

PR-P1\_v4

# Piano delle Regole

## Norme di governo del territorio

Sindaco

Giovanni Rossoni

Ufficio tecnico

Eugenio Amedeo Campari  
Girolamo Schiavini

Segretario Comunale

Gian Antonio Oleotti

Direttore tecnico CPU srl

Alessandro Magli

Data  
ottobre 2020

### Approvazione

Deliberazione CC n. 17 del 13 giugno 2011

### Approvazione variante puntuale 2014

Deliberazione CC n. 2 del 27 febbraio 2014

### Approvazione variante puntuale 2015

Deliberazione CC n. 3 del 25 febbraio 2016

## VARIANTE 4

### Adozione

Deliberazione CC n. ... del ...

### Approvazione

Deliberazione CC n. ... del ...



# PGT variante n.4

COMUNE DI OFFANENGO  
PROVINCIA DI CREMONA



---

## **Sindaco**

Giovanni Rossoni

## **Segretario**

Gian Antonio Oleotti

## **Responsabile del settore**

Eugenio Amedeo Campari

## **Responsabile di servizi**

Gerolamo Schiavini

## **Variante puntuale n.4**

CPU Engineering s.r.l.

Direttore Tecnico: Arch. Alessandro Magli

Collaboratore per coordinamento generale: Andrea Gavazzoni

---

<b>TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI .....</b>	<b>6</b>
<b>CAPO 1 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE.....</b>	<b>6</b>
Art. 1 Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole .....	6
Art. 2 Classificazione del territorio.....	7
<b>CAPO 2 – DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE .....</b>	<b>7</b>
Art. 3 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi.....	7
Art. 4 Esame dell'impatto paesistico dei progetti.....	9
Art. 5 Piani Attuativi dotazioni minime e mutamenti di destinazione d'uso commerciale.	10
Art. 6 Soluzioni planivolumetriche negli ATC.....	12
Art. 7 Esecuzione delle opere di urbanizzazione .....	12
Art. 8 Dotazione di parcheggi privati .....	13
Art. 9 Viabilità pubblica o di uso pubblico di nuovo impianto.....	13
Art. 10 Individuazione delle zone di recupero .....	13
<b>CAPO 3 - NORMA TRANSITORIA .....</b>	<b>14</b>
Art. 11 Piani attuativi vigenti o adottati.....	14
<b>TITOLO 2 - DEFINIZIONI URBANISTICHE .....</b>	<b>15</b>
<b>CAPO 1 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI .....</b>	<b>15</b>
Art. 12 Definizione degli interventi edilizi.....	15
Art. 13 Incentivazione premiale (%).....	15
Art. 14 Incentivazione urbanistica .....	15
Art. 15 St(mq) - superficie territoriale .....	15
Art. 16 Sf(mq) – superficie fondiaria.....	15
Art. 17 RC (mq/mq) – rapporto di copertura.....	16
Art. 18 Uf (SLP/mq) – indice di fabbricabilità.....	16
Art. 19 Ic (mq/mq) – indice di compensazione .....	16
Art. 20 Slp (mq) – superficie lorda di pavimento .....	16
Art. 21 V(mc) – volume .....	17
Art. 22 Sc (mq.) – superficie coperta .....	17
Art. 23 Esclusioni.....	17
Art. 23.a Per i fabbricati residenziali e i servizi pubblici (S1/4).....	17
Art. 23.b Per gli insediamenti primari, secondari e terziari .....	18
Art. 24 Spd(%) – superficie permeabile drenante.....	19
Art. 25 H(ml) – altezza dei fabbricati .....	19
<b>CAPO 2 - DISTANZE .....</b>	<b>20</b>
Art. 26 Disposizioni generali per le distanze.....	20
Art. 27 Dc(ml) – distanza minima dei fabbricati dal confine.....	21
Art. 28 Df (ml) – distanza minima tra i fabbricati.....	22
Art. 29 Ds (ml) – distanza minima dei fabbricati al ciglio stradale.....	22
Art. 31 Recinzioni, muri di sostegno e morfologia dei terreni.....	23



CAPO 3 - DESTINAZIONI D'USO .....	24
Art. 32 Generalità.....	24
Art. 33 Destinazioni principali e destinazioni escluse .....	24
Art. 34 Classificazione delle destinazioni d'uso .....	24
Art. 35 Norme speciali per le attività commerciali .....	28
<b>TITOLO 3 - TERRITORIO DELLE TRASFORMAZIONI .....</b>	<b>30</b>
CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI, DISCIPLINA D'USO E PRESCRIZIONI .....	30
Art. 36 Campo di applicazione e classificazione .....	30
Art. 37 Divisione in tessuti urbani omogenei, ambiti e aree .....	30
CAPO 2 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.....	32
Art. 41 - Nuclei storici di antica formazione – ambiti A .....	32
Art. 42 - Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi negli ambiti A.....	32
CAPO 3 – TESSUTI URBANI DI COMPLETAMENTO.....	38
Art. 44 Ambito residenziale prevalente consolidato – B .....	38
Art. 45 Ambito produttivo polifunzionale consolidato – D.....	40
Art. 46 –Sintesi delle disposizioni per i tessuti urbani consolidati.....	43
CAPO 4 AREE DI RIQUALIFICAZIONE CONTROLLATA .....	44
Art. 47 Aree di riqualificazione controllata (ARC) .....	44
Art. 47.3 Aree di riqualificazione controllata di C.na Molino Venturino (ARC1) .....	44
CAPO 5 - SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE.....	45
Art. 48 Aree per attività agricole – E.....	45
Art. 49 Norme generali per la tutela paesaggistico-ambientale delle aree agricole .....	47
Art. 50 Edifici rurali di interesse storico ambientale – AR .....	49
Art. 51 Edifici esistenti in area agricola non adibiti ad usi agricoli –ER .....	49
Art. 52 Area agricola produttiva – E1.....	50
Art. 53 Ambito agricolo di valenza paesistica – E2 .....	52
CAPO 6 – AREE ED ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ.....	53
Art. 54 Attrezzature per la mobilità – AM .....	53
CAPO 7 – AREE PER SERVIZI PUBBLICI .....	54
Art. 55 Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi .....	54
Art. 56 Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico .....	55
CAPO 8 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA.....	55
Art. 57 Ambiti soggetti a trasformazione controllata - ATC.....	55
<b>TITOLO 4 - TERRITORIO SOGGETTO A TRASFORMAZIONE LIMITATA .....</b>	<b>57</b>
CAPO 1 – Classificazione degli ambiti soggetti a trasformazione limitata .....	57
Art. 58 Classificazione degli ambiti non soggetti a trasformazione .....	57
Art. 59 Area di salvaguardia urbanistico-edilizia (infrastrutture comunali) .....	57
Art. 60 Aree ed immobili sottoposti a sottoposti a vincolo monumentale .....	57
Art. 61 Zone destinate alla viabilità stradale e relative fasce di rispetto .....	58
Art. 62 Zona di rispetto cimiteriale .....	60

Art. 63 Zona di rispetto depuratori.....	61
Art. 64 Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile.....	61
Art. 65 Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti.....	61
Art. 66 Fasce di rispetto dei metanodotti.....	62
Art. 67 Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico, dai fontanili e rete ecologica comunale.....	62
Art. 68 Fasce di rispetto dagli orli di scarpata.....	63
Art. 69 - Aree boscate.....	63
Art. 70 Perimetro del centro abitato.....	63
<b>TITOLO 5 - TERRITORIO NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE.....</b>	<b>63</b>
<b>CAPO 1 - CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE.....</b>	<b>63</b>
Art. 71 Classificazione degli ambiti non soggetti a trasformazione.....	63
Art. 72 Fasce di rispetto per industrie a rischio di incidente rilevante – RIR.....	63
Art. 73 Prescrizioni per gli ambiti non soggetti a trasformazione.....	64
<b>TITOLO 6 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI.....</b>	<b>65</b>
<b>CAPO 1 - CONTENUTI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI.....</b>	<b>65</b>
Art. 74 Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione.....	65
Art. 75 Traslazione edificatoria in aree contigue.....	65
Art. 76 Rapporti di natura civilistica tra lotti confinanti.....	65
Art. 77 Deroghe.....	65
Art. 78 Varianti al Piano delle regole.....	66
Art. 79 Prevalenza.....	66
Art. 80 Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio.....	66
Art. 81 Componente geologica, idrogeologica e sismica.....	66
Art. 82 Aree a rischio archeologico.....	67
<b>TITOLO 7 – SCHEDE AMBITI COMPLETAMENTO DEL TUC.....</b>	<b>67</b>
<b>CAPO 1 – AMBITI DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....</b>	<b>67</b>
Art. 83 Ambiti di completamento a intervento diretto.....	67



# **TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI**

## **CAPO 1 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE**

### ***Art. 1 Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole***

Il Piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.

Il Piano delle regole è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Le previsioni contenute nelle schede operative dei Criteri attuativi del Documento di piano relative agli ambiti di trasformazione, concernenti destinazioni d'uso prevalenti, indici quantitativi urbanistici ed edilizi, nonché le connesse prescrizioni particolari sono integrate dalle presenti norme.

Il Piano delle regole disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal Documento di piano in coerenza e in coordinamento con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale.

Il Piano delle regole nel rispetto delle disposizioni contenute nel Documento di piano: disciplina le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni;

- definisce gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- individua specifica normativa per gli immobili ricadenti nel tessuto storico e nelle aree di particolare sensibilità, salvo quanto previsto nelle Norme di tutela e di indirizzo paesaggistico della Carta del paesaggio;
- definisce i parametri urbanistici ed edilizi.

Le presenti disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il PGT e conformano le previsioni del Documento di piano rispetto le modalità operative e i parametri urbanistico/edilizi generali degli ambiti di trasformazione ivi previsti.

Le disposizioni contenute nel Piano delle regole costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti abilitativi comunque denominati.

Il P.G.T. si attua :

- attraverso piani attuativi (piani esecutivi, piani di lottizzazione, piani di recupero, programmi integrati di intervento, piani particolareggiati e gli altri piani ammessi dalla normativa vigente) quando previsto dal Documento di Piano e/o Piano delle Regole;
- intervento mediante titolo abilitativo diretto e/o convenzionato salvo quando non è prescritta dal Documento di Piano e/o Piano delle Regole la propedeutica presentazione obbligatoria di piani attuativi.

I seguenti elaborati costituiscono il Piano delle Regole:

<b>ELABORATI PRESCRITTIVI</b>	
PR - P1 _v1	Norme di Governo del Territorio
PR - P2	Norme di tutela e indirizzo paesaggistico (Carta del paesaggio)
PR - P3a_v1	Ambiti del tessuto edilizio consolidato 1:5.000
PR - P3b	Ambiti del tessuto edilizio consolidato 1:2.000
PR - P4	Categoria degli edifici del nucleo di antica formazione -1:1.000
<b>ELABORATI CONOSCITIVI</b>	
PR - C5	Analisi degli edifici del nucleo di antica formazione - 1:1000

### ***Art. 2 Classificazione del territorio***

Il Piano delle regole individua i seguenti ambiti territoriali di riferimento cartografico e di contenuto conformativo dell'uso del suolo trattati dalle presenti norme :

- a) territorio delle trasformazioni: riguardante il tessuto urbano consolidato, le aree agricole, le aree a servizio della mobilità e i servizi pubblici di interesse generale e gli ambiti di trasformazione controllata;
- b) territorio soggetto a trasformazione limitata: riguardante aree del tessuto urbano consolidato e aree agricole assoggettate a vincoli architettonici, ambientali e paesaggistici, le aree delle fasce di rispetto, il corridoio ecologico (rete ecologica) lungo la Roggia Zemina, Babbiona, Pallavicina, Serio Morto e la fascia a nord della C.na Ronchi;
- c) territorio non soggetto a trasformazioni: riguardante aree coincidenti con il reticolo idrico, le teste dei fontanili, e fascia di rispetto RIR (industria COIM).

I suddetti ambiti territoriali sono trattati nei successivi Titoli delle presenti norme.

La cartografia del Piano delle regole riporta , a mero scopo di inquadramento, le reti della viabilità e le aree del Piano dei servizi a cui si rimanda.

## **CAPO 2 – DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE**

### ***Art. 3 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi***

Il Piano delle regole individua i seguenti obiettivi finalizzati al contenimento dei consumi energetici e alla riduzione degli impatti ambientali nel processo edilizio in osservanza delle norme specifiche vigenti:

- migliorare le prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico;



- ridurre i consumi energetici e idrici nelle costruzioni;
- diminuire le emissioni inquinanti;
- indirizzare gli interventi verso scelte sostenibili dal punto di vista ambientale anche in assenza di specifici obblighi di legge;
- introdurre innovazioni tecnologiche nel campo dell'edilizia volte a migliorare la condizione abitativa e la qualità delle costruzioni;
- concorrere alla diffusione di un atteggiamento progettuale responsabile verso le tematiche ambientali;
- incentivare le iniziative virtuose attraverso l'incentivo della premialità prevista dal Documento di piano.

Al fine di rispondere a tali obiettivi si definiscono in via preliminare e prioritaria i seguenti principi guida:

1. Le fonti energetiche da utilizzare in via prioritari per ogni tipo di impianto sono quelle rinnovabili ovvero le risorse che hanno la capacità di riprodursi in un tempo minore di quello in cui vengono consumate. Fra di esse vi sono: energia solare; energia geotermica; energia eolica.
2. Tutti gli edifici devono progressivamente migrare verso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla riduzione del consumo di combustibili fossili.
3. Devono essere incentivati e assicurati comportamenti individuali e collettivi nonché accorgimenti tecnici che consentano un uso razionale dell'acqua e la riduzione degli sprechi.
4. Il progetto edilizio e impiantistico deve avvenire in modo integrato tenendo conto dei diversi fattori che influenzano il bilancio energetico della costruzione e in particolare:
  - la localizzazione;
  - la morfologia del lotto di intervento;
  - la forma dell'edificio;
  - l'uso;
  - le abitudini degli utenti;
  - le tecnologie e i materiali impiegati.
5. Il progetto definisce, sulla base dei fattori di cui sopra, la migliore soluzione energetica (edilizia e impiantistica) scegliendo opportunamente:
  - la fonte, il generatore, il sistema di trasmissione e diffusione per la climatizzazione estiva e invernale, preferibilmente combinata;
  - i sistemi di gestione dell'illuminazione;
  - i meccanismi di gestione e controllo delle acque (potabile e reflue).
6. In ogni caso il progetto deve fornire soluzione adeguate affinché siano garantiti adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno (progettazione integrata caldo-freddo).
7. Il Regolamento edilizio definisce i requisiti di sostenibilità e di efficienza energetica degli interventi obbligatori sulla base di standard riconosciuti.
8. la nuova costruzione, compresa la totale demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia), è consentita qualora vi sia una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di

energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006. In ogni caso la classe energetica dei nuovi edifici residenziali non dovrà essere inferiore alla **classe "C"**. A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio.

9. Gli isolamenti termici o cappotti termici dei muri perimetrali, nei limiti della normativa vigente, non sono quantificati ai fini del calcolo della volumetria o SLP dell'edificio.

#### ***Art. 4 Esame dell'impatto paesistico dei progetti***

Nelle porzioni di territorio comunale assoggettate a specifica tutela (vedi Repertorio dei beni vincolati), in base agli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004, la valutazione di compatibilità dei progetti di trasformazione è effettuata, sulla base dei criteri di cui alla DGR 2121/2006, con riferimento alla classe di sensibilità attribuita al sito e tenuto conto delle motivazioni del vincolo, e si conclude con l'autorizzazione paesaggistica, atto autonomo e preliminare del permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

Nelle restanti porzioni di territorio comunale, la salvaguardia del paesaggio viene esercitata, attraverso la metodologia di cui alla DGR n. 11045/2002 (PTPR), tenendo conto delle eventuali prescrizioni del PTCP o dei parchi, nonché del PGT, mediante determinazione dell'impatto paesistico dei progetti attraverso la classe di sensibilità del sito con il grado di incidenza del progetto. Questo esame non dà luogo ad un atto amministrativo autonomo ma costituisce una fase interna al procedimento di emissione del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività.

Le parti di territorio comunale ricompresi nella classe 5 della Carta del paesaggio (Documento di piano) sono da considerarsi aree di rilevanza paesistica e i relativi interventi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto. In tali parti del territorio comunale i progetti (edilizi e urbanistici) che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti autoritativi, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole.

Ai fini dell'esame di cui al primo comma la carta della sensibilità paesistica di cui all'Art. 1 definisce il grado di sensibilità del sito per l'intero territorio comunale.

Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni contenute nelle Norme di Tutela ed indirizzo paesaggistico contenute nella Carta del Paesaggio e negli elaborati del Piano delle regole.

Le presenti disposizioni conformano le previsioni della Carta del Paesaggio e relative Norme di tutela paesistica che sono interamente recepite dalle presenti norme.

Non sono soggetti alla suddetta disciplina gli interventi di cui all'art. 149 del D.Lgs 42/2004, in particolare gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.



Non sono soggetti alla suddetta disciplina e alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità anche storica.

## **Art. 5 Piani Attuativi dotazioni minime e mutamenti di destinazione d'uso commerciale**

I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata dovranno essere redatti nel rispetto, oltre che della loro disciplina di legge, delle disposizioni relative ai servizi dettate dalle norme del Piano dei servizi.

I piani attuativi, ove consentito dal Documento di Piano ovvero di iniziativa della proprietà, potranno prevedere la suddivisione degli ambiti, cui essi risulteranno relativi, in comparti che dovranno risultare di dimensioni tali da garantire un'organica attuazione delle loro previsioni. In tale ipotesi, per ognuno di detti comparti il piano attuativo dovrà prevedere la stipulazione tra il Comune ed i proprietari di comparto di una convenzione atta a garantire un'organica attuazione delle previsioni urbanistiche in esso contenute.

I piani attuativi di recupero del tessuto urbano consolidato potranno prevedere la suddivisione degli ambiti da esso interessati in unità minime di intervento per alcune delle quali, ricorrendone la necessità o l'opportunità, verrà prescritta la stipulazione di convenzione al fine di garantire una organica attuazione delle previsioni dei piani stessi.

Per agevolare il recupero del tessuto urbano consolidato, i piani attuativi potranno prevedere, per le destinazioni residenziali, una dotazione minima di 18,00 mq./ab. insediati.

L'equivalenza per il calcolo degli abitanti teorici residenziali è pari a n. 1 abitante ogni 150 mc, con possibilità di monetizzazione, salvo quanto stabilito al successivo paragrafo.

La dotazione minima dei parcheggi nei piani attuativi residenziali è stabilita nella misura di 6 mq./ab. insediabili (non monetizzabile salvo che per gli interventi di recupero del patrimonio esistente).

La dotazione minima dei servizi pubblici nei piani attuativi e permessi di costruire convenzionati, quando non predeterminata, è la seguente:

Ambito Comparti	-	Dotazione minima
<b>ATC</b>		Determinata in 26,50 mq/ab per le destinazioni residenziali, ridotta a 20 mq/ab per le convenzioni stipulate entro i primi tre anni dall'entrata in vigore del PGT. Per altre destinazioni ammesse: ≥ 10% SLP per destinazioni secondarie, ≥ 100% SLP per destinazioni terziarie e 200% della SLP per Medie Strutture di Vendita con sup. ≥ 150 mq.
<b>Tessuto urbano consolidato</b>		Determinata in 18,00 mq/ab per le destinazioni residenziali. Per altre destinazioni ammesse: ≥ 10% SLP per destinazioni secondarie, ≥ 100% SLP per destinazioni terziarie e ≥ 200% SLP per Grandi Strutture di Vendita e Medie Strutture di Vendita con sup. ≥ 150 mq.

### Monetizzazione

Laddove non espressamente escluso nelle norme di zona e schede attuative degli ATC è sempre facoltà dell'Amministrazione comunale consentire la monetizzazione dei servizi pubblici.

### Prescrizioni nei PA

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione si dovrà prevedere:

- a. la perimetrazione dei piani attuativi entro gli Ambiti di trasformazione controllata come individuati nella cartografia di Documento di piano; è sempre ammessa l'attuazione per stralci funzionali;
- b. il rilievo topografico delle aree; in particolare per quanto concerne l'applicazione dei parametri urbanistici edificatori (indici), faranno fede tali risultanze da rilievo planimetrico e catastale, fermo restando la capacità edificatoria insediabile quando predeterminata;
- c. il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi determinati delle Schede operative e attuative di comparto;
- d. la individuazione delle aree di concentrazione fondiaria e delle aree per servizi;
- e. la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi e la realizzazione delle attrezzature, anche esternamente al comparto attuativo, nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e dalle Schede operative e attuative di comparto e/o l'eventuale monetizzazione dove consentita;
- f. il rispetto delle Criteri di tutela e di indirizzo paesaggistico (Carta del paesaggio) del Piano delle regole: non sono previsti nuovi ambiti di trasformazione ricompresi nelle classi 5 di rilevanza paesistica ai sensi della DGR n. 11045/2002 (PTPR), pertanto i relativi interventi non sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto;
- g. per gli ambiti di trasformazione da attività produttiva esistente ad altra destinazione (residenziale e terziaria), dovrà essere effettuata un'indagine preliminare sulle matrici ambientali (qualità del suolo e del sottosuolo), tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni di contaminazione, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 (tabella allegato 5, colonna A);
- h. la realizzazione di infrastrutture stradali e delle rotatorie negli ambiti di trasformazione dovrà attenersi al D.M. 19.4.05 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" e alla D.G.R. n. 7/20829 del 16.2.05 – Allegato A "Linee guida della Regione Lombardia : zone di intersezione";
- i. I piani attuativi interessanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola dei terreni stessi al fine del rispetto delle indicazioni relative contenute nel PTCP;
- l. per gli ambiti di trasformazione in prossimità o rientranti tra i siti individuati dalla Carta Archeologica della Lombardia è richiesta, prima della realizzazione di opere e a spese della committenza, una indagine preventiva da concordarsi con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici. In caso di ritrovamenti la Soprintendenza valuterà l'eventuale necessità di ulteriori indagini.
- m. ai sensi dell'art. 14, comma 4-bis, della L.R. n. 12/2005, i piani attuativi e loro varianti,



conformi alle previsioni del PGT, possono essere adottati dalla Giunta comunale e approvati dal Consiglio comunale.

### Prescrizioni nei PCC

Per quanto compatibile con permessi di costruire convenzionati (PCC) si applicano le prescrizioni del comma precedente relative ai piani attuativi.

L'Amministrazione Comunale può consentire che la convenzione urbanistica sia sostituita con un Atto Unilaterale d'Obbligo, da registrarsi ed eventualmente trascriversi a cura e spese dei proponenti, avente i medesimi contenuti della convenzione per quanto concerne gli obblighi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, asservimento o monetizzazione dei servizi pubblici, arretramenti stradali, ed eventuali ulteriori condizioni e prescrizioni attuative.

### Prescrizioni per i mutamenti di destinazione d'uso commerciali

Sono assoggettati a reperimento di aree per servizi come determinati dal presente articolo, previo convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 51 della LR 12/2005, tutti i mutamenti di destinazione d'uso, con opere e senza opere edilizie, quando riguardanti sedi di esercizi commerciali (alimentari o non alimentari).

I mutamenti di destinazione d'uso, con opere e senza opere edilizie, negli ambiti D1 e D2 superiori al 30% della SLP esistente o assegnata sul lotto, quando riguardano sedi direzionali e ricettive (terziario) e/o di esercizi commerciali (alimentari o non alimentari), sono assoggettati a Programma Integrato di Intervento, fatte salve le previsioni delle convenzioni vigenti.

Per mutamenti di destinazioni d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie le prescrizioni, di cui ai commi precedenti, si applicano nei casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato.

E' facoltà dell'A.C. richiedere la monetizzazione parziale o totale dei servizi.

### ***Art. 6 Soluzioni planivolumetriche negli ATC***

Negli ambiti di trasformazione controllata (ATC) C e D3 di cui alle schede attuative di piano, le eventuali localizzazioni delle attrezzature urbanistiche primarie e secondarie non sono prescrittive ma orientative (salvo quanto indicato come obbligatorio nelle stesse schede attuative/operative). Di concerto con l'Amministrazione comunale potranno prevedersi diverse localizzazioni nonché diverse soluzioni planivolumetriche e tipo-morfologiche, fatti comunque salvi i parametri quantitativi di zona.

### ***Art. 7 Esecuzione delle opere di urbanizzazione***

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione

primaria o secondaria, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici. Il comune determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico - economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del comune e a spese degli interessati, sono acquisite alla proprietà comunale o all'uso pubblico convenzionato.

#### ***Art. 8 Dotazione di parcheggi privati***

La dotazione di parcheggi privati, al di fuori dei piani attuativi, dovuti ai sensi della L. 24 marzo 1989, n. 122, è stabilita dall'art. 13 dei Criteri attuativi del Piano dei servizi.

#### ***Art. 9 Viabilità pubblica o di uso pubblico di nuovo impianto***

Le strade pubbliche o di uso pubblico occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, ed essere costruite a regola d'arte e, negli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo/PCC, dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

1. la larghezza minima delle nuove sedi stradali a due corsie è fissata tra ml 7,50 e ml 10,00 con sede della carreggiata di almeno ml 6,00 oltre eventuali banchine laterali di ml. 0,50 e marciapiedi di almeno ml 1,50: la sede della carreggiata è elevata a ml. 7,00 per strade interessate da trasporto pubblico locale;
2. nel caso di nuova viabilità a senso unico la larghezza della carreggiata è di almeno ml. 3,50.

Negli ambiti di trasformazione controllata (ATC) del Documento di piano, relativamente alla viabilità principale, la larghezza minima stradale di cui al precedente punto 1) può essere elevata fino a ml. 12,00 in presenza di piste ciclabili predeterminate.

Le piste ciclabili in sede propria debbono avere larghezza non inferiore a mt. 1,80, con eventuali protezioni laterali di altezza non inferiore a cm.25 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

Sono comunque richiamate e hanno carattere prevalente le norme del D.M. 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per le costruzioni delle strade).

L'A.C. può consentire deroghe alle presenti disposizioni nel tessuto urbano consolidato, ovvero, a fronte di rilevanti interessi pubblici, nel caso di impossibilità di recepire in sede operativa le soglie dimensionali minime.

#### ***Art. 10 Individuazione delle zone di recupero***

Le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della L. 457/1978, coincidono con gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC).



## CAPO 3 - NORMA TRANSITORIA

### ***Art. 11 Piani attuativi vigenti o adottati***

Fatte salve diverse norme di zona, per gli ambiti del tessuto urbano consolidato nei quali sono in corso di attuazione le previsioni di strumenti attuativi definitivamente approvati e/o convenzionati prevalgono le previsioni contenute nei piani esecutivi, compresi i programmi integrati di intervento, come regolate dalle rispettive convenzioni sottoscritte, sino alla scadenza del termine di validità del piano attuativo ovvero al completamento delle previsioni ivi contenute.

Ottemperati gli obblighi convenzionali, dopo le opportune verifiche e collaudi da parte dell'Amministrazione Comunale, per tali comparti subentrerà la disciplina delle presenti norme riferita agli ambiti del tessuto urbano consolidato in cui ricadono.

Negli ambiti di nuova trasformazione confermati dal previgente PRG per i quali lo strumento attuativo è stato solo adottato e/o approvato e non convenzionato, valgono le prescrizioni dei piani approvati e le prescrizioni di cui al commi precedenti in fase convenzionale.

Per gli ambiti suddetti in fase di attuazione, le previsioni convenzionali possono sempre conformarsi alla disciplina del Piano di governo del territorio, per gli ambiti territoriali in cui ricadono, previa variante di recepimento.

## TITOLO 2 - DEFINIZIONI URBANISTICHE

### CAPO 1 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

#### ***Art. 12 Definizione degli interventi edilizi***

Nei nuclei di antica formazione le definizioni di intervento edilizio sono quelle di cui alle presenti norme relative all'ambito "A".

Negli altri ambiti e parti del territorio le definizioni di intervento edilizio sono quelle di cui all'art. 27 della LR n. 12/2005.

#### ***Art. 13 Incentivazione premiale (%)***

Nei comparti e/o ambiti, soggetti a pianificazione attuativa, ai sensi dell'art. 11, comma 5, della LR n. 12/2005, è ammesso l'utilizzo di una quota premiale di capacità edificatoria che non potrà superare il 15% della capacità edificatoria ammessa come regolamentata dai Criteri attuativi del Documento di Piano.

Di norma i suddetti incrementi sono applicati agli indici di capacità edificatoria.

#### ***Art. 14 Incentivazione urbanistica***

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le presenti norme, ai sensi dell'art. 10, comma 2, della LR n. 12/2005, possono prevedere incrementi volumetrici/Slp finalizzati ad adeguamenti igienico/edilizi, al risparmio energetico ovvero incrementi volumetrici ammessi con le condizioni di cui all'incentivazione premiale.

#### ***Art. 15 St(mq) - superficie territoriale***

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area con capacità edificatoria compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a piano urbanistico attuativo o a programma negoziato. La superficie territoriale comprende, oltre alla superficie fondiaria, le fasce di rispetto, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche, esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, eventualmente ricadenti, all'interno di detto perimetro.

#### ***Art. 16 Sf(mq) – superficie fondiaria***

Nelle zone sottoposte a pianificazione attuativa per superficie fondiaria si intende la superficie delle aree destinate alla realizzazione degli interventi ed a costituire pertinenze degli stessi, detratte le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria e servizi pubblici.

Nel caso delle altre zone ad intervento diretto per area fondiaria deve intendersi l'intera area



computabile ai fini edificatori, che ha, in base alla cartografia di piano, destinazione insediativa, comprese le eventuali fasce di rispetto.

La superficie fondiaria costituisce l'area di pertinenza della volumetria insediata secondo il rapporto ammesso per ogni zona o ambito, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Nelle zone pubbliche e di interesse generale, la superficie fondiaria è la superficie di effettiva pertinenza degli edifici o delle attrezzature, comprensiva degli spazi di parcheggio privato aperti al pubblico posti all'esterno di eventuali recinzioni. L'area di pertinenza, una volta utilizzata a scopo edificatorio, non può essere nuovamente utilizzata al medesimo scopo. Il Comune ha sempre la facoltà di richiedere la trascrizione di un vincolo pertinenziale, a cura e spese del proprietario. Tale trascrizione è obbligatoria per l'edificazione nelle aree agricole E1 e E2 e nei piani attuativi.

### ***Art. 17 RC (mq/mq) – rapporto di copertura***

E' il rapporto massimo ammissibile tra superficie coperta e superficie fondiaria espresso in numero puro o frazione (mq/mq) o in percentuale (%).

### ***Art. 18 Uf (SLP/mq) – indice di fabbricabilità***

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) massima costruibile e la superficie territoriale (St) e superficie fondiaria (Sf) dell'area interessata dall'intervento, al lordo delle fasce di rispetto esclusa l'eventuale superficie relativa alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e SLP connessa (edifici).

La capacità edificatoria a sua volta potrà essere incrementata per effetto dell'incentivazione premiale o per trasferimento di diritti edificatori compensativi.

### ***Art. 19 Ic (mq/mq) – indice di compensazione***

L'indice che quantifica i diritti edificatori (in Slp) trasferibili in aree edificabili residenziali e produttive soggette a pianificazione attuativa, a fronte della cessione gratuita di aree soggette alla compensazione. Tale indice è demandato al Piano dei servizi ed è previsto per quelle aree destinate a servizi pubblici da acquisire.

### ***Art. 20 Slp (mq) – superficie lorda di pavimento***

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani utilizzabili dell'edificio: fuori terra, sottosuolo, sottotetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali e quindi al lordo delle murature verticali esterne ed interne, escluse le superfici non considerate agli effetti del calcolo della SLP e del volume di cui agli articoli successivi.

**Art. 21 V(mc) – volume**

Comprende la parte fuori terra delle costruzioni esistenti o realizzabili sull'area edificabile.

Il volume delle costruzioni si ricava sommando le Superfici Lorde di Pavimento di ogni piano moltiplicate per l'altezza teorica di ml. 3,00.

Per soffitti o solai inclinati si calcola la media dell'Altezza interna.

Qualora i singoli piani o soppalchi abbiano una altezza netta superiore a ml. 3,00, le relative SIp andranno computate utilizzando la formula :

$Slp = [(Slp \times \text{altezza reale di ogni singolo piano e/o soppalco}) / 3,00 \text{ altezza virtuale}]$ .

**Art. 22 Sc (mq.) – superficie coperta**

Per superficie coperta si intende la proiezione orizzontale sul terreno delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Sono esclusi dal calcolo della SC le parti aggettanti aperte come balconi, gronde e simili, con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto) maggiore di m. 1,50. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

**Art. 23 Esclusioni**

Sono escluse del calcolo della SLP e del volume ma concorrono al calcolo del contributo di costruzione se dovuto :

**Art. 23.a Per i fabbricati residenziali e i servizi pubblici (S1/4)**

1. Le superfici degli spazi aperti (almeno su 2 lati) dei porticati, nonché le pensiline di ingresso e di servizio entro la superficie di mq. 3,50. Nel caso di superfici maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta. Non concorrono in ogni caso alla determinazione della SLP i portici assoggettati a servitù di uso pubblico;
2. Le superfici degli spazi aperti dei balconi, ballatoi, sporti aggettanti e tettoie a sbalzo, con eccezione di quelli aventi profondità maggiore di m 1,50. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta;
3. Le superfici degli spazi aperti dei cavedi, delle vasche d'acqua e delle piscine;
4. Le superfici dei vani scala e ascensore a servizio di più di 2 alloggi, calcolate in mezzeria dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani condominiali;
5. Le superfici destinate ad autorimessa e relativi spazi di manovra anche realizzate mediante edifici esterni al corpo principale di altezza massima non superiore a ml. 2,60



all'estradosso del solaio di copertura piana ovvero, in caso di copertura inclinata di altezza media massima di ml. 2,60 con altezza massima di ml. 2,80 all'estradosso del solaio di copertura;

6. Le superfici dei piani terra non abitabili, anche esterni al corpo di fabbrica principale o posti al di fuori della sagoma dei fabbricati, sempre che questi abbiano una altezza utile non superiore a ml. 2,60 (nel caso di solai inclinati si considera l'altezza media): le superfici non abitabili non devono superare il 100% delle superfici abitabili;
7. Le superfici dei corpi accessori esterni di cui al successivo art. 30;
8. Le superfici degli edifici e piani interrati o parzialmente interrati costituenti pertinenze dell'unità immobiliare principale, qualora non sporgano per più di m 0,50, misurati dalla quota del marciapiede all'estradosso del solaio; nel caso di corpi di fabbrica esterni o sporgenti all'edificio, la copertura piana dovrà essere ricoperta in manto erboso su un riporto di terra di almeno 30 cm.;
9. Le superfici degli ambienti sottostanti i tetti, con altezza media ponderale inferiore a m 2.40 e rapporto aeroilluminante a 1/20;
10. Le superfici strettamente necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici, cioè i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie;
11. Per i soli edifici aventi oltre due piani fuori terra e costituitivi da più di quattro alloggi, gli spazi comuni destinati ad androni, deposito carrozzine e biciclette, compresi i relativi spazi d'accesso fino ad un massimo del 4% della SLP;
12. Gli elementi di facciata degli edifici, quali i cappotti termici, le pareti ventilate e tutti gli accorgimenti tecnici finalizzati esclusivamente al risparmio energetico, nei limiti e con l'osservanza delle disposizioni di cui alla normativa vigente in materia;
13. La modalità di calcolo della Slp sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni del Piano delle Regole.

### ***Art. 23.b Per gli insediamenti primari, secondari e terziari***

1. Gli spazi per gli impianti di depurazione, per gli impianti termici e di climatizzazione, per gli impianti elettrici e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta;
2. Le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, e comunque ove fosse dimostrata, con specifica documentazione, l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;
3. Le superfici dei piani interrati o seminterrati adibiti a magazzino, deposito di valori, archivio, autorimesse, costituenti pertinenze delle unità immobiliari soprastanti, aventi altezza netta interna non superiore a m 2,70, qualora non sporgano per più di m 0,50,

- misurati dalla quota del marciapiede all'estradosso del solaio; detti spazi devono essere privi di autonomia funzionale e non devono possedere i requisiti di agibilità;
4. I soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati per attività produttive per esigenze di produzione o stoccaggio, che abbiano un'estensione inferiore al 20% della superficie del locale nel quale sono realizzati;
  5. La modalità di calcolo della Slp sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni del Piano delle Regole.

#### ***Art. 24 Spd(%) – superficie permeabile drenante***

Definisce la quantità minima di superficie che possa assorbire le acque meteoriche senza alcun impedimento sottostante dovuto a manufatti impermeabili di qualsiasi natura.

Sono considerate permeabili le superfici relative ai percorsi pedonali, marciapiedi e accessi carrai interni al lotto nei limiti minimi alla loro funzionalità.

Sono considerate permeabili le superfici relative a parcheggi e posti auto scoperti realizzati in masselli autobloccanti posati su letto di sabbia o grigliato in cemento o plastica.

Sono considerate permeabili le superfici scoperte di piscine, vasche d'acqua e fontane.

Le coperture a verde concorrono nel calcolo della superficie drenante se attrezzate in modo tale da disperdere l'acqua nel terreno.

Il rapporto Spd è misurato in percentuale sulla SF.

Nelle nuove costruzioni almeno il 50% della Spd dovrà essere a verde.

Sono fatte salve le norme di cui al R.R. n. 4/2006 del 24.3.2006 relativamente alle superfici da rendere impermeabili e/o considerate tali ai fini dello smaltimento delle acque di prima pioggia.

#### ***Art. 25 H(ml) – altezza dei fabbricati***

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati, secondo quanto indicano nelle disposizioni relative a ciascun ambito del piano.

L'altezza, anche ai fini del calcolo della volumetria reale, si misura dalla quota media del marciapiede stradale esistente lungo il fronte principale dell'edificio o in mancanza dalla quota + 15 cm rispetto la quota media stradale, ovvero utilizzando la media delle quote di terreno naturale di riferimento oppure, in casi particolari, definita nel verbale di consegna dei punti fissi stabilita di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale, fino all'intradosso dell'ultima soletta di copertura delle costruzioni, sopra il piano abitabile più alto o al filo inferiore della gronda qualora questa sia a quota superiore alla soletta.

Nel caso l'ultimo piano sia a mansarda e/o sottotetto ed abbia i requisiti di abitabilità, si calcola la media delle altezze delle linee di gronda e di colmo, misurati al lordo delle strutture portanti (travetti e colmi).

L'altezza quando riferita al n. di piani e data con l'equivalenza di ml. 3,00 teorici per ogni piano.



## CAPO 2 - DISTANZE

### ***Art. 26 Disposizioni generali per le distanze***

Le distanze minime da osservare fra i fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano stabili o meno, ed i confini del lotto asservito, gli altri fabbricati, ed il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza sulla retta orizzontale fra la proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell' edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di m 1,50, per edifici residenziali e di m 2,00 per gli altri edifici.

Ai sensi dell'art. 103, comma 1-bis, della L.R. n. 12/2005, le distanze minime da osservare nelle costruzioni sono indicate separatamente per ciascun ambito.

E' sempre ammessa l'edificazione a confine o in aderenza ad altri edifici e all'interno della sagoma, ovvero sul ciglio stradale quando esista già un edificio a confine stradale per mantenere l'allineamento di cortina edilizia, fatti salvi i diritti di terzi.

Per le nuove costruzioni dovrà essere rispettata la distanza minima pari a 10,00 ml. tra pareti finestrate di edifici antistanti.

La costruzione di fabbricati accessori di altezza massima non superiore a ml. 2,60 all'estradosso del solaio di copertura piana ovvero, in caso di copertura inclinata di altezza media massima di ml. 2,60 con altezza massima di ml. 2,80 all'estradosso del solaio di copertura, potrà essere realizzata a confine, senza obbligo di convenzionamento con il privato confinante, comunque nel rispetto dei diritti di terzi (Codice Civile).

In sede di pianificazione attuativa e permesso di costruire convenzionato, l'Amministrazione Comunale può consentire la deroga delle distanze urbanistiche di zona fermo restando e nel rispetto delle norme del Regolamento Locale d'Igiene e dei diritti di terzi.

Le disposizioni sulle distanze Df, Dc, Ds non si applicano per gli interventi da effettuarsi negli ambiti A (Nuclei di Antica Formazione) per i quali valgono le distanze esistenti o in allineamento con gli edifici e spazi pubblici esistenti. Rimangono comunque valide le disposizioni del Codice Civile.

Fermo restando quanto sopra previsto per i piani attuativi e i permessi di costruire convenzionato, in tutte gli ambiti del tessuto urbano consolidato (B, D e AM) e in tutti gli ambiti di trasformazione controllata (ATC), salvo non sia diversamente regolamentato in sede di P.A. e/o di schede attuative, le distanze da osservare negli interventi edilizi sono le seguenti:

<b>Dc</b>	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	<b>ml.</b>	Pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5,00 (esistente se <)
<b>Df</b>	Distanze minima tra fabbricati	<b>ml.</b>	Pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00 (esistente se <)
<b>Ds</b>	Distanza minima del fabbricato dalle strade	<b>ml.</b>	ml. 5,00 per strade (carreggiata e marciapiedi) di larghezza inferiore a ml. 7,00; ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00; ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00; e/o allineamento su strade pubbliche previa convenzione con l'ente proprietario (esistente se <)

**Art. 27 Dc(ml) – distanza minima dei fabbricati dal confine**

Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio stesso.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti le distanze tra gli edifici potranno essere mantenute le preesistenti distanze dai confini di proprietà del lotto.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione da effettuare nelle zone non soggette a strumenti urbanistici attuativi, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, è prescritta una distanza dai confini di proprietà del lotto pari alla metà delle altezze dell'edificio e comunque mai inferiore a 5,00 m.

I minimi di cui ai commi precedenti possono essere ridotto sino a 0,00 m. qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari per realizzare gli edifici in reciproca aderenza ovvero come previsto all'articolo precedente.

Tale accordo, qualora l'edificazione non avvenga contestualmente con un progetto unitario, deve essere trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita.

I minimi possono, inoltre, essere ridotti, rimanendo comunque salvo l'obbligo di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati, qualora sia intercorso accordo



tra i proprietari confinanti ; tale accordo deve essere trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita.

### ***Art. 28 Df (ml) – distanza minima tra i fabbricati***

La distanza fra i fabbricati va calcolata sul segmento minimo congiungente le pareti perimetrali fronteggianti degli edifici sia che essi insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti le distanze tra gli edifici potranno essere mantenute le distanze intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione da effettuare nelle zone non soggette a strumenti urbanistici attuativi, la distanza minima tra pareti finestrate fronteggianti, anche quando una sola delle due sia finestrata, non deve essere minore di ml 10.

E' sempre ammessa l'edificazione in aderenza e comunque all'interno della sagoma a muri ciechi di altri edifici e corpi accessori.

### ***Art. 29 Ds (ml) – distanza minima dei fabbricati al ciglio stradale***

Si determina misurando la distanza dell'edificio dalle strade, come definite dal D. Lgs. 285/92, e successive modificazioni e integrazioni. Le distanze minime sono sempre in applicazione del regolamento attuativo di cui al DPR n. 495/1992 che si intende prevalente sul PGT e le sue norme.

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale è sempre ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti ovvero negli interventi convenzionati che realizzano spazi per l'uso collettivo (piazze, gallerie, ecc.).

In tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato, la distanza DS può essere inferiore a quella prevista nelle disposizioni generali degli ambiti, quando tale minore distanza sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulla pubblica via, sul lato sul quale si interviene, esclusi gli edifici accessori, nonché, negli interventi di demolizione e ricostruzione, la distanza sia migliorativa (con un minimo di 5 ml.), rispetto la precedente ovvero in assenza di un allineamento consolidato, fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

### ***Art. 30 Definizione di corpi accessori per ricovero attrezzi e di distanze particolari***

E' sempre ammessa, in tutte le zone o ambiti del PGT, con esclusione degli ambiti non soggetti a trasformazione e/o trasformazione limitata, la costruzione di corpi accessori, ad un piano, per il solo utilizzo come ricovero attrezzi di tipo prefabbricato in legno, all'esterno degli edifici principali o in aree agricole per la manutenzione del fondo rurale e boschivo, fatti salvi i diritti di terzi e le distanze urbanistiche ridotte ad almeno ml. 5,00 dalle strade e fino a ml. 0,00 dai

confini nonché, secondo codice civile, dagli edifici.

L'altezza interna massima (misurata dalla quota di riferimento) non potrà superare i ml. 2,50 e l'altezza in colmo i ml. 2,80, e la superficie netta non deve essere superiore a mq. 12,00, veranda compresa, con obbligo di piantumazione laterale (siepi, essenze tipiche o autoctone, ecc.). Tali corpi accessori non concorrono alla definizione della superficie coperta (SC), del volume (V) e della SLP, bensì concorrono al calcolo del Rapporto di permeabilità (RP). Dovranno comunque essere rispettate le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

Per le aree agricole si applica la disciplina dell'art. 62, comma 1-bis, della L.R. n. 12/2005: le dimensioni massime dell'edificio accessorio sono aumentate fino a mq. 20,00 quando la superficie minima dell'area di riferimento è superiore a mq. 3.000.

### **Art. 31 Recinzioni, muri di sostegno e morfologia dei terreni**

Sono opere di recinzione i manufatti atti a delimitare tra loro le proprietà.

Non sono considerate opere di recinzione le cordonature a muretti di contenimento del terreno fino ad una altezza di cm. 30 misurata dalla quota del terreno o a piè di scarpata.

L'altezza delle recinzioni si misura dalla quota del terreno più alta.

Gli accessi carrai dovranno essere arretrati in conformità alle norme di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive integrazioni e correzioni (D.Lgs 10 settembre 1993, n. 360) salvo eventuali deroghe da valutarsi in ordine alle caratteristiche dei lotti.

Le recinzioni di tipo aperto sono costituite da muretto avente una altezza non superiore a cm. 60 e soprastante rete metallica o ringhiera per una altezza complessiva non superiore a ml. 2,00 : sono ammesse le recinzioni in verde realizzate con siepi o filari arbustivi o steccati in legno.

Le recinzioni di tipo chiuso sono costituite da muro pieno (anche con aperture o specchiature) per una altezza complessiva non superiore a ml. 2,50 .

Sono confermate le altezze delle recinzioni esistenti, quando non in contrasto con il contesto circostante o le norme specifiche di zona.

Le recinzioni di tipo chiuso non sono ammesse verso gli spazi pubblici e devono sempre garantire la sicurezza della viabilità stradale in termini di visibilità in prossimità di incroci stradali o allineamenti e curve della rete stradale.

Le altezze e le tipologie di recinzioni consentite negli ambiti di piano, quando non diversamente regolamentate da specifiche norme di zona, sono le seguenti :

Ambito o zona	Altezza massima (ml.)	Tipologia
A	Esistente o 2,00	Aperta o chiusa*
B e C	Esistente o 2,00	Aperta o chiusa*
D	Esistente o 2,50	Aperta o chiusa*
E (residenza)	Esistente o 2,00	Aperta o chiusa
E (produttivo)	Esistente o 2,00	Aperta con obbligo di piantumazione



		perimetrale
AM	Esistente o 2,50	Aperta o chiusa
S1/4	2,50	Aperta o chiusa

\*recinzioni chiuse tra proprietà private non prospicienti spazi pubblici e/o di uso pubblico.

Per la conservazione morfologica naturale dei terreni è fatto divieto di apportare variazioni altimetriche significative e comunque superiori a ml. 1,20, salvo i casi in cui sono necessarie opere di fondazione dei manufatti ed edifici e nei lotti di nuova formazione degli ATC.

## CAPO 3 - DESTINAZIONI D'USO

### **Art. 32 Generalità**

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto dei criteri del Documento di piano e del Piano delle regole relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati nonché ai criteri insediativi descritti sulle specifiche schede attuative/operative.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

### **Art. 33 Destinazioni principali e destinazioni escluse**

Per ciascun ambito o sotto ambito o comparto, il Documento di piano o il Piano delle regole identifica:

- La destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Documento di Piano o il Piano delle regole intende confermare ed incentivare;
- Le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie.

### **Art. 34 Classificazione delle destinazioni d'uso**

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso (fermo restando che le tasse di permesso di costruire andranno rapportate all'effettiva categoria come da iscrizione CCIAA) le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei quali residenza, secondario, terziario/commerciale e attività agricole, come di seguito riportati.

#### Residenza

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo

direzionale.

Sono compatibili con la destinazione residenziale le attività del settore terziario e commerciale, le attività sportive private, nonché l'artigianato di servizio non molesto.

#### Attività produttive del settore secondario

Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario:

- Attività industriali e artigianali:  
sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli uffici e spazi espositivi e di vendita ai servizi dell'unità produttiva.
- Attività di magazzinaggio e autotrasporto:  
sono comprese in questa categoria le attività anche non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
- Attività di logistica:  
l'insieme delle attività organizzative, gestionali e strategiche che comportano flussi di materiali dalle origini presso i fornitori fino alla consegna dei prodotti finiti ai clienti e al servizio post-vendita, aventi superficie di stoccaggio maggiore a mq. 2.000 di SLP e comunque non superiore a mq. 10.000 di SLP.
- Attività artigianale per la produzione di servizi:  
piccolo artigianato per la produzione di servizi in ambiti residenziali prevalenti, purché non molesto, avente una superficie massima di mq. 300 di SLP. Sono escluse da questa categoria le attività ritenute insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 21 RD 1265/34.

#### Attività produttive del settore terziario e commerciale

Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze con riferimento alla L.R. n. 6/2010.

Le attività terziarie aventi come SLP inferiore a mq 150 sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito: pertanto non vengono assoggettate dal Piano delle regole a disposizioni particolari.

Rientrano in questa categoria le seguenti attività:

- Commercio al dettaglio  
Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:
  - a) Alimentare
  - b) non alimentareSono individuate le seguenti categorie di attività:

Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:

- Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.

## PGT variante n.4

COMUNE DI OFFANENGO  
PROVINCIA DI CREMONA



- Medie strutture di vendita (MS) aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 1.500.
- Grandi strutture di vendita (GS), aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di questa categoria (GS) il rilascio del titolo abitativo è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
- Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo;

Attività di commercio all'ingrosso (come definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.Lgs 114/98); Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia. Esercizi concernenti in via esclusiva l'esposizione e la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia, ecc.), per i quali la superficie di vendita è computata nella misura di 1/12 della SLP se questa inferiore ai mq. 1.500 e 1/4 se questa è superiore a tale limite.

### Attività agricola

Rientrano in questa categoria le attività agricole e di trasformazione dei prodotti agricoli o di filiera agro-alimentare, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

### Attività complementari

Costituiscono usi complementari all'attività principale o specifica dei suddetti gruppi funzionali quelli connessi, accessori e integrativi all'esercizio dell'attività (residenza di servizio, spacci aziendali, ecc.). Per gli stessi valgono i parametri edificatori dell'attività principale e conseguentemente la dotazione di servizi pubblici per la stessa previsti o comunque specificati dalle presenti norme.

TABELLA DELLE DESTINAZIONI D'USO

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	SPECIFICAZIONE
Residenza	Residenza	Residenza con eccezione della residenzialità assimilata al ricettivo
Attività primarie	Agricoltura	Agricoltura ed attività connesse compresa la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda come normato dall'art.59 e successivi della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i. e leggi nazionali in materia
Attività secondarie	Industria/ Artigianato	Attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione di beni e servizi compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi
	Artigianato per la produzione di servizi	Piccolo artigianato per la produzione di servizi per la residenza, purché non molesto, avente una superficie massima di mq. 300 di SLP (restauratore, calzolaio, sartoria, panetteria, artigianato artistico, ecc..).

	Depositi e magazzini	Attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio merci non rientranti nella categoria logistica
	Logistica	l'insieme delle attività organizzative, gestionali e strategiche che comportano flussi di materiali dalle origini presso i fornitori fino alla consegna dei prodotti finiti ai clienti e al servizio post-vendita, aventi superficie di stoccaggio maggiore a mq. 2.000 di SLP.
	Produttivo insalubre di prima classe*	Attività insalubri di 1a classe ai sensi dell'art.216 del T.U.LL.SS. Regio decreto 27/07/1934 n°1265
	Produttivo pericoloso/soggetto a AIA/VIA**	Attività pericolose o inquinanti o assoggettate a AIA/VIA
Attività terziarie	Ricettivo	Alberghi, pensioni, residence, pensionati, case per studenti, collegi di cui alla L.R. n. 15/2007.
	Esercizio di vicinato - VIC	Esercizi di vicinato di cui all'art.4 primo comma lett. d) del D.lgs.n. 114/98 fino a mq 150
	Medie strutture di vendita - MS	Medie strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. e) del D.lgs. n. 114/98 da 151 mq. fino a 1.500 mq.
	Grande struttura di vendita - GS	Grandi strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. f) del D.lgs. n. 114/98 >1500 mq
	Centro commerciale	Centri commerciali di cui all'art.4 primo comma lett. g) del D.lgs.n. 114/98
	Commercio ingrosso	Attività per il commercio all'ingrosso di cui all'art.4 primo comma lett. a) del D.lgs. n. 114/98
	Pubblici esercizi ed espositivi	Esercizi per l'esposizione e la vendita di merci ingombranti e pubblici esercizi
	Uffici direzionali	Attività direzionali, attività amministrative in genere, (bancarie, finanziarie etc.) - Sedi di enti ed associazioni
	Laboratori	Attività di analisi, ricerca e sviluppo
	Carburanti	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, ove ammessi e non diversamente normati.



Attrezzature private	Attrezzature private	Cabine di derivazione e trasformazione per l'allacciamento ai servizi pubblici; attrezzature destinate allo spettacolo, alla ricreazione, all'istruzione, all'attività culturale, alla salute ed all'igiene, all'esercizio di attività sportive ed altre attrezzature private non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi : la categoria produttiva è quella risultante dal certificato iscrizione CCIAA.
	Impianti tecnologici	Impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione, piattaforme ecologiche, impianti acquedotto, impianti di teleriscaldamento, impianti di telecomunicazione ed altri impianti non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi.
Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e altri servizi (verde e parcheggi) come definite nel Piano dei Servizi.
	Residenza pubblica	Residenza pubblica o assimilabile rientrante tra i servizi come definita nel Piano dei Servizi.

#### \*Aziende classificate come Insalubri

Le aziende insalubri sono definite nel Testo Unico delle Leggi Sanitarie (RD n 1265/34) come "le manifatture che producono vapori, gas o altre esalazioni insalubri o che possono riuscire in altro modo pericolose alla salute degli abitanti".

Le categorie di aziende che devono essere considerate insalubri sono incluse in un elenco diviso in due classi (Decreto Ministeriale del 5/9/1994) sulla base delle sostanze chimiche utilizzate, dei processi produttivi e dei materiali prodotti:

- 1a classe - comprende quelle che devono essere isolate nelle campagne e tenute lontane dalle abitazioni;
- 2a classe - comprende quelle che esigono speciali cautele per la incolumità del vicinato.

Un'industria che sia iscritta nella prima classe (e seconda), può essere ammessa qualora l'industriale provi che il suo esercizio non reca danno alla salute del vicinato.

#### \*\*Attività classificate inquinanti/pericolose/soggette a A.I.A./V.I.A.

Le attività e le aziende che trattano sostanze pericolose e a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs 17 agosto 1999, n. 334 (Direttiva 96/82/CE), e le attività inquinanti di cui al D.Lgs 4 agosto 1999, n. 372 (Direttiva 96/61/CE), le attività soggette a Valutazione di Impatto Ambientale di cui al DPCM 10 agosto 1988, n. 377 e s.m.i. e L.R. n. 20/1999.

#### **Art. 35 Norme speciali per le attività commerciali**

Per commercio al dettaglio si intende l'attività di acquisto merci e le rivende direttamente al

consumatore finale. Le attività di commercio al dettaglio, ai sensi delle leggi vigenti, sono suddivise nelle seguenti tipologie distributive:

1. *Esercizi di vicinato (VIC)*, aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150;
2. *Medio-piccola struttura di vendita (MPS)*, aventi superficie di vendita compresa tra mq 151 e mq 600 di superficie di vendita;
3. *Medie strutture di vendita (MS)* aventi superficie di vendita comprese da mq 601 a mq 1.500;
4. *Grandi strutture di vendita (GS)*, aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di questa categoria (GS) il rilascio del titolo abitativo è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.

Nelle aree in cui è ammesso il commercio, è sempre consentita l'apertura di un esercizio di vicinato di vendita al dettaglio.

All'interno del tessuto urbano consolidato, per le nuove strutture di vendita da attuare mediante nuovi interventi o interventi sull'esistente deve essere valutata la compatibilità con la viabilità di accesso e di uscita.

Non sono previste, nel PGT, nuove grandi strutture di vendita e parchi commerciali.

Nei nuclei storici (ambiti A) sono ammessi esercizi di vicinato (VIC) con superficie non superiore a mq. 150 (alimentari e bevande) e medie strutture di vendita (MPS) fino a 300 mq.(non alimentari).

Negli ambiti B residenziali del tessuto edilizio consolidato sono ammessi esercizi di vicinato (VIC) e medie strutture di vendita per alimentari (MS) fino a 300 mq. e per non alimentari MS fino a mq. 600.

Nei nuovi ambiti di trasformazione residenziale (ambiti C) sono ammesse medie strutture di vendita non superiori a mq. 600 (alimentari e non alimentari).

Negli ambiti produttivi polifunzionali D1 sono ammesse medie strutture di vendita (MS) con superficie non superiore a mq. 1.500 (nei limiti di mq. 600 per alimentari e mq. 1.500 per non alimentari) e senza limitazioni per gli ambiti D3 fino a mq. 1.500.

Negli ambiti ricettivi D2 sono ammessi esercizi di vicinato (VIC) con superficie non superiore a mq. 150 (alimentari e bevande) con esclusione di medie strutture di vendita.

I centri di telefonia in sede fissa sono ammessi nei limiti dati per le attività di tipo commerciale. Per quanto non previsto si rimanda alla Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6 "TESTO UNICO DELLE LEGGI REGIONALI IN MATERIA DI COMMERCIO E FIERE".



## **TITOLO 3 - TERRITORIO DELLE TRASFORMAZIONI**

### **CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI, DISCIPLINA D'USO E PRESCRIZIONI**

#### ***Art. 36 Campo di applicazione e classificazione***

Il Piano delle regole, ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale n°12/2005, individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-munumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs 22.1.2004, n. 42, definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato o tessuti urbani, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento, nonché definisce le aree agricole.

Per i suddetti ambiti, il Piano delle regole (le presenti norme e in particolare le Norme di tutela e indirizzo paesaggistico -Carta del paesaggio), definiscono i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica.

Gli ambiti di trasformazione controllata attivati dal Documento di piano sono altresì individuati nella cartografia di azionamento del Piano delle regole.

#### ***Art. 37 Divisione in tessuti urbani omogenei, ambiti e aree***

Il territorio comunale delle trasformazioni è suddiviso nei seguenti ambiti e aree:

##### *1) Tessuto urbano consolidato (TUC)*

##### AMBITI RESIDENZIALI PREVALENTI

A – nucleo storico di antica formazione

B – ambito residenziale consolidato

##### AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI

D0 – ambito produttivo di protezione

D1 - ambito produttivo polifunzionale consolidato

D2 – ambito ricettivo consolidato

##### *2) Aree agricole*

AR - edifici rurali di interesse storico ambientale

ER - edifici in zona agricola non adibiti ad uso agricolo

E1 – area agricola produttiva (di concentrazione edilizia)

E2 – area agricola di valenza paesistica ambientale

##### *3) Aree per attrezzature per la mobilità*

AM – attrezzature per la mobilità

4) *Servizi pubblici di interesse generale come classificati nel PdS*

5) *Ambiti delle trasformazioni controllate (ATC)*

AMBITI RESIDENZIALI PREVALENTI DI NUOVO IMPIANTO

C – ambito residenziale prevalente

AMBITI PRODUTTIVI POLIFUNZIONALI DI NUOVO IMPIANTO

D3 - ambito produttivo polifunzionale

6) *Ambiti non soggetti a trasformazione*

reticolo idrico, teste fontanili e fascia RIR

#### ***Art. 38 Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti***

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, è escluso per i seguenti immobili:

- immobili con vincolo storico-monumentale puntuale tra quelli compresi nel Repertorio dei beni vincolati di cui alla Carta del Paesaggio.

Il recupero ai fini abitativi del sottotetto per gli edifici ricadenti negli Ambiti A – nucleo di antica formazione e AR – edifici rurali di interesse storico (C.ne storiche) si applica con le limitazioni riferite agli interventi ammessi per le singole categorie di edificio.

#### ***Art. 39 Obiettivi nei permessi di costruire convenzionati***

I contenuti minimi dei PCC nel tessuto urbano consolidato, richiesti dall'Amministrazione Comunale, potranno riguardare, in relazione al tipo di intervento, i requisiti di sostenibilità energetica nel rispetto delle presenti norme, la realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione anche esterne al comparto di intervento, la dotazione, l'asservimento o monetizzazione dei servizi pubblici, eventuali arretramenti stradali, nonché ulteriori condizioni e prescrizioni attuative in relazione e al carico urbanistico introdotto per il perseguimento di rilevanti vantaggi per l'interesse pubblico.

E' consentita la monetizzazione della dotazione dei servizi pubblici soltanto nel caso in cui il comune dimostri specificamente che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici e di interesse pubblico, se ritenuta necessaria dal comune, deve essere assicurata in aree interne al perimetro del comparto di intervento o comunque prossime a quest'ultimo, in particolare laddove siano previste funzioni commerciali o attività terziarie aperte al pubblico.

#### ***Art. 40 - Destinazioni d'uso negli Ambiti A e B***



### 40.1 Le funzioni ammesse e compatibili

La destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, nonché – compatibilmente con le modalità di intervento di cui al punto successivo e con l’impianto tipologico e con l’organizzazione distributiva determinata dall’intervento – le relative destinazioni complementari/compatibili.

Possono essere mantenute le destinazioni d’uso attuali. Sono ammesse altre destinazioni compatibili fra cui : a) le sedi di comunità e associazioni culturali; b) i servizi pubblici e privati; c) le attività ricettive e ricreative; d) gli esercizi commerciali di cui al precedente art. 35; i pubblici esercizi, l’attività terziaria/direzionale e ricettiva; e) l’artigianato per la produzione di servizi, purché non molesto, come definito dalle presenti norme; f) le attività agricole e artigianali esistenti, purché non moleste e residuali rispetto la destinazione principale dell’ambito considerato (esclusi gli allevamenti).

Sono sempre escluse le destinazioni nocive, inquinanti e che comportino disturbo acustico, nonché incrementi non sostenibili di accessibilità alla zona e di domanda di parcheggio.

## CAPO 2 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

### ***Art. 41 - Nuclei storici di antica formazione – ambiti A***

Nel TUC sono individuati i nuclei di antica formazione “A” comprensivi di manufatti e di aree di valore storico architettonico e ambientale.

E’ facoltà dell’Amministrazione Comunale di dotarsi di Piano Particolareggiato Esecutivo esteso agli ambiti A o a parte di essi.

### ***Art. 42 - Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi negli ambiti A***

#### 42.1 - Criteri e prescrizioni generali

Negli ambiti A è ammesso il recupero dei sottotetti ai sensi dell’art. 65 della L.R. 12/2005 e s.m.i. ad esclusione degli edifici con vincolo decretato e puntuale di valore storico-munumentale.

Negli ambiti A gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione e al recupero delle caratteristiche architettoniche e ambientali, dei materiali e delle tecniche tradizionali.

Possono essere consentiti interventi con tecnologie e materiali innovativi con particolare riguardo alla sostenibilità ambientale ed energetica.

Sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi e gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico-ambientale, quali cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e terrapieni, inferriate di

pregio.

Per i manti di copertura è consentito l'uso solo di tegole curve a canale in cotto ("coppi") o di tegole in cemento "tipo coppo" o comunque l'uso di materiali con pigmentazione assimilabile a materiali in cotto.

Sono sottoposti a salvaguardia, nei limiti delle categorie di intervento, i porticati e gli androni delle tipologie esistenti a cascina lombarda: è comunque ammesso il tamponamento delle parti aperte o porticate/loggiate nell'ambito di interventi di adeguamento funzionale a fini residenziali o per altre destinazioni ammesse, privilegiando l'utilizzo di serramenti vetrati a grandi specchiature (e limitata parte in muratura), arretrati sul filo interno dei pilastri.

Negli ambiti A le altezze massime consentite sono quelle di gronda e di colmo esistenti nei vari punti dell'edificio e l'allineamento in presenza di cortine continue, salvo quanto diversamente specificato con le direttive previste per ciascuna categoria di intervento.

Negli ambiti A sono ammessi impianti tecnologici (pannelli solari, fotovoltaici, ecc.) finalizzati al risparmio energetico, purché integrati nella falda di copertura, compatibilmente con la salvaguardia delle caratteristiche dell'edificio in coerenza alle specifiche norme che disciplinano gli immobili soggetti a vincolo storico, monumentale e paesaggistico.

Negli ambiti A, a tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale, paesistico e ambientale, è vietata l'installazione di torri, tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, salvo il comprovato interesse pubblico o generale da documentarsi con gli elaborati tecnico-grafici previsti dalle normative vigenti.

#### 42.2- Interventi sugli spazi non edificati

Negli ambiti A, in via generale, su aree non edificate con esclusione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse comune, di quelle previste dalle presenti norme e di quelle derivanti da previsioni urbanistiche pregresse e confermate, sono vietate nuove costruzioni salvo quanto previsto per la categoria di intervento.

È ammessa l'occupazione del sottosuolo per la collocazione di centrali termiche o di vani tecnici strettamente funzionali agli impianti tecnologici, a condizione che:

- a) le relative canne fumarie, di esalazione, di ventilazione, ecc. non risultino isolate, ma adeguatamente integrate alle strutture edilizie esistenti;
- b) le scale di accesso e i cavedi siano chiusi con grigliati o coperchi metallici, in quota con la superficie circostante pavimentata o sistemata.

Sono da evitarsi i frazionamenti delle corti mediante la realizzazione di recinzioni o di altri manufatti analoghi.

È ammessa la realizzazione di piscine nelle corti interne e negli spazi di pertinenza degli edifici a condizione che non siano visibili dagli spazi pubblici prospicienti. A tal fine potranno essere realizzate, se necessario, recinzioni chiuse o cieche, secondo le modalità di cui ai punti seguenti.

Per gli spazi non edificati gli interventi dovranno prevedere:

- a) la conferma dell'attuale destinazione a verde per i parchi, i giardini, i frutteti, gli orti, i vigneti e i campi a coltivazione agraria salvo i casi in cui sono ammesse trasformazioni o per la



realizzazione di autorimesse interraste;

b) la possibilità di trasformazione a verde per le corti interne quando non diversamente pavimentate;

c) la conservazione o, eventualmente, il ripristino delle pavimentazioni originali esterne dei cortili; le parti non lastricate potranno essere in terra stabilizzata, calcestruzzo, ghiaietto e/o pavimentate con definizioni e disegni di posa tradizionali in pietra locale, ciottoli di fiume; sono esclusi gli impieghi di asfalto, battuto cementizio e marmette di cemento o graniglia;

d) la conservazione delle alberature esistenti di pregio, di alto fusto o autoctone; per le nuove piantumazioni si dovranno prevedere alberi a foglia caduca comunque tipici della vegetazione locale;

e) la conservazione dei muri di recinzione in pietra a vista o intonacati che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, anche se non specificamente individuati nella cartografia di piano. Quando necessario, il ripristino dovrà essere effettuato con gli stessi materiali impiegati con le stesse tecniche di posa di quelli esistenti; in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per i muri intonacati non sono ammesse finiture con stollatura o con graffiatura; il lato superiore dei muri potrà essere finito con intonaco, coppi o copertine in pietra locale secondo modi di lavorazione, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; potranno essere ripristinati con le modalità sopra descritte, alle quote originali tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti;

f) le nuove recinzioni dovranno essere realizzate in muratura con le stesse caratteristiche di quelle tradizionali così come definite al punto precedente, con un'altezza minima di m 2,00 e massima di m 2,50 o pari a quella di muri preesistenti nelle adiacenze.

### 42.3.- Modalità di intervento per la realizzazione di posti auto

Per tutte le categorie di edifici previste negli ambiti A è possibile realizzare autorimesse per autoveicoli con accesso dalle aree private interne; non è ammessa la realizzazione di nuove autorimesse con accesso diretto dalla strada pubblica, qualora non sia dimostrata l'impossibilità di soluzione alternativa, fermo restando quanto previsto dal Codice della Strada e dal suo Regolamento.

Tali ricoveri, al di fuori dei piani attuativi, potranno essere realizzati:

a) solo al piano terra dei corpi accessori per gli edifici con vincolo storico-monumentale;

b) nei corpi edilizi principali e accessori per gli altri edifici.

c) potranno essere ricavati sotto il piano di campagna qualora siano collegati allo stesso mediante rampe e piattaforme elevatrici.

## **Art.43 Modalità di intervento negli ambiti A**

### 43.1. Sono compresi:

- edifici di interesse storico artistico, vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 es.m.i., non vincolati, ritenuti anch'essi di grande pregio storico-artistico all'interno dei nuclei di antica formazione;

- edifici non vincolati di interesse storico e ambientale costituenti le corti e le cortine edilizie

coerenti con l'impianto urbano originario all'interno dei nuclei di antica formazione, gli edifici trasformati e da riqualificare.

#### 43.2. Principio generale

Le opere devono essere rivolte principalmente alla conservazione, al recupero edilizio, architettonico e funzionale dell'organismo edilizio e alla valorizzazione dei suoi caratteri distintivi.

Previa richiesta preliminare di intervento, potranno richiedersi cambi di categoria quando sia dimostrata la diversa specificità edilizia, tipologica e costruttiva e/o la fatiscenza strutturale del fabbricato.

Su tutti gli edifici di cui alle categorie di intervento è consentito l'intervento di demolizione senza ricostruzione di porzioni di edificio costituenti superfetazioni o comunque prive di pregio architettonico purché tali porzioni di edificio non prospettino sugli ambiti di particolare pregio individuati dalla cartografia di piano o non siano interessate dalle prescrizioni di mantenimento della facciata.

#### 43.3. Interventi ammessi

In cartografia sono individuati gli edifici secondo le seguenti categorie di intervento:

**Categoria conservazione** – Edifici e complessi di alto valore storico architettonico ed edifici e complessi di valore storico architettonico;

**Categoria ristrutturazione** – Edifici del tessuto storico profondamente trasformati o da riqualificare.

La sostituzione edilizia per la categoria ristrutturazione è ammessa solo con obiettivi di risparmio energetico come definiti dalle presenti norme.

Per la categoria **conservazione** sono ammessi, con titolo abilitativo diretto, gli interventi di cui all'art. 27, comma 1, lett. a), b), c), della L.R. n. 12/2005, e il cambio di destinazione d'uso, nonché le ulteriori opere elencate al successivo art. **43.4**, purché le opere non siano in contrasto con gli obblighi di tutela degli elementi architettonici di pregio presenti in fabbricati sottoposti a vincolo specifico.

Per la categoria **ristrutturazione** sono ammessi, con titolo abilitativo diretto, salvo quanto previsto all'art. **43.5**, gli interventi di cui all'art. 27, comma 1, lett. a), b), c) e d) della L.R. n. 12/2005 e il cambio di destinazione d'uso e, con piano attuativo, gli interventi di cui alla lett. f) del suddetto articolo.

In cartografia di piano sono individuate le cortine edilizie sottoposte a salvaguardia ambientale ed architettonica per le quali non sono ammessi interventi di demolizione delle facciate, fatti salvi gli allineamenti consentiti dalle presenti norme e le modifiche ed integrazioni delle aperture.

#### 43.4. Opere sempre ammesse per la categoria *conservazione* riferite ai principali elementi



### costitutivi degli edifici:

A) FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

B) ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile lorda, ad esclusione dei soppalchi. Sono altresì escluse modifiche dell'altezza di colmo e di imposta della copertura e della pendenza delle falde.

C) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

D) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari.

E) FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo,

se di pregio.

F) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.

G) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili lorde. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile lorda destinata all'attività produttiva o commerciale e non compromettano il decoro dell'edificio.

Sono ammessi impianti a pannelli fotovoltaici del tipo integrato nel manto di copertura.

Le opere di cui sopra non possono comportare incrementi di volume. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso purché compatibili con gli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio.

Ai fini del raggiungimento dei rapporti aero illuminanti è consentita la realizzazione di lucernari in falda. Non sono consentite alterazioni e/o modificazioni della copertura.

43.5. Interventi di sostituzione edilizia per la categoria ristrutturazione

Negli ambiti "A", per gli edifici contraddistinti dalla categoria di intervento **ristrutturazione** sono consentiti i seguenti interventi :

- a) mediante titolo abilitativo diretto: gli interventi della categoria "conservazione" e incrementi volumetrici nel limite del 5% una tantum, nei limiti delle altezze esistenti salvo la possibilità di allinearsi con corpi di fabbrica adiacenti;
- b) mediante permesso di costruire convenzionato (PCC): la totale demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia), con variazione dell'involucro, del sedime e accorpamenti volumetrici, e incrementi volumetrici nel limite del 30% una tantum, nei limiti delle altezze esistenti salvo la possibilità di allinearsi con corpi di fabbrica adiacenti. L'ampliamento non può determinare il superamento dell'indice fondiario del lotto di riferimento di massimi 2,50 mc/mq.

Tali interventi ammessi dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle



presenti norme.

Ai fini del raggiungimento dei rapporti aero illuminanti è consentita la realizzazione di lucernai in falda.

Sono ammessi impianti a pannelli fotovoltaici del tipo integrato nel manto di copertura.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della legge regionale n.13 /2009 (cd. Piano casa).

In ogni caso la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) è consentita qualora vi sia una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006.

A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio.

### CAPO 3 – TESSUTI URBANI DI COMPLETAMENTO

#### ***Art. 44 Ambito residenziale prevalente consolidato – B***

Le aree prevalentemente residenziali "B", comprendono le aree urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei centri e dei nuclei antichi. Il loro tessuto è formato da edifici civili con relativo valore storico-ambientale, con tipologia mono o bifamiliare con spazi aperti di pertinenza prevalentemente a verde privato. Tale tipologia, in ragione della concentrazione edilizia, può essere interessata da rada, estensiva e intensiva densità.

L'ambito B è suddiviso e classificato secondo i seguenti sotto-ambiti :

- B0 – residenziale rada;
- B1 – residenziale estensiva;
- B2- residenziale intensiva.

#### 44.1 Interventi ammessi

Gli interventi ammessi nell'ambito "B" dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme. Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e compatibili, nonché le destinazioni d'uso terziarie e di artigianato di servizio.

Sono sempre ammessi i cambi di destinazione d'uso, nonché i seguenti interventi:

a) mediante titolo abilitativo diretto: tutti gli interventi nei limiti dei parametri edilizi di zona, con possibilità, per gli edifici esistenti, di ampliamento del 10%, una tantum, della capacità edificatoria;

b) mediante permesso di costruire convenzionato (PCC): il recupero e mantenimento della capacità edificatoria oltre i parametri di zona, nonché la possibilità, per gli edifici esistenti, di ampliamento del 30% una tantum con aumento della altezza massima di ml. 1,50 (oltre il limite massimo altezza ammesso). L'ampliamento non può determinare aumento dell'indice fondiario di zona superiore al 50% ed è finalizzato alla riqualificazione edilizia e architettonica

complessiva dell'edificio.

Ai fini del raggiungimento dei rapporti aero illuminanti è consentita la realizzazione di lucernai in falda e/o terrazzi all'interno delle coperture.

Sono ammessi impianti a pannelli fotovoltaici del tipo integrato nel manto di copertura.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della legge regionale n.13 /2009 (cd. Piano casa).

Gli ampliamenti di cui al presente articolo possono essere realizzati anche in tempi diversi ma non potranno superare i limiti prescritti dal presente articolo in riferimento alla consistenza volumetrica e agli indici urbanistici dell'edificio alla data di adozione delle presenti norme.

L'ampliamento suddetto non è ammesso per edifici realizzati o recuperati in attuazione di Piani Attuativi convenzionati nei dieci anni antecedenti la data di adozione delle presenti norme.

In ogni caso la nuova costruzione e la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) è consentita qualora vi sia una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006. A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio.

Sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 30 delle presenti norme.

#### 44.2. Indici e parametri edilizi

<b>Uf</b>	indice di fabbricabilità ambito rado (B01)	<b>SLP/mq</b>	0,15 (esistente se >)
<b>Uf</b>	indice di fabbricabilità ambito rado (B02)	<b>SLP/mq</b>	0,35 (esistente se >)
<b>Uf</b>	indice di fabbricabilità ambito estensivo (B1)	<b>SLP/mq</b>	0,50 (esistente se >)
<b>Uf</b>	indice di fabbricabilità ambito intensivo (B2)	<b>SLP/mq</b>	0,70 (esistente se >)
<b>RC</b>	Rapporto di copertura fondiario	<b>%</b>	60 (esistente se >)
<b>Spd</b>	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	<b>%</b>	30 (esistente se <)
<b>H</b>	Altezza massima zone B0 e B1	<b>ml.</b>	7,50 (esistente se >)
<b>H</b>	Altezza massima zone B2	<b>ml.</b>	10,50 (esistente se >)

**(UO23)**

#### 44.3. Alberatura di mitigazione ambientale

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere lungo le parti libere del perimetro di proprietà, a filare, una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze vegetali delle quali almeno il 30% a foglia persistente.

#### 44.4. Piano attuativo di previsione in via Cazzullo



In cartografia di piano è individuato un piano attuativo obbligatorio, su un lotto libero in zona B1 in via Cazzullo, con obbligo di cessione dei servizi pubblici nella misura minima per consentire la creazione di nuovi parcheggi ortogonali su via Cazzullo aventi profondità minima di ml. 6,50 compreso il marciapiede e copertura roggia esistente.

### **Art. 45 Ambito produttivo polifunzionale consolidato – D**

Le aree prevalentemente produttive secondarie e terziarie esistenti D, comprendono le aree urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso, spesso a ridosso dei centri residenziali in particolare lungo le direttrici di viabilità principale. Il loro tessuto è formato da edifici con destinazioni produttive miste, generalmente, privi di valore storico-ambientale e di recente formazione, in parte cresciuti in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi dell'ultimo decennio completate o in via di completamento.

L'ambito D è suddiviso e classificato secondo i seguenti sotto-ambiti:

- D0 – produttivo di protezione
- D1 – produttivo polifunzionale (secondario e terziario);
- D2 – ricettivo consolidato e attività di pubblico esercizio e spettacolo.

#### 45.1 Interventi ammessi

Gli interventi ammessi nell'ambito D dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

Nell'ambito D sono ammesse le attività di tipo secondario e terziario.

Nel sub-ambito D1 non sono ammesse attività di tipo alberghiero.

Nel sub-ambito D2 sono ammessi gli esercizi commerciali di vicinato (VIC) mentre non sono ammesse medie strutture di vendita (MS).

E' consentita la residenza di servizio, uno o più alloggi per ogni attività insediata, nei limiti del 30% della SIp produttiva e comunque nei limiti complessivi di mq. 150 di SLP : sono confermati gli alloggi esistenti superiori al suddetto limite con possibilità di ampliamento, una tantum, nei limiti del 20% della SIp abitativa attuale.

Sono consentite nuove attività di logistica aventi superficie coperta non superiori a mq. 2.000.

Sono confermate le Grandi Strutture di vendita esistenti con possibilità di ampliamento urbanistico della superficie lorda di pavimento attuale nei limiti dati dal presente articolo, previo intervento diretto convenzionato che preveda la dotazione relativa di servizi pubblici o loro monetizzazione.

Sono sempre escluse le nuove destinazioni che comportino difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque in contrasto con il Regolamento Locale d'Igiene.

Nell'ambito D sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico-ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento

elettromagnetico.

Sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 30 delle presenti norme.

Sono ammessi tutti gli interventi con le seguenti modalità:

a) mediante titolo abilitativo diretto: tutti gli interventi nei limiti dei parametri edilizi di zona, con possibilità, per gli edifici esistenti, di ampliamento del 5%, una tantum, della capacità edificatoria;

b) mediante permesso di costruire convenzionato (PCC): il recupero e mantenimento della capacità edificatoria oltre i parametri di zona, nonché la possibilità, per gli edifici esistenti, di ampliamento del 15% una tantum della stessa. L'ampliamento non può determinare aumento dell'indice fondiario di zona superiore al 20%;

c) mediante Programma Integrato di Intervento: può essere ammessa la riconversione di complessi in dismissione o dimessi per nuovi usi di tipo residenziale, con conservazione della volumetria nei limiti dei parametri degli ambiti residenziali B2 e relativi ampliamenti massimi consentiti.

d) mediante convenzionamento i mutamenti di destinazione d'uso terziari/commerciali di cui all'art. 5 delle presenti norme.

e) riguardo il comparto ex PIP2 in zona D1, l'iniziativa e l'attuazione è demandata, previo Piano Attuativo e/o Permesso di Costruire Convenzionato, al soggetto privato ai sensi dell'art.28, comma 5, della LU 1150/1942 e in subordine al soggetto pubblico ai sensi dell'art.28, comma 11, della LU 1150/1942. L'attuazione potrà sempre avvenire per stralci funzionali.

#### 45.2 Indici e parametri edilizi

D0	Rapporto di copertura fondiario	%	20*(1)
D1	Rapporto di copertura fondiario	%	70
D2	Rapporto di copertura fondiario	%	60
Spd	Superficie permeabile drenante ( fondiaria)	%	5
H	Altezza massima D1 D2	ml.	12,00*(2) ( esistente se > )
	Altezza massima D0 ( UO25)	ml.	2,60 ( esistente se > )

\* (1) Si computano anche le attrezzature e gli impianti scoperti , esclusi i parcheggi .

\* (2) E' possibile la realizzazione di altezze maggiori fino ad un massimo di 36 m. per :

1 - singoli volumi tecnici ;

2 - speciali tecnologie di produzione ivi compresi magazzini meccanizzati che richiedono altezze interne maggiori, a condizione che venga ridotto al minimo l'impatto ambientale con una distanza dai confini pari ad almeno l'altezza del fabbricato . In questi casi non sono ammesse solette intermedie.

Per i casi contemplati dal punto 2 è necessario integrare la documentazione per il



rilascio del titolo abilitativo (Permesso di Costruire) con un progetto di riduzione dell'impatto ambientale la cui approvazione con delibera di Giunta Comunale è propedeutica al rilascio del Permesso di Costruire stesso.

Per i casi contemplati dal punto 2 la S.I.p., per il solo calcolo del contributo di costruzione viene determinata con la seguente formula:

$$S.I.p.* = S.I.p. \times A/12 \times B/24$$

A = altezza del fabbricato > o = a 12 m.

B = altezza del fabbricato > o = a 24 m.

### 45.3 Alberatura di mitigazione ambientale

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e (qualora possibile) sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere lungo le parti libere del perimetro di proprietà, a filare, una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze vegetali delle quali almeno il 30% a foglia persistente.

### 45.4 Ambito D0 di protezione: norme puntuali

In cartografia di piano viene individuato un Ambito D0 produttivo di protezione, facente parte del complesso produttivo denominato COIM con funzione di isolamento acustico e di schermatura ambientale, da attuarsi con piantumazioni d'alto fusto e rilevati artificiali del terreno anch'essi opportunamente piantumati.

In tale Ambito D0 sono ammessi esclusivamente: la costruzione di cabine tecnologiche aventi altezza massima di m. 2,60, parcheggi pubblici e privati attrezzati, impianti a cielo aperto destinati esclusivamente alla sicurezza aziendale e non utilizzabili ai fini della produzione, dello stoccaggio di materie prime, di prodotti finiti o di rifiuti industriali.

Non sono ammessi nuovi edifici produttivi.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) e d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

E' consentita la costruzione di recinzioni con altezza massima di 3,00 m.

Sono ammesse, e non comportano e non determinano superficie coperta e non sono conteggiate ai fini della SLP e del volume, le coperture frangisole o in pannelli fotovoltaici dei parcheggi previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

### 45.45 Ampliamento dell'attività produttiva COIM esistente

In cartografia di piano viene individuato un comparto di ampliamento, in ambito D1, facente parte del complesso produttivo denominato COIM, come da Accordo di programma, il cui schema è stato deliberato dalla G.C. nella seduta del 18/05/2013.

Con titolo abilitativo diretto è ammessa la sua attuazione con indici, parametri e destinazioni d'uso di cui all'ambito D1 e secondo i contenuti e gli impegni dell'accordo di programma e dell'atto unilaterale d'obbligo attuativo dello stesso.

**45.6 Ampliamento dell'attività produttiva COIM esistente**

In cartografia di piano viene individuato un comparto di ampliamento, in ambito D1, facente parte del complesso produttivo denominato COIM, come da Accordo di programma, il cui schema è stato deliberato dalla G.C. nella seduta del 18/04/2020 n. 40.

Con titolo abilitativo diretto è ammessa la sua attuazione con indici, parametri e destinazioni d'uso di cui all'ambito D1 e secondo i contenuti e gli impegni dell'accordo di programma e dell'atto unilaterale d'obbligo attuativo dello stesso.

**Art. 46 – Sintesi delle disposizioni per i tessuti urbani consolidati**

Nella seguente tabella di sintesi sono rappresentati gli interventi ammissibili.

		Modalità d'intervento				
		Ampliamento	Mantenimento	Riqualificazione	Strumento operativo	Obiettivi
A	Uf		conservazione		Intervento diretto	
A	Uf	Esistente + 5% ampliamento		Ristrutturazione	Intervento diretto	
A	Uf	Esistente + 30% ampliamento		Ristrutturazione con totale demolizione e ricostruzione	PCC	Sostituzione sostenibile
B	Uf	+ 10% ampliamento	conservazione e ampliamento		Intervento diretto	
B	Uf	+ 30% ampliamento		Riqualificazione con ampliamento sostenibile	PCC	Conservazione volumetria eccedente l'indice di zona
D	Rc	+ 5% ampliamento	conservazione e ampliamento		Intervento diretto	
D	Rc	+ 15% ampliamento		Riqualificazione con ampliamento	PCC	Sostenibilità energetica e servizi di qualità
D	Rc	Conservazione volumetria all'interno dei parametri ambiti B2		Sostituzione (Cambio destinazione in residenziale e terziario)	PII	Sostenibilità energetica e servizi di qualità



## CAPO 4 AREE DI RIQUALIFICAZIONE CONTROLLATA

### ***Art. 47 Aree di riqualificazione controllata (ARC)***

Il Piano delle Regole prevede Aree di Riqualificazione Controllata (ARC) relative a insediamenti produttivi agricoli, in aree agricole, in fase di dismissione e riconversione, soggette a Piano Attuativo obbligatorio.

#### 47.1 Modalità di intervento

Gli interventi ammessi negli ambiti "ARC" dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente agricolo di prossimità, nel rispetto degli indici, parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

Sono consentiti con PA unitario (non sono ammessi stralci funzionali) tutti gli interventi, compresi gli interventi di ristrutturazione/sostituzione edilizia e/o di modifica della destinazione d'uso che interessino più di un'unità fondiaria e gli interventi di nuova costruzione mediante recupero delle superfici e volumetrie esistenti.

La nuova costruzione e la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) è consentita qualora vi sia una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006. A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio.

Negli ambiti ARC non sono ammesse attività agricole e di allevamento. Gli allevamenti esistenti dovranno essere dismessi e sono incompatibili con le presenti norme.

Per gli edifici esistenti sono comunque ammessi interventi di cui alla lett. a) e b) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

#### 47.2 Destinazioni d'uso

Per gli ambiti "ARC" le destinazioni principali ammesse sono quelle di cui ai singoli comparti individuati dalle presenti norme che indicano la capacità edificatoria massima realizzabile (Slp). Gli ulteriori parametri edilizi sono quelli definiti e concordati con l'A.C. in sede di presentazione del PA secondo la destinazione funzionale prevalente con previsione di dotazione dei servizi minimi secondo la tipologia insediativa.

E' facoltà della A.C. consentire la monetizzazione di tali servizi. La previsione di unità residenziali e della Slp recuperabile massima rispetto l'esistente di cui ai successivi articoli è vincolante per la presentazione del PA.

#### Art. 47.3 Aree di riqualificazione controllata di C.na Molino Venturino (ARC1)

L'ARC1 è localizzato in località Cascina Molino Venturino, all'estremità nord del territorio. L'intervento previsto per questo ambito di riqualificazione, a carattere polifunzionale, ha quale obiettivo principale la dismissione di allevamenti e la ridefinizione del tessuto agricolo compromesso da edifici a carattere agricolo produttivo di tipo intensivo e realizzati con edilizia prefabbricata, con crescita avvenuta per addizione di costruzioni nel tempo, anziché in seguito

ad un disegno unitario e coerente.

L'intervento mira alla realizzazione, mediante recupero delle SLP esistenti, di edifici per il terziario e il secondario, dotati di parcheggi pubblici, verde privato e aree verdi pubbliche attrezzate.

E' consentito il mantenimento della volumetria residenziale esistente (anche mediante demolizione e ricostruzione) con incremento massimo del 20% una tantum.

La SLP massima complessiva recuperabile per attività produttive non potrà essere superiore a quella esistente.

Non sono ammesse attività industriali ed esercizi commerciali con superficie di vendita (SV) superiore a mq. 150.

In particolare si richiede:

- la cessione e la realizzazione di un parcheggio e di un'area verde attrezzata a filtro con le aree agricole circostanti;
- la realizzazione di percorsi ciclo/pedonali, la cui entità verrà stabilita in sede di redazione del Piano Attuativo;
- la realizzazione di una fascia di salvaguardia ambientale tra la nuova edificazione e il reticolo idrico esistente;
- la realizzazione e la cessione di aree destinate a servizi pubblici paria a 18 mq/abitante per la residenza, e pari al 10% della SLP per le attività secondarie e pari al 100% della SV per le attività terziarie ed esercizi di vicinato o pubblici esercizi.

L'A.C. si riserva in sede di proposta di P.A. di prevederne la parziale monetizzazione.

## CAPO 5 - SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE

### ***Art. 48 Aree per attività agricole – E***

Le aree destinate all'agricoltura "E" sono disciplinate ai fini della tutela della funzione agricola produttiva e della tutela e della valorizzazione in quanto rilevante componente del paesaggio e dell'ambiente.

Le aree agricole E – in relazione alle caratteristiche geopedologiche, morfologiche, ambientali e produttive del territorio e della presenza di infrastrutture e insediamenti urbani – sono suddivise nei seguenti ambiti :

- E1 – area agricola produttiva (di concentrazione edilizia);
- E2 – area agricola di valenza paesistica ambientale.

All'interno delle aree agricole – in relazione alle loro caratteristiche architettoniche e al loro uso - sono individuati i seguenti edifici:

- AR - edifici rurali di interesse storico ambientale;
- ER - edifici in zona agricola non adibiti ad uso agricolo;

Le destinazioni d'uso nelle aree E sono quelle per la funzione agricola ai sensi della legislazione regionale vigente, e le relative destinazioni complementari e compatibili, salvo quanto diversamente specificato dalle presenti norme.



Nelle aree E il titolo abilitativo può essere rilasciato:

- per tutti i tipi di intervento esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici anche a soggetti non in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Per questi interventi non si applicano le norme di cui ai commi 3, 4 e 5 dell'art. 60 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Ai fini del computo delle superfici dell'azienda è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini ai sensi dell'art. 59, comma 5, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Ogni appezzamento concorrerà all'edificazione, sia esso ricadente in aree E1 o E2.

Le aziende agricole e i proprietari dei terreni in zona E1 che intendono realizzare in tale zona edifici destinati ad attività o residenze agricole, possono conteggiare ai fini dell'edificazione eventuali terreni di proprietà o disponibilità della zona E2 con gli indici previsti per la zona E1, compreso l'esistente, alla data di adozione delle presenti norme.

Sugli appezzamenti, anche non contigui e/o in comuni contermini, la cui superficie è stata conteggiata ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" – debitamente trascritto sui registri immobiliari – comunque vincolante, anche in caso di successivo frazionamento; tale vincolo deve essere dichiarato nei documenti a corredo della richiesta di permesso di costruire.

Per tutti gli interventi nelle zone agricole, di ampliamento o di nuova edificazione, è richiesta l'osservanza del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive modifiche e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione) e successive modifiche. Esclusivamente in caso di edifici esistenti è consentito l'ampliamento degli stessi nella parte retrostante il lato prospiciente la viabilità anche a distanza inferiore a quella prevista dal citato D.Lgs.

Per tutti i nuovi edifici in zona agricola va rispettata una distanza minima di ml. 10,00 dai limiti di altre zone non agricole fermo restando le distanze per gli allevamenti come da R.L.I.

Sia per gli ampliamenti che per la nuova edificazione di fabbricati adibiti a stalla, porcilaia, allevamento animali, a lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, è richiesta la messa in atto di sistemi di smaltimento dei liquami o l'installazione di impianti depuranti in conformità alle leggi vigenti in materia e alle prescrizioni che saranno imposte dalle autorità sanitarie competenti; inoltre è fatto obbligo di verificare lo stato naturale dei corsi d'acqua recettori degli effluenti degli impianti di trattamento dei reflui.

Nelle aree agricole sono ammesse le attività di filiera agro-alimentare ai sensi delle norme vigenti.

Sono ammesse, per attività orto-floro-vivaistiche specializzate, serre fino ad un massimo del 10% della superficie aziendale.

In zona agricola E sono sempre ammesse le piscine al servizio della residenza.

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere lungo il perimetro di proprietà, a filare, una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze autoctone delle quali almeno il 30% a foglia persistente.

E' consentito, per le aziende esistenti, l'ampliamento dei parametri edificatori di cui all'art. 59, comma 4-bis, della L.R. n. 12/2005 in rapporto alla capacità insediativa prevista dalle presenti norme, senza cambio di destinazione agricola, indipendentemente dalla superficie del fondo servito; ampliamento utilizzabile una sola volta, purché venga dimostrato che, tale possibilità di ampliamento, non sia già stata utilizzata, nella misura massima prevista, dall'entrata in vigore del PGT: in funzione di tali interventi l'Ufficio Tecnico Comunale effettua un'apposita registrazione degli ampliamenti concessi.

Ai fini delle distanze dagli allevamenti valgono quelle stabilite dal Regolamento Locale d'Igiene e s.m.i.

Potranno prevedersi, da parte dell'Autorità Sanitaria locale (il Sindaco), delle distanze inferiori a quelle indicate dal R.L.I. in presenza di soluzioni impiantistiche a garanzia della qualità dell'ambiente olfattivo e igienico sanitario.

#### ***Art. 49 Norme generali per la tutela paesaggistico-ambientale delle aree agricole***

Fatte salve e richiamate le Norme di tutela paesistica del Piano delle regole, in tutte le aree agricole e per gli edifici storici ivi compresi devono essere rispettate le seguenti norme generali:

- a) negli interventi di nuova edificazione, ampliamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere rispettati i parametri ed i moduli architettonici, inerenti alla struttura ed alla tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di riferimenti, a quelle degli insediamenti storici tipici del paesaggio rurale locale; negli stessi interventi andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli antichi, per i manti di copertura è consentito l'uso solo di tegole curve a canale in cotto ("coppi") o di tegole in cemento "tipo coppo" o comunque l'uso di materiali con pigmentazione assimilabile a materiali in cotto;
- b) nelle aree agricole sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico-ambientale, quali cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e controterra, inferriate, ecc.;
- c) sono vietate modifiche ai tracciati di sentieri e strade poderali di origine storica, alle relative quote altimetriche, sezioni e caratteristiche materiche; il fondo stradale esistente, in terra battuta, ciottoli o pietra, tipico di tali percorsi, va conservato e sono ammessi interventi di manutenzione solo con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti e di



ripristino con materiali dello stesso tipo di quelli tipici della tradizione locale, con le seguenti precisazioni:

- per i fondi stradali in acciottolato o in lastricato di pietra è obbligatorio il ripristino con gli stessi materiali;
  - per i fondi stradali di materiali diversi da quelli precedenti è ammesso il cambio del materiale esistente solo se in sostituzione siano utilizzati fondi stradali in terra stabilizzata, terra-cemento, ciottoli o lastricati in pietra locale;
  - ;
- d) è vietata la demolizione di murature storiche, in ciottoli o pietra a vista o intonacate, che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, normalmente poste a delimitazione di fondi agricoli, broli, cascine o a separazione di proprietà interne a caseggiati agricoli; tali murature vanno conservate e ripristinate con gli stessi materiali e tecniche di posa di quelle esistenti; in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per l'esecuzione di intonaci sono ammesse solo finiture tradizionali e sono vietate la strollatura e la graffiatura; la testa dei muri potrà essere finita con intonaco, coppi o copertine in pietra locale mediante lavorazioni, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti, potranno essere ripristinati alle quote originali e con le stesse modalità sopra descritte;
- e) l'assetto morfologico delle scarpate e delle ripe deve essere comunque rispettato, anche dalle attività di coltivazione agraria;
- f) la vegetazione ripariale, agricola e stradale deve essere conservata – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e della strade – con particolare riguardo per i filari storici (gelsi, platani, querce, ontani, ecc.); va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale;
- g) è fatto obbligo di provvedere alla messa a dimora di cortine alberate lungo il perimetro delle nuove costruzioni produttive agricole.
- h) in ogni caso allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni od ampliamenti di edifici esistenti potrà essere richiesta, per esigenze paesistico-ambientali, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante;
- i) sono vietati lo sbarramento di strade o sentieri e le recinzioni di ogni sorta, se non a chiusura delle aree di stretta pertinenza degli edifici o per recinti di animali o per delimitare colture intensive orto-frutticole e floro-vivaistiche, mediante l'impiego soltanto di rete e profili metallici di colore verde di altezza massima di m 2,00;
- j) nelle aree agricole è vietata qualsiasi modificazione delle caratteristiche geomorfologiche e dell'assetto del suolo - quali le sistemazioni agrarie, i livellamenti, i bacini idrici, vasche per liquami interrate, e qualsiasi trasformazione e/o attività - che preveda l'asportazione o lo spostamento di terreno vegetale e di quello degli strati sottostanti al di sotto della quota di

ml. 1,20 dal piano campagna esistente; tali interventi sono ammessi, entro il suddetto limite, solo se volti al ripristino e alla riqualificazione paesistico-ambientale e, nel caso dei livellamenti, volti al miglioramento della produttività colturale e salvaguardia idrogeologica e forestale;

#### ***Art. 50 Edifici rurali di interesse storico ambientale – AR***

La cartografia di piano individua edifici in aree agricole, che presentano caratteri di ruralità, e che sono di interesse storico architettonico e ambientale, classificati come edifici “AR”.

Per tali edifici si applicano le modalità di intervento previste per la categoria **conservazione** degli ambiti “A”.

Le destinazioni d’uso ammesse sono quelle relative all’ambito o zona di appartenenza previste dalle presenti norme.

#### ***Art. 51 Edifici esistenti in area agricola non adibiti ad usi agricoli –ER***

Per gli edifici esistenti, aventi destinazioni d’uso, alla data di adozione del PGT, diversa dagli usi agricoli o dimessi dall’attività agricola, con titolo abilitativi diretto sono ammessi gli interventi di cui alla lett. a), b), c) e d) dell’art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005 compresa la demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia), con le seguenti prescrizioni:

- a) Sono confermate le destinazioni d’uso in atto alla data di adozione delle presenti norme.
- b) Per gli edifici a destinazione attuale residenziale la destinazione d’uso principale ammessa è la funzione residenziale, oltre le relative destinazioni complementari/compatibili, fino ad un massimo di mq. 300 di SIp esistente o ammissibile, quali l’artigianato di servizio e attività terziarie, ricettive, esercizi pubblici, e commerciali nei limiti di Esercizi di Vicinato, entro comunque la volumetria esistente (vuoto per pieno) e ammissibile, con l’esclusione di altre destinazioni salvo la possibilità di ripristino della destinazione agricola o agrituristica;
- c) Per gli edifici a destinazione d’uso diversa dalla residenza, aventi destinazione d’uso produttiva (industriale/artigianale, terziaria e agricola dismessa) e per i servizi pubblici e di interesse generale, possono essere mantenute le destinazioni d’uso esistenti e le destinazioni d’uso di cui al precedente paragrafo b);
- d) Per gli edifici a destinazione residenziale e produttiva è sempre consentito il ripristino della destinazione agricola o agrituristica, o per servizi pubblici e di interesse generale, anche con interventi di demolizione e ricostruzione;
- e) Sono ammesse le piscine scoperte al servizio della residenza a condizione che siano adeguatamente mascherate con cortine alberate o con altri interventi paesaggistici.
- f) Per gli edifici aventi destinazioni miste vale il principio della destinazione prevalente;
- g) Sono ammessi interventi di ampliamento una tantum, degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, nei limiti del 20% della SLP esistente nel rispetto dei vincoli igienici, ambientali e paesaggistici. Tali ampliamenti sono consentiti in adiacenza o in prossimità agli edifici esistenti, nei limiti delle altezze esistenti e comunque non



superiori a quelle ammesse nelle zone E in cui ricadono. Per tali edifici sono ammessi il cambio di destinazione d'uso nei limiti di cui al precedente comma b).

Per gli edifici, particolarmente individuati graficamente nella cartografia di Piano, è ammesso un ampliamento di cui alla precedente lett. g), predeterminato e nei seguenti limiti indicati:

Rappresentazione grafica	AMPLIAMENTO MAX CONSENTITO % Slp
O	20
O	100

### **Art. 52 Area agricola produttiva – E1**

Le aree agricole E1 sono destinate a sviluppare le proprie potenzialità produttive senza che siano condizionate da particolari limiti paesistico-ambientali e riguardano aree in cui sono presenti strutture e in cui è ammessa la concentrazione edilizia.

#### 52.1 Modalità di intervento

Nella area agricola E 1 sono ammesse ( con titolo abilitativo diretto ) esclusivamente le opere di cui all'art. 59, comma 1,2,3,4,4-bis, della L.R. 11 Marzo 2005, n.12 e, secondo la classificazione, le prescrizioni, le limitazioni e quanto definito nei successivi commi, i seguenti tipi di intervento :

- il recupero , la conservazione e il riuso agricolo del patrimonio edilizio esistente ;
- le nuove costruzioni ed ampliamenti di edifici destinati all'attività agricola compresi gli alloggi per l'imprenditore agricolo e i dipendenti ;
- le costruzioni delle opere di difesa idraulica , di canali di bonifica e opere similari ; tali interventi sono comunque consentiti solo agli enti pubblici che statutariamente operano sul territorio ;
- la costruzione di strade poderali e/o interpoderali.

Dotazione minima per l'edificazione : sono ammessi , in funzione dei differenti tipi di coltura in atto o delle diverse tipologie edilizie , gli indici fondiari di cui all'art. 59 della L.R. 12/2005.

Le nuove residenze rurali devono essere collocate in prossimità del centro aziendale esistente .

Sono ammesse, per attività orto-floro-vivaistiche specializzate, serre fino ad un massimo del 40% della superficie aziendale.

### 52.2 Parametri edilizi

Per gli interventi consentiti si applicano i seguenti indici e parametri

<b>H</b>	Altezza massima	ml.	7,50 (esistente se >)
<b>H</b>	Altezza massima silos e imp. tecnologici	ml.	22,00
<b>H</b>	Altezza massima serre – in colmo	ml.	5,00
<b>Dc</b>	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	10,00 5,00 (serre)
<b>Df</b>	Distanze minima tra fabbricati	ml.	10,00 2,50 (serre)
<b>Ds</b>	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	20,00 10,00 (serre)

Nella zona E1, ai fini dell'applicazione degli indici, non verranno considerate le superfici da adibire a depositi di prodotti agricoli e cantine purché completamente interrati rispetto al livello del terreno naturale.

Nella zona E1 sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico-ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Nell'ambito E1 sono inoltre consentiti:

- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica, forestale e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- la realizzazione di volumi tecnici di modesta entità, purché alberati adeguatamente lungo i lati del perimetro, relativi a: acquedotti, cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine di decompressione per il gas;
- la realizzazione di modesti posti di ristoro (chioschi) al servizio della viabilità ciclabile, percorsi e spazi di sosta, raccordi viari di servizio ciclo-pedonale, di accesso ai nuclei o centri abitati esistenti, mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali.

Le attività di cui ai precedenti commi sono consentite a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi.

Nell'ambito E1 esistenti e sono sempre ammessi interventi volti al miglioramento dell'assetto generale del verde, per il quale vanno individuate idonee soluzioni e prescritte le conseguenti attuazioni nel contesto di ogni intervento di trasformazione consentito.

In sede di intervento, per ragioni da giustificarsi con l'effettivo regime di proprietà dei suoli e la possibilità di edificare in prossimità ai nuclei agricoli individuati come ambito E1, non è considerata variante al Piano delle regole e alla cartografia delle previsioni di piano la modifica a fini edificatori del perimetro dell'ambito E1 entro 60,00 ml. Dal limite di zona, entro l'ambito E2.



### **Art. 53 Ambito agricolo di valenza paesistica – E2**

Le aree E2 sono aree agricole condizionate da particolari limiti paesistico-ambientali. In esse sono comprese aree prevalentemente destinate alle attività agricole, nonché di forestazione, di rinaturalizzazione e quelle ricomprese nei vincoli ambientali e paesaggistici e idrogeologici.

#### 53.1 Modalità di intervento

In tale ambito non sono ammesse nuove costruzioni destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive di alcun tipo

Nell'ambito E2 sono ammesse (con titolo abilitativo diretto) le opere di cui all'art. 59, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 secondo la classificazione, le prescrizioni, le limitazioni e quanto definito di seguito:

- il recupero, la conservazione e il riuso agricolo del patrimonio edilizio esistente;
- ampliamenti una tantum di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme destinati all'attività agricola nel limite dell'1% di copertura della superficie produttiva del fondo, compresi i fabbricati esistenti. L'ampliamento deve avvenire in prossimità al centro aziendale esistente;
- ampliamenti una tantum di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme destinati alla residenza rurale di servizio (gli alloggi per l'imprenditore agricolo e i dipendenti) nel limite di mq. 120 di SIp: l'ampliamento deve avvenire in prossimità al centro aziendale esistente;
- costruzione delle opere di difesa idraulica, forestale, di canali di bonifica e opere similari: tali interventi sono comunque consentiti solo agli enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- la costruzione di strade poderali e/o interpoderali purché alberate.

#### 53.2 Parametri edilizi

Per gli interventi consentiti si applicano i parametri (altezze e distanze) previsti per le aree E1.

Gli ampliamenti una tantum consentiti sono utilizzabili una sola volta, In funzione di tali interventi l'Ufficio Tecnico Comunale effettua un'apposita registrazione degli ampliamenti concessi.

Nell'ambito E2 non sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.

Nell'ambito E2 sono inoltre consentiti:

- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, purché alberati adeguatamente lungo i lati del perimetro, relativi a: acquedotti, cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine di decompressione per il gas;
- la realizzazione di posti di ristoro (chioschi stagionali), attrezzature ricreative all'aperto, percorsi e spazi di sosta, raccordi viari di servizio pedonale, di accesso ai nuclei o centri

abitati esistenti, mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali.

Le attività di cui ai precedenti commi sono consentite a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi.

Nell'ambito E2 sono sempre ammessi interventi volti al miglioramento dell'assetto generale del verde, per il quale vanno individuate idonee soluzioni e prescritte le conseguenti attuazioni nel contesto di ogni intervento di trasformazione consentito.

Nell'ambito E2, inoltre, è consentita, previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, la nuova costruzione di attrezzature agricole, solo se finalizzate ai trasferimenti di aziende agricole esistenti nel territorio comunale localizzate in ambiti o contesti incompatibili con le norme di PGT, ovvero per la realizzazione di un nuovo centro aziendale agricolo (attrezzature e residenze) o di attrezzature della filiera agro-alimentare, con modalità e tipologie da concordarsi con l'Amministrazione Comunale ed entro i parametri edificatori di cui all'ambito E1.

In sede di convenzionamento dovranno prevedersi opere di mitigazione e compensazione ambientale e/o di interesse pubblico anche esterne al comparto di intervento.

Nell'ambito E2, ai sensi dell'art. 12, comma 7, del D.Lgs 387/2003, a protezione del patrimonio rurale e paesistico, non sono ammessi campi fotovoltaici a terra nella misura superiore a 20 Kw di potenza.

## CAPO 6 – AREE ED ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ

### ***Art. 54 Attrezzature per la mobilità – AM***

Gli impianti per la distribuzione del carburante e le relative stazioni di servizio sono ammessi (con titolo abilitativo diretto) esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

All'interno del perimetro delle stazioni di servizio, sono ammesse attività commerciali a servizio della mobilità.

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti classificate nei diversi elaborati del P.G.T. come ambiti/zone residenziali. Gli impianti ivi esistenti dovranno rilocalizzarsi e per gli stessi non sono ammessi ampliamenti ma solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Per gli impianti esistenti sono ammessi ampliamenti, una tantum, nei limiti del 10% della capacità edificatoria.

Sono comunque ammessi nuovi impianti nelle fasce di rispetto al lato delle strade ovvero negli ambiti AM, acquisita l'eventuale autorizzazione dell'Ente proprietario della strada, con relativi accessori nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:



## 54.1 Parametri edilizi

<b>RC</b>	Rapporto di copertura fondiario	%	70 (esistente se >)
<b>Spd</b>	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	15
<b>H</b>	Altezza massima	ml.	9,00 (esistente se >)

L'Amministrazione Comunale e l'Ente proprietario della strada potranno richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante e distanze dalle strade in osservanza del D.P.R. 16.12.1992, n. 495.

I nuovi impianti di autolavaggio sono consentiti se possono essere installati ad una distanza di almeno 20 m dalle strade e dagli edifici non pertinenti alle stazioni di servizio. Tali impianti devono essere schermati da filari di alberi sempreverdi o da siepi verso la strada.

Nel calcolo del rapporto di copertura sono da comprendere le pensiline e le tettoie di protezione degli impianti di distribuzione del carburante.

Le stazioni di servizio lungo la viabilità principale potranno occupare, per formazione di parcheggi o piazzali per la mobilità, modeste aree anche al di fuori della fascia di rispetto, a condizione che non siano edificate e comunque dotate di opere di mitigazione ambientale (siepi, alberi, ecc.) e comunque nei limiti di mq. 500. Tali aree non concorrono alla superficie territoriale ai fini edificatori.

E' fatto obbligo di una adeguata piantumazione di alberi ad alto fusto lungo i lati perimetrali dell'area con esclusione del lato strada.

## CAPO 7 – AREE PER SERVIZI PUBBLICI

### ***Art. 55 Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi***

Il Piano dei Servizi prevede le dotazioni di:

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

L'attuazione delle previsioni di aree e attrezzature destinate a servizi pubblici, alla mobilità e per servizi tecnologici è realizzata dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati in regime di concessione o con convenzione.

Le previsioni contenute nel Piano dei servizi, sono prescrittive e vincolanti ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n. 12/2005 e si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica o l'accreditamento di interventi privati delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, secondo l'individuazione grafica e nelle quantità contenute negli elaborati del Piano dei Servizi e in base a quanto specificato nelle schede attuative degli ambiti di trasformazione contenute nei Criteri attuativi del Documento di piano.

L'acquisizione di aree e attrezzature per servizi da parte dell'Amministrazione Comunale può avvenire, in termini di legge, mediante esproprio o acquisizione bonaria oppure mediante cessione gratuita diretta, da parte dei privati, nell'ambito dell'attuazione di piani attuativi, ovvero tramite convenzionamento di aree ed attrezzature private ad uso pubblico.

Le previsioni del Piano dei Servizi sono comunque realizzabili con il concorso dei privati, in via prioritaria nei casi specificati dal Piano dei servizi e qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile. In tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei servizi, su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o specificamente asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro ente.

Ai sensi dell'art. 9, comma 15, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

#### ***Art. 56 Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico***

Nelle tavole del P.G.T. vengono individuate le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico, di cui all'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, classificate nel Piano dei servizi, che costituiscono le aree di standard esistenti e di progetto, di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico i servizi e le attrezzature pubbliche:

- realizzati mediante interventi diretti di iniziativa pubblica o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi;
- privati, di uso pubblico o di interesse pubblico, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, purché garantiscano lo svolgimento della relativa funzione a favore della popolazione residente e non residente eventualmente servita.

Non necessitano di condizioni di asservimento o regolamento d'uso i servizi tradizionali afferenti ad Istituti Religiosi, alle Amministrazioni Pubbliche, agli Enti pubblici o privati con finalità di assistenza socio-sanitaria o del settore dell'approvvigionamento energetico.

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

L'edificabilità delle aree destinate a servizi è stabilita dal Piano dei servizi (Disposizioni attuative).

## **CAPO 8 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA**

### ***Art. 57 Ambiti soggetti a trasformazione controllata - ATC***

Gli ambiti di trasformazione controllata sono individuati dal Documento di piano relativamente ai seguenti ambiti:

- residenziale prevalente – C
- produttivo polifunzionale D3



### 57.1 Modalità di intervento

Gli ambiti di trasformazione controllata sono assoggettati a piano attuativo di comparto ovvero a piano attuativo per stralci funzionali secondo le indicazioni della relativa Scheda attuativa di cui al Titolo 3 dei Criteri attuativi del Documento di piano.

In sede di convenzionamento può essere richiesta una dotazione di servizi di qualità aggiuntivi rispetto le dotazioni minime previste per i servizi dalle presenti norme.

### 57.2 Parametri edilizi

La capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione controllata è definita in sede attuativa all'interno degli indici quantitativi previsti dal Documento di piano che sono confermati dalle presenti norme. In sede di variante al Piano delle regole possono essere modificati i parametri edilizi qualitativi o relativi alle distanze ed alle altezze fermo restando la capacità insediativa (in termini di abitanti insediabili e di consumo di suolo) determinata dal Documento di piano.

## TITOLO 4 - TERRITORIO SOGGETTO A TRASFORMAZIONE LIMITATA

### CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE LIMITATA

#### ***Art. 58 Classificazione degli ambiti non soggetti a trasformazione***

Le parti del territorio non soggette a trasformazione o soggette a trasformazione limitata per effetto dei vincoli amministrativi e vincoli di carattere paesaggistico ed ambientale e idrogeologico, sono così classificati e individuati nella cartografia di piano:

- Zone di rispetto e di salvaguardia e speciali;
- Area di salvaguardia urbanistico-edilizia (infrastrutture comunali);
- Aree ed immobili sottoposti a vincolo architettonico-paesaggistico-ambientale - D.Lgs 42/2004;
- Rispetto stradale;
- Rispetto cimiteriale;
- Rispetto RIR;
- Rispetto depuratori;
- Rispetto dai pozzi per acqua ad uso idropotabile;
- Rispetto delle linee di elettrodotti;
- Rispetto dei metanodotti;
- Rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico e dai fontanili e rete ecologica;
- Rispetto dagli orli di scarpata;
- Perimetro centro abitato.

#### ***Art. 59 Area di salvaguardia urbanistico-edilizia (infrastrutture comunali)***

Le nuove infrastrutture stradali comunali (bretella di alleggerimento della SP 235 a servizio del polo produttivo) comportano nelle aree extra urbane l'applicazione di un corridoio di salvaguardia, avente una larghezza minima di ml. 10 per lato strada, fino all'approvazione del progetto esecutivo delle suddette infrastrutture.

#### ***Art. 60 Aree ed immobili sottoposti a sottoposti a vincolo monumentale***

Sugli immobili sottoposti a vincolo monumentale di cui agli art. 21 e 22 del D.lgs n. 42/2004, gli interventi sono assoggettati ad autorizzazione del Ministero dei Beni Culturali. Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica e in relazione al contesto nel caso di aree già edificate.



## **Art. 61 Zone destinate alla viabilità stradale e relative fasce di rispetto**

Le fasce di rispetto stradale e le zone dedicate alla mobilità sono destinate alla conservazione e alla protezione della viabilità esistente e alla creazione del nuovo assetto viario.

Le fasce di rispetto stradale e le zone per la mobilità destinate alla viabilità comprendono:

- le strade;
- le intersezioni;
- i parcheggi;
- le fasce di rispetto e le aree per impianti carburanti e relative attrezzature.

L'indicazione grafica delle strade, delle intersezioni e dei parcheggi di nuova costruzione previsti dal P.G.T. ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera.

### **1) Le strade**

Ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive integrazioni e modificazioni – le strade sono classificate come segue:

- Tipo A: Autostrada;
- Tipo B: Strada extraurbana principale;
- Tipo C: Strada extraurbana secondaria
- Tipo E: Strada urbana di quartiere;
- Tipo F: Strada locale.

La definizione di confine stradale così come previsto dall'art. 3, c. 1, punto 10, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.) e che la distanza minima dalle strade è quella misurata dal confine stradale e non dal ciglio stradale;

L'ampiezza della fascia di rispetto stradale esterna alla delimitazione del centro abitato ex art. 4 N.C.d.S. misurata dal confine stradale così come definito dall'art. 3, c. 1, punto 10 N.C.d.S. per le ex SS.SS. n. 235–591 pari a 30,00 m **per parte**.

La normativa dell'art. 16, N.C.d.S. relativa agli atti vietati nelle fasce di rispetto stradale ed ai triangoli di visibilità in corrispondenza di intersezioni stradali a raso.

Per quanto non definito nel presente articolo valgono le indicazioni, e le descrizioni di cui allo stesso art. 1 D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive integrazioni e correzioni (D.Lgs 10 settembre 1993, n. 360).

Nessun accesso privato potrà essere aperto direttamente dalle aree che fronteggiano la strada in violazione alle norme e alle indicazioni delle tavole di P.G.T.

Le strade di nuova edificazione dovranno essere, in via generale, alberate.

Per la messa a dimora di alberi e siepi lungo le strade si dovrà far riferimento ai limiti imposti dal D.P.R. n. 495/92 e successive modifiche.

Per le zone da attuare con piano esecutivo le nuove immissioni previste verranno regolamentate in sede di presentazione del progetto, qualora non siano previste dalle Tavole del P.G.T.

### **2) Le intersezioni**

Nelle intersezioni devono essere rispettate le “zone di visibilità” per l’avvistamento reciproco dei veicoli da e per i rami dell’intersezione medesima; il raggio di curvatura della carreggiata deve essere proporzionato al tipo di veicoli che vi possono transitare, alle dimensioni della carreggiata e al tipo di regolamentazione della circolazione (senso unico o doppio senso di marcia).

- a) Nelle more di realizzazione della rotatoria sulla SP. 235 (zona supermercato CONAD), l’accesso degli ambiti D3b e D3c dovrà avvenire tramite viabilità comunale.
- b) Le caratteristiche tecnico–dimensionali della rotatoria SP 235 (zona supermercato CONAD), dovrà essere preventivamente concordata ed autorizzata dal Servizio Autorizzazioni e Concessioni dell’Ufficio Tecnico Provinciale, previo studio con analisi del traffico. **(PP1)**
- c) Le modalità di accesso dell’area PIP 2 sulla viabilità provinciale dovranno essere preventivamente concordate ed autorizzate dal Servizio Autorizzazioni e Concessioni dell’Ufficio Tecnico Provinciale.

3) *I parcheggi*

I parcheggi pubblici della rete stradale urbana o extraurbana, sono riportati nelle tavole del Piano dei Servizi.

In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

4) *Le fasce di rispetto e le aree per impianti carburanti e relative attrezzature*

Le fasce di rispetto sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici a raso, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde pubblico o di uso pubblico e servizi pubblici connessi, sistemazioni a verde privato, e conservazione dello stato naturale. Sono inoltre ammessi, previa approvazione degli enti competenti:

- cabine di distribuzione dell’energia elettrica e del gas;
- opere e impianti conformi alla C.M. 30 dicembre 1970, n. 5080;
- impianti per la distribuzione del carburante a titolo precario;

5) *Percorsi ciclopedonali a lato ed in attraversamento delle SS.PP.*

- a) prima di dar corso ad ogni opera che interessi le SS.PP. e/o le relative fasce di rispetto stradale, i soggetti interessati dovranno rapportarsi con il Servizio Autorizzazioni e Concessioni dell’Ufficio Tecnico Provinciale, per ottenere l’autorizzazione all’esecuzione delle opere;
- b) per quanto possibile, gli attraversamenti delle SS.PP. da parte dei percorsi ciclabili succitati dovranno essere realizzati con appositi sottopassi, al fine di garantire adeguate condizioni di sicurezza per l’utenza debole (pedoni e ciclisti).



Le fasce di rispetto indicate graficamente nelle tavole del P.G.T. hanno valore indicativo. In ogni caso valgono le prescrizioni del nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche e integrazioni) e dal Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni).

Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona ed in relazione all'individuazione del perimetro del centro abitato.

Laddove specificatamente classificate nelle tavole di piano le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificate, fanno parte della superficie fondiaria o territoriale di intervento ai fini del calcolo degli indici e parametri urbanistici ed edilizi. Allo stesso modo le aree di rispetto fanno parte della superficie di intervento e rientrano nella zona agricola cui appartiene l'azienda oggetto di intervento.

Sono sottoposte a salvaguardia, ai sensi della Normativa del PTCP, i tracciati della rete provinciale e di interesse sovra comunale dei percorsi ciclabili, indicati nel Piano delle piste ciclopedonali e rappresentati nella Carta delle tutele e delle salvaguardie.

In particolare, in prossimità degli incroci con le altre infrastrutture della mobilità non devono verificarsi interruzioni o costituirsi barriere alla continuità delle piste ciclabili al fine di garantirne una adeguata funzionalità.

Le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e per l'apertura di canali, così come specificato dall'art. 26, D.P.R. 495/1992.

Le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3,00 m così come previsto dall'art. 29, D.P.R. 495/1992.

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

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) e d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

### ***Art. 62 Zona di rispetto cimiteriale***

La zona di rispetto cimiteriale comprende le aree di rispetto delle attrezzature cimiteriali, nelle quali non è ammessa alcuna nuova edificazione sia fuori terra che interrata nel rispetto del R.R. n.6/2004.

Nella zona di rispetto cimiteriale è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo.

Sono ammessi esclusivamente opere complementari alle attrezzature cimiteriali:

- parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde;
- piccoli chioschi, a titolo provvisorio, per le attività di servizio al cimitero;
- locali tecnici e depositi con esclusione della presenza di persone;

- servizi igienici a servizio della struttura.

Sono altresì ammesse le opere di urbanizzazione necessarie per l'accesso e la sosta sia ciclo-pedonale che veicolare.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) e d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

#### ***Art. 63 Zona di rispetto depuratori***

La zona di rispetto dai depuratori pubblici o privati è di almeno 100 ml. salvo deroghe dell'Autorità sanitaria.

In tale fascia di rispetto non sono ammesse costruzioni, salvo le opere di mitigazione dell'inserimento paesistico, di manutenzione o ampliamento dell'impianto stesso.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) e d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

#### ***Art. 64 Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile***

Le zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile, individuate nella cartografia di piano sono da intendersi quali fasce di tutela delle risorse idriche riferite alle acque destinate al consumo umano, che, per il territorio in esame si riferiscono ai pozzi dell'acquedotto comunale.

Le zone di rispetto di cui al precedente comma, generalmente, devono avere un'estensione di m 200 rispetto al punto di captazione, salvo le deroghe consentite (vedi cartografia) per i pozzi comunali; per tali zone valgono le prescrizioni dell'art. 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n.236, dell'art. 94 del d.lgs. 152/2006 e della dgr. 7/12693/2003.

#### ***Art. 65 Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti***

Per i limiti edificatori, in prossimità degli impianti e nelle aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree ad alta tensione, riportate nella cartografia di piano, va rispettata la seguente normativa di riferimento:

- D.M. 21 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;
- L. 22 febbraio 2001, n.36, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- D.P.C.M. 08 luglio 2003, recante limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 HZ) generati dagli elettrodotti;
- Circolare del Ministero dell'Ambiente 15 novembre 2004 prot. DSA/2004/25291, recante la metodologia di calcolo provvisoria per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003.

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.

In caso di realizzazione di fabbricati in prossimità delle linee elettriche, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accesi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione degli enti gestori delle linee.

In tal caso per le nuove costruzioni di edifici o luoghi destinati a permanenza di persone non inferiore alle 4 ore, l'Amministrazione Comunale può richiedere agli enti gestori il calcolo mirato delle "fasce di rispetto" in corrispondenza delle specifiche campate di linea interessate, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1 del Decreto del Ministero dell'Ambiente e Tutela del Territorio e del Mare del 29.5.2008 (in G.U. del 5.7.2008).

In cartografia di piano sono indicate le "distanze di prima approssimazione" (Dpa) relative a ciascun lato dell'asse di percorrenza degli elettrodotti, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1.3 del Decreto MATT 29.5.2008.

### ***Art. 66 Fasce di rispetto dei metanodotti***

Sono vietate nuove costruzioni nelle aree comprese nelle fasce di rispetto dalle condotte di 1° specie dei metanodotti, come indicativamente individuate nella cartografia di piano, secondo quanto stabilito dalle norme di sicurezza di cui al D.M.I. 24 novembre 1984 e successive modificazioni. Per le reti di distribuzione del gas metano e relative cabine di decompressione valgono le norme specifiche di settore.

### ***Art. 67 Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico, dai fontanili e rete ecologica comunale***

Le fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico e dai fontanili sono individuate nella cartografia di piano con riferimento ai RR.DD. del 1904 di polizia idraulica.

Al di fuori del centro abitato, del tessuto urbano consolidato, e degli ambiti di trasformazione, i nuovi edifici dovranno mantenere una distanza minima di ml. 10,00 dal reticolo idrico individuato da relative fasce di rispetto riportate in cartografia di piano e ml. 50,00 dai fontanili, ml. 20 dal Serio Morto e Roggia Babbiona, e ml. 100,00 dalla Roggia Zemìa.

In particolare le fasce di rispetto delle rogge Zemìa, Babbiona, Pallavicina, Serio Morto e Stepping Stones, al di fuori dei centri abitati, rappresentano la rete ecologica di dettaglio comunale a cui si applicano le ulteriori prescrizioni di cui alle Norme di tutela paesistica (PR - P2) e le norme del PTCP (Art. 16.7) e le NTA del PTR (art. 21.5).

Ulteriormente, è recepita nella rete ecologica comunale, la fascia a nord della C.na Ronchi come corridoio di primo livello della RER del PTR.

Entro tali fasce non sono ammesse nuove costruzioni, salvo le opere infrastrutturali (ponti, reti tecnologiche, ecc.) e di regolamentazione idraulica.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tali fasce di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) e d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

Per le aree di pertinenza degli edifici, le recinzioni dovranno essere realizzate in essenze vegetali con eventuale rete metallica o staccionata in legno, e non dovrà superare ml. 1,60 di

altezza, senza basamento e senza pilastri in cemento.

#### ***Art. 68 Fasce di rispetto dagli orli di scarpata***

Le fasce di rispetto dagli orli di scarpata sono riportate nella cartografia di piano e sono di ml. 10,00 sia al piede che in sommità.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) e d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

#### ***Art. 69 - Aree boscate***

Le aree boscate con riferimento alla L.R. 27/2004 ed al Piano di Indirizzo Forestale (PIF) provinciale sono soggette alla salvaguardia prevista delle suddette norme. In tali aree non è ammessa edificazione o trasformazione del bosco e il taglio delle essenze deve essere autorizzato, fatto salvo quanto previsto dalle Norme di attuazione del PIF.

Gli interventi ammessi dovranno essere compatibili con la valorizzazione naturalistica di dette aree, ai sensi delle NTA del PTCP vigente.

#### ***Art. 70 Perimetro del centro abitato***

La cartografia di piano individua, ai sensi del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e della Circolare Ministero LL.PP. del 29.12.1997, n. 6709/97, il perimetro del centro edificato ai fini della determinazione delle fasce di rispetto stradale. Tale perimetro è sempre modificabile, previa deliberazione del Consiglio comunale, senza che ciò comporti variante al Piano delle regole.

## **TITOLO 5 - TERRITORIO NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE**

### **CAPO 1 - CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE**

#### ***Art. 71 Classificazione degli ambiti non soggetti a trasformazione***

Le parti del territorio non soggette a trasformazione per effetto dei vincoli a carattere idrogeologico, sono così classificati e individuati nella cartografia di piano:

- Aree coincidenti con il reticolo idrico e con le teste dei fontanili.

#### ***Art. 72 Fasce di rispetto per industrie a rischio di incidente rilevante – RIR***



La cartografia di piano individua una zona di rispetto denominata “RIR” di attività classificate come industrie a rischio di incidente rilevante, derivante dal piano di emergenza agli atti comunali.

La realizzazione di edifici, per l’attività delle industrie presenti, all’interno delle fasce classificate come al precedente comma dovranno prevedere opere di mitigazione ambientale, acustica e di sicurezza nel rispetto delle autorizzazioni di legge ed acquisire il parere di ARPA e ASL.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), e c) dell’art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

### ***Art. 73 Prescrizioni per gli ambiti non soggetti a trasformazione***

Per gli ambiti non soggetti a trasformazione individuati in cartografia di piano valgono le norme relative a le fasce di rispetto di cui all’art. 67.

Entro tali ambiti è esclusa ogni nuova edificazione salvo opere ed interventi di prevenzione e protezione idrogeologica e di protezione civile.

Sono ammessi interventi di tipo infrastrutturale (ponti, paratoie, canaline di irrigazione, servizi a rete) con le modalità di cui alle Norme di tutela paesistica della Carta del Paesaggio.

## TITOLO 6 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

### CAPO 1 - CONTENUTI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI

#### ***Art. 74 Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione***

Gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, ove non esclusi, per esigenze paesistico-ambientali, dalle norme specifiche delle diverse zone, sono soggetti a controllo paesistico dell'inserimento in rapporto alle preesistenze e al contesto e sono ammessi solo in posizioni con il minore impatto visivo possibile dei manufatti, evitando superfici metalliche riflettenti e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Per tali interventi si dovrà attenersi ai criteri dettati dal P.T.P.R. (volume 7, capitolo 3) e a quanto indicato nella D.G.R. 11 dicembre 2001, n. VII/7351 come recepiti dal PTR vigente.

#### ***Art. 75 Traslazione edificatoria in aree contigue***

Fatta eccezione per gli ambiti agricoli E, e per i Piani attuativi negli ambiti del tessuto edilizio consolidato, è ammesso l'asservimento della potenzialità edificatoria, solo se relativo a lotti omogenei e contigui.

#### ***Art. 76 Rapporti di natura civilistica tra lotti confinanti***

Tutte le norme e le previsioni del PGT hanno efficacia fatti salvi tutti i diritti e le servitù di terzi, attive e passive, formatesi e/o definite a vario titolo sui singoli lotti e proprietà e nei rapporti tra i singoli lotti ed i lotti ad essi confinanti.

Pertanto le norme del PGT, in particolare le presenti norme del Piano delle regole, non costituiscono né si configurano come elementi derogatori rispetto a tali situazioni.

#### ***Art. 77 Deroghe***

Ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal piano delle regole, dal piano dei servizi e dai piani attuativi.

La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Legge Regionale 20 febbraio



1989 n. 6.

## ***Art. 78 Varianti al Piano delle regole***

Le previsioni del Piano delle regole sono sempre modificabili, anche in ragione di una diversa definizione e individuazione delle zone e dei parametri da questi stabiliti.

Il Piano delle regole non potrà modificare gli assetti quantitativi predeterminati e regolamentati dal Documento di piano in quanto obiettivi dello stesso relativi ai nuovi ambiti di trasformazione controllata (ATC) aventi capacità edificatoria massima, fatto salvo per la definizione dei parametri edilizi e le norme di dettaglio tipo-morfologiche.

Non sono considerate varianti al piano delle regole le rettifiche ai perimetri di ambiti in sede di rilievi e aggiornamenti cartografici particolareggiati e le rettifiche di cui all'art. 13, comma 14-bis della L.R. n. 12/2005.

## ***Art. 79 Prevalenza***

In caso di discordanza tra le presenti norme e quelle del Documento di piano, prevalgono quelle del Piano delle Regole. Per altre definizioni e parametri urbanistico/edilizi non definiti nel Documento di piano, si deve fare riferimento al Piano delle Regole.

## ***Art. 80 Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio***

L'uso di terreni che risulti in atto alla data di approvazione del PGT che sia in contrasto con previsioni degli atti del PGT può essere mantenuto sino all'approvazione dei progetti, del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata o del progetto di opera pubblica che dia esecuzione alle suddette previsioni.

Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del PGT, che risultino esistenti alla data dell'adozione del PGT, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione dei progetti, del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione agli atti del PGT.

## ***Art. 81 Componente geologica, idrogeologica e sismica***

Gli elaborati relativi all'assetto geologico, idrogeologico e sismico, allegati e richiamati come parte integrante dei Criteri attuativi del Documento di Piano sono recepiti integralmente dalle presenti norme, e costituiscono la documentazione di riferimento per la Componente geologica, idrogeologica e sismica (D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005 D.G.R. n. 8/7374 del 28/05/2008 in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005).

**Art. 82 Aree a rischio archeologico**

La Relazione del Documento di piano e la Tav. DPC17 (Rilevanze paesistiche) elenca e individua dei comprensori in cui sono state ritrovate evidenze archeologiche nei quali si prescrive che gli interventi che prevedano abbassamenti della quota attuale del piano di campagna siano preventivamente assoggettati alla verifica archeologica, prevista dal D.Lgs 142/2004, da parte della competente Soprintendenza.

## **TITOLO 7 – SCHEDE AMBITI COMPLETAMENTO DEL TUC**

### **CAPO 1 – AMBITI DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

**Art. 83 Ambiti di completamento a intervento diretto**

Il Piano delle regole individua ambiti di intervento a completamento del tessuto urbano consolidato soggetti a trasformazione mediante intervento diretto, secondo le schede operative allegate alle presenti norme, che individuano i parametri edificatori di zona e la dotazione di parcheggi pertinenziali.

Gli ambiti sono così identificati:

- B1a – via S. Lorenzo;
- B1b – via Circonvallazione.

L'attuazione è subordinata agli impegni assunti con Atto Unilaterale d'Obbligo da parte dei proprietari.

**Allegato**  
**SCHEDE AMBITI DI COMPLETAMENTO DEL TUC**

# PGT variante n.4

COMUNE DI OFFANENGO  
PROVINCIA DI CREMONA



## 7 QUADRAMENTO B1a

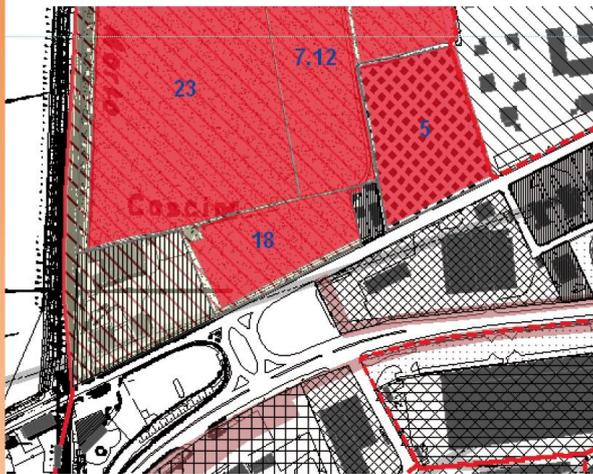
COLLOCAZIONE  
Via S. Lorenzo

AMBITI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ESTENSIVO



ORTOFOTO

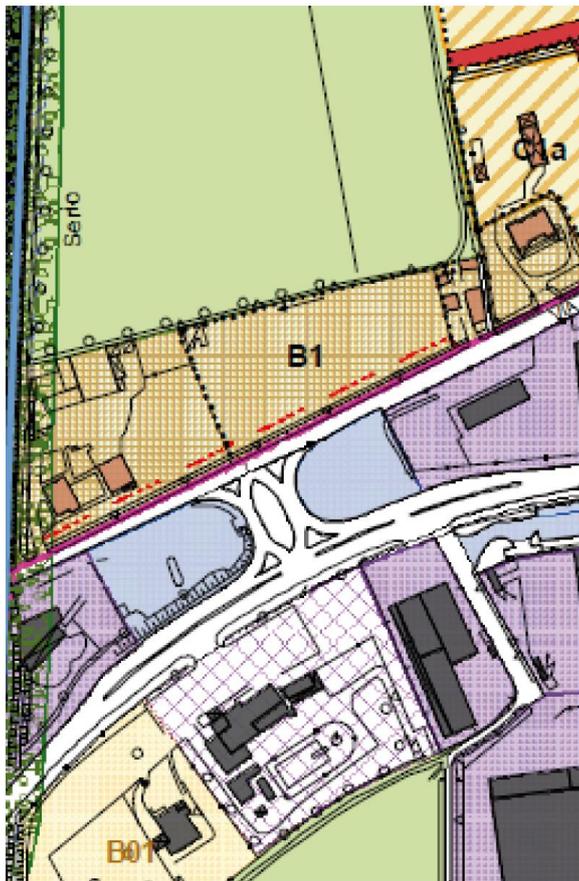
ZONA E1 - Agricola di rispetto



PRG 2005

## ZONA B1

- ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA



PROPOSTA PGT 2010

### AZZONAMENTO PRG

- PERIMETRO\_ZONA\_A
- PISTE CICLABILI
- ZONA A - Nucleo antico
- ZONA B0 - Residenziale di contenimento della capacità edificatoria
- ZONA B1 - Residenziale a bassa densità
- ZONA B2 - Residenziale a media densità
- ZONA B3 - Residenziale ad alta densità
- ZONA B4 - Residenziale di ristrutturazione
- ZONA B5 - Insediamenti residenziali sparsi
- ZONA B6a - Insediamenti produttivi esistenti
- ZONA B6b - Insediamenti a carattere commerciale/direzionale
- ZONA B7 - Insediamenti turistico-ricettivi esistenti
- ZONA BR - Insediamenti esistenti di riqualificazione urbanistica
- ZONA C1 - Residenziale di espansione in corso di attuazione
- ZONA C2 - Residenziale di espansione da attuare
- ZONA D1 - Produttiva di espansione in corso di attuazione
- ZONA D2A - Produttiva di espansione da attuare parzialmente interessata da piano attuativo
- ZONA D2B - Produttiva di espansione da attuare
- ZONA D3 - Nuovi insediamenti turistico-ricettivi
- ZONA E1 - Agricola culturale di rispetto
- ZONA E3 - Agricola di concentrazione edilizia
- ZONA\_STANDARD AT - Aree per attrezzature tecnologiche
- ZONA\_STANDARD CM - Aree per attrezzature tecnologiche (cimiteri)
- ZONA\_STANDARD SA - Aree per istruzione inferiore
- ZONA\_STANDARD SB - Aree per attrezzature d'interesse comune
- ZONA\_STANDARD SB-R Aree per attrezzature d'interesse comune (religiose)
- ZONA\_STANDARD SC - Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport
- ZONA\_STANDARD SD - Aree per parcheggio ad uso pubblico
- ZONA\_STANDARD SE - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi
- STRADA
- Piani attuativi

### VINCOLI AMMINISTRATIVI

- Rispetto cimitero
- Rispetto corpi idrici e fontanili
- Rispetto pozzi
- rispetto stradale

### Individuazione degli ambiti agricoli strategici

- Ambiti agricoli destinati ad attività agricola
- Ambiti agricoli destinati ad attività agricola, da ridefinire nei PGT
- Confine comunale
- Ambiti di trasformazione

### SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

- ZONA A, Nuclei Storici
- ZONA B0, residenziale rada
- ZONA B1, residenziale estensiva
- ZONA B2, residenziale intensiva
- ZONA D1, polifunzionale
- ZONA D2, Ricettiva esistente
- ZONA S1, Aree per l'istruzione

### SISTEMA DELLA TRASFORMAZIONE CONTROLLATA

- ZONA C1, residenziale prevalente di espansione
- ZONA D3, zona di espansione polifunzionale
- PEEP - Piano di edilizia economico popolare

### SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE

- ZONA E1, agricola culturale
- ZONA E2, agricola di valenza paesistica;

### SISTEMA DELLA MOBILITA'

- Viabilità di progetto
- Viabilità esistente
- Viabilità orientativa futura

### SISTEMA DEI VINCOLI

- rispetto cimiteriale
- rispetto della roggia Zemia Cremonese e dei fontanili
- rispetto elettrodotto AT
- rispetto elettrodotto MT
- rispetto stradale
- Orti di scarpata secondari - Art. 16.5
- Fasce di rispetto delle scarpate
- da Zone edificabili residenziali (ABCF), 200ml o 600 ml
- da abitazioni di terzi e zona D, 100 ml
- da abitazioni del centro aziendale, 25 ml
- Confine comunale
- ambiti di trasformazione

## INDICI E PARAMETRICI URBANISTICI EDILIZI

MODALITA' DI INTERVENTO	Ambito residenziale prevalente di completamento	udm	B1
PARAMETRI	superficie territoriale complessiva : St	mq	6.790
	edificabilità massima complessiva SIp	mq	3.395
	abitanti equivalenti complessivi	N	68
	aree minime per servizi (parcheggi 6mq/ab)	mq	407
	indice di fabbricabilità territoriale	mq/mq	0,5
	rapporto di copertura fondiario	%	60
	rapporto di permeabilità	%	30
	altezza massima : H	ml	7,5
	distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	5
	distanza minima tra i fabbricati	ml	10
	distanza minima del fabbricato dalle strade e marciapiedi	ml	5
INDIRIZZI DI ASSETTO	▪realizzazione fasce alberate lungo il confine con le aree agricole		
	▪ Intervento diretto (PdC o DIA)		
PRESCRIZIONI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cessione area edificabile minima per standard qualitativo pari a mq 1000</li> <li>▪ Si richiamano gli impegni previsti nell'atto unilaterale d'obbligo protocollato con n. 5721 del 10 giugno 2010</li> </ul>		
SPECIALI	▪ Dotazione parcheggi pertinenziali per le funzioni insediate		
CLASSE GEOLOGICA	CLASSE 2 - Modeste limitazioni		

# PGT variante n.4

COMUNE DI OFFANENGO  
PROVINCIA DI CREMONA



## INQUADRAMENTO B1b

COLLOCAZIONE

AMBITI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ESTENSIVO



ZONA SC - Servizi comunali



## ZONA B1b

ORTOFOTO

PRG 2005

PROPOSTA PGT 2010

### AZZONAMENTO PRG

- PERIMETRO\_ZONA\_A
- FISTE CICLABILI
- ZONA A - Nucleo antico
- ZONA B0 - Residenziale di contenimento della capacità edificatoria
- ZONA B1 - Residenziale a bassa densità
- ZONA B2 - Residenziale a media densità
- ZONA B3 - Residenziale ad alta densità
- ZONA B4 - Residenziale di ristrutturazione
- ZONA B5 - Insempiamenti residenziali sparsi
- ZONA B6a - Insempiamenti produttivi esistenti
- ZONA B6b - Insempiamenti a carattere commerciale/direzionale
- ZONA B7 - Insempiamenti turistico-ricettivi esistenti
- ZONA BR - Insempiamenti esistenti di riqualificazione urbanistica
- ZONA C1 - Residenziale di espansione in corso di attuazione
- ZONA C2 - Residenziale di espansione da attuare
- ZONA D1 - Produttiva di espansione in corso di attuazione
- ZONA D2A - Produttiva di espansione da attuare parzialmente interessata da piano attuativo
- ZONA D2B - Produttiva di espansione da attuare
- ZONA D3 - Nuovi insediamenti turistico-ricettivi
- ZONA E1 - Agricola culturale di rispetto
- ZONA E3 - Agricola di concentrazione edilizia
- ZONA\_STANDARD AT - Aree per attrezzature tecnologiche
- ZONA\_STANDARD CM - Aree per attrezzature tecnologiche (cimiteri)
- ZONA\_STANDARD SA - Aree per istruzione inferiore
- ZONA\_STANDARD SB - Aree per attrezzature d'interesse comune
- ZONA\_STANDARD SB-R Aree per attrezzature d'interesse comune (religiose)
- ZONA\_STANDARD SC - Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport
- ZONA\_STANDARD SD - Aree per parcheggio ad uso pubblico
- ZONA\_STANDARD SE - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi
- STRADA
- Piani attuativi

### VINCOLI AMMINISTRATIVI

- Rispetto cimitero
- Rispetto corpi idrici e fontanili
- Rispetto pozzi
- rispetto stradale
- Individuazione degli ambiti agricoli strategici
- Ambiti agricoli destinati ad attività agricola
- Ambiti agricoli destinati ad attività agricola, da ridefinire nel PGT
- Confine comunale
- Ambiti di trasformazione

ZONA B1b - ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA

### SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

- ZONA A, Nuclei Storici
- ZONA B0, residenziale rada
- ZONA B1, residenziale estensiva
- ZONA B2, residenziale intensiva
- ZONA D1, polifunzionale
- ZONA D2, Ricettiva esistente
- ZONA S1, Aree per l'istruzione

### SISTEMA DELLA TRASFORMAZIONE CONTROLLATA

- ZONA C1, residenziale prevalente di espansione
- ZONA D3, zona di espansione polifunzionale
- PEEP - Piano di edilizia economico popolare

### SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE

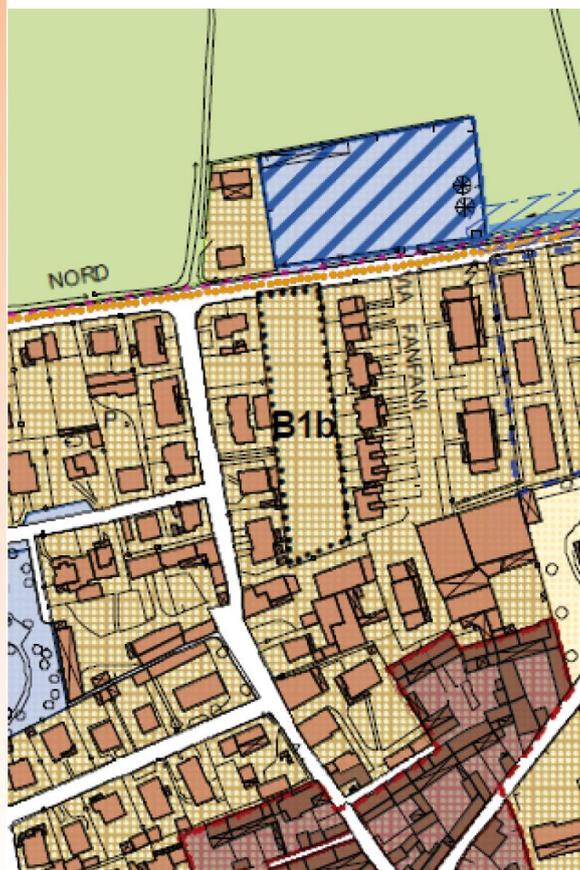
- ZONA E1, agricola culturale
- ZONA E2, agricola di valenza paesistica;

### SISTEMA DELLA MOBILITA'

- Viabilità di progetto
- Viabilità esistente
- Viabilità orientativa futura

### SISTEMA DEI VINCOLI

- rispetto cimiteriale
- rispetto della roggia Zemia Cremonese e dei fontanili
- rispetto elettrodoto AT
- rispetto elettrodoto MT
- rispetto stradale
- Orti di scarpata secondari - Art. 16.5
- Fasce di rispetto delle scarpate da Zone edificabili residenziali (ABCF), 200ml o 600 ml
- da abitazioni di terzi e zona D, 100 ml
- da abitazioni del centro aziendale, 25 ml
- Confine comunale
- ambiti di trasformazione



## INDICI E PARAMETRICI URBANISTICI EDILIZI

MODALITA' DI INTERVENTO	Ambito residenziale prevalente di completamento	udm	B1
PARAMETRI	superficie territoriale complessiva : St	mq	3.365
	edificabilità massima complessiva SIp	mq	1.683
	abitanti equivalenti complessivi	N	34
	aree minime per servizi (parcheggi 6mq/ab)	mq	202
	indice di fabbricabilità territoriale	mq/mq	0,5
	rapporto di copertura fondiario	%	60
	rapporto di permeabilità	%	30
	altezza massima : H	ml	7,5
	distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	5
	distanza minima tra i fabbricati	ml	10
distanza minima del fabbricato dalle strade e marciapiedi	ml	5	
INDIRIZZI DI ASSETTO	▪realizzazione fasce alberate lungo il confine con le aree agricole		
	▪ Intervento diretto (PdC o DIA)		
PRESCRIZIONI SPECIALI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Si richiamano gli impegni previsti nell'atto unilaterale d'obbligo protocollato con n. 11338 del 26 novembre 2010</li> <li>▪ Dotazione parcheggi pertinenziali per le funzioni insediate</li> </ul>		
CLASSE GEOLOGICA	CLASSE 3 - Consistenti limitazioni		

# PGT variante n.4

COMUNE DI OFFANENGO  
PROVINCIA DI CREMONA

