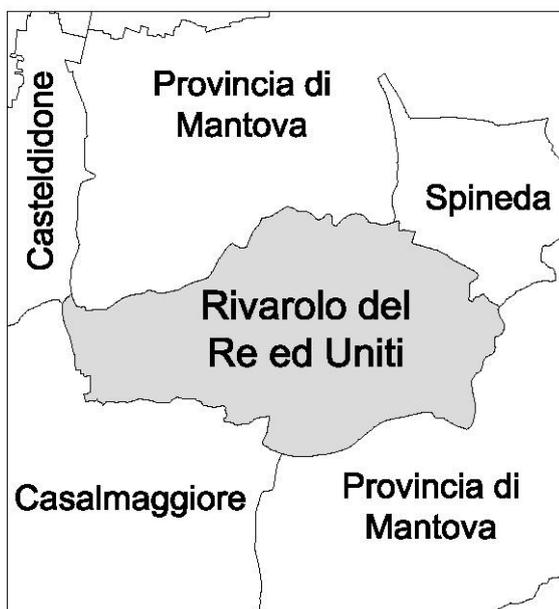


Comune di Rivarolo del Re ed Uniti

P.G.T.

Prima Variante PIANO DELLE REGOLE

C7-B - Norme tecniche.



Gennaio 2014

Il direttore tecnico:
arch. Maurizio Zaglio



Il Sindaco:
Dott. Marco Vezioni

Il Responsabile del Procedimento:
geom. Mario Braga

Adozione	deliberazione C.C.	n. _____ del _____
Pubblicazione		il _____
Approvazione	deliberazione C.C.	n. _____ del _____
Pubblicazione	BURL	n. _____ del _____



Art 1. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.1. Contenuti e finalità del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole disciplina, in base alla vigente legislazione nazionale e regionale, le parti del territorio comunali che riguardano:

- 1) gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- 2) le aree destinate all'agricoltura;
- 3) le aree soggette a trasformazione urbanistica;
- 4) le aree invariante.

Le aree individuate dal Piano delle Regole sono contenute nella tavola "C1B-Quadro di sintesi delle strategie di piano" e nella tavola C2.1B e C2.2B "Quadro di sintesi delle strategie di piano di dettaglio: Capoluogo e Frazioni" del piano stesso.

Le presenti norme tecniche integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo le indicazioni e/o orientamenti indicati nella relazione illustrativa di piano.

Il Piano delle Regole è costituito dagli elaborati elencati al successivo articolo 4.14 delle presenti norme.

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

Sono ammesse deroghe alle presenti norme solo per gli edifici pubblici o le attrezzature pubbliche, di uso ed interesse pubblico, come stabilito dall'articolo 41 quater della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942.

I vincoli, le destinazioni e le norme particolari risultanti dalle tavole di piano prevalgono sulla normativa generale delle presenti norme attuative.

Art. 1.2. Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri strumenti del PGT

Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri strumenti previsti per il PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi).

In particolare il Piano delle Regole recepisce le indicazioni previste dal Documento di Piano e definisce gli indici, i parametri edilizi e le classificazioni delle destinazioni d'uso, come successivamente specificato.

Le previsioni del Manuale degli interventi previsti per l'intervento sugli edifici del nucleo antico C6 contiene le indicazioni prescrittive per gli ambiti di trasformazione; esse prevalgono sulle prescrizioni contenute nelle presenti norme.

Art. 1.3. Destinazioni d'Uso.

Il Piano delle Regole, in applicazione alle disposizioni degli articoli 10 e 51 della Legge Regionale 12 marzo 2005, definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari e quelle escluse.

In generale, dove non diversamente contemplato nelle disposizioni relative alle singole aree, si devono considerare come destinazioni complementari o accessorie tutte le destinazioni non esplicitamente escluse.

Per la definizione delle destinazioni d'uso, il Piano delle Regole recepisce integralmente la classificazione contenuta nell'articolo 18 delle norme tecniche del Documento di Piano.

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo ovvero per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso.

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

E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso da una destinazione principale a una secondaria o compatibile che comporti l'esecuzione di opere edilizie.

Il Piano dei Servizi potrà determinare in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso possono comportare una variazione del fabbisogno d'aree e servizi pubblici e di interesse pubblico.

Art. 1.4. Attuazione del Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole si attua mediante:

Titolo abilitativo semplice : permesso di costruire e denuncia d'inizio di attività;

Piani attuativi: ambiti di trasformazione urbanistica.

Nelle tavole del Piano delle Regole sono individuati i comparti assoggettati alla formazione obbligatoria del piano attuativo con la relativa specifica tipologia di detto piano.

La volumetria realizzabile all'interno di ciascun comparto assoggettato a piano attuativo si calcola applicando i parametri ed i indici previsti per ciascuna delle aree nelle quali ricadono.

E' sempre assoggettata alla pianificazione attuativa la realizzazione delle medie strutture di vendita anche quando questa avvenga mediante il recupero di fabbricati destinati in precedenza ad altro uso.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di promuovere piani attuativi anche per ambiti territoriali per la quale la formazione di un piano attuativo non risulta prescritta dal Piano delle Regole.

L'attuazione di detti piani comporta la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura indicata dal Piano dei Servizi.

Art. 1.5. Salvaguardia dell'ambiente.

Per gli da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate da attività produttive o depositi di sostanze pericolose, il proponente gli interventi di trasformazione dovrà produrre, a corredo della documentazione per la richiesta del titolo abilitativo, una indagine sulla qualità del suolo e del sottosuolo per accertare la qualità del sito con la destinazione prevista, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia con particolare riferimento alle disposizioni contenute nel Decreto Legge 152/96.

Art. 1.6. Incentivazione risparmio energetico.

Il Piano delle Regole incentiva la costruzione di immobili in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse primarie (calore, aria, acqua, luce, ecc.).

A tale scopo, in sede di procedura abilitativa, può essere applicato un incentivo in misura non superiore al 15% del volume edificabile.

L'applicazione di detto incentivo sarà regolata dai criteri di valutazione stabiliti dai regolamenti comunali in materia e sarà autorizzabile soltanto se da questi esplicitamente richiesta.

Art 2. NORME URBANISTICHE

Art. 2.1. Opere di urbanizzazione - nozione

S'intendono tutte quelle attrezzature di servizio necessarie per dotare il territorio delle opere indicate all'articolo 4 della Legge 29.9.1964 n° 847 nonché quelle indicate all'articolo 44 della Legge 22.10.1971 n° 865 e relative integrazioni, ivi comprese le opere infrastrutturali di ogni tipo necessarie ad allacciare le singole zone ai pubblici servizi o per il potenziamento di questi ultimi.-

Art. 2.2. Opere di urbanizzazione primaria

Per urbanizzazione primaria s'intende l'insieme delle aree ed opere che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabili un'area e precisamente:

la rete stradale, le aiuole spartitraffico, i marciapiedi;

gli spazi di sosta e parcheggio pubblici lungo le pubbliche vie;

la rete di fognatura;

gli impianti di depurazione;

la rete di distribuzione dell'energia elettrica con relativa cabina dell'energia elettrica di trasformazione, dell'acqua e del gas;

l'impianto di illuminazione pubblica;

la canalizzazione della rete telefonica;

gli spazi di verde attrezzato a servizio dell'insediamento.

I suddetti oneri, interamente a carico dei richiedenti, possono essere monetizzati dall'Amministrazione Comunale con apposita delibera.

Art. 2.3. Opere di urbanizzazione secondaria

Per opere di urbanizzazione secondaria devono intendersi, oltre alle opere tassativamente previste dall'articolo 44 della Legge 22 Ottobre 1971 n° 855 le opere necessarie a dotare la zona delle più importanti infrastrutture urbane in rapporto alle esigenze sociali dell'insediamento, nonché le opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi ed esattamente:

- Asili nido e Scuole materne;
- Scuole dell'obbligo;
- Mercati di quartiere;
- Delegazioni e Uffici Comunali decentrati;
- Edifici per servizi religiosi;
- Impianti sportivi di quartiere;
- Centri sociali ed attrezzature culturali;
- Ambulatori e centri sanitari;
- Aree verdi di quartiere;
- Parcheggi pubblici in sede propria.

Da tale nozione sono da escludere:

- gli assi viari secondari o al diretto servizio di singoli insediamenti;
- gli svincoli o allacciamenti a reti viarie di dimensione comunale o sovracomunale;
- le reti principali di servizi tecnologici di rilevanza per l'intero agglomerato urbano o potenziamento degli stessi.-

Art. 2.4. Piani attuativi

Ai sensi dell'articolo 28 della Legge Urbanistica Nazionale e dell'articolo 12 e primo comma Legge Regionale 11/03/2005 n.12 e Legge Regionale 14/03/2008, n.4 in tutte gli ambiti di ristrutturazione urbanistica (Aree A1 e B1) e trasformazione urbanistica (aree C1 e C2) è soggetta a preventivo piano attuativo come espressamente individuato nelle tavole "C2.1 e C2.2 " Quadro di sintesi delle strategie di piano di dettaglio: Capoluogo e Frazioni" e precisamente:

- a) Area A1 – Piano Particolareggiato e Piani di Recupero;
- b) Area B1 – Piano di Recupero;
- c) Area C1 – Programma Integrato di Intervento;
- d) Area C2 – Programma Integrato di Intervento.

Tale piano è normalmente di iniziativa privata, ma può essere promosso dall'Amministrazione Comunale come Piano Attuativo d'Ufficio quando sia accertata l'inerzia dei proprietari interessati.

Per quanto riguarda i piani attuativi e/o le loro varianti, purché conformi alle previsioni urbanistiche del PGT, si applica quanto previsto dall'articolo 14 bis della LR 12/05 e s.m.i.

Art. 2.5. Convenzione di attuazione del piano attuativo

L'approvazione del piano di attuativo è subordinata alla stipulazione tra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione inerente ai modi e i tempi di attuazione e l'assunzione degli oneri di urbanizzazione.

I contenuti essenziali degli elaborati del piano di lottizzazione devono essere i seguenti:

- 1) Stralcio del Piano delle Regole vigente con individuazione della zona oggetto dello strumento attuativo.;
- 2) Stralcio delle norme tecniche del Piano delle Regole vigente;
- 3) Planimetria del progetto di piano attuativo disegnata su mappa catastale;
- 4) Estratto di mappa con indicazione dei dati catastali relativi alle ditte comprese nel piano.;
- 5) Progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione;
- 6) Schema di convenzione.

Art. 2.6. Strumenti attuativi vigenti

Si applicano gli indici, i parametri urbanistici e i modi e i tempi di attuazione previsti negli atti convenzionali sottoscritti tra l'Amministrazione Comunale e gli aventi diritto all'edificazione.

Art. 2.7. Piani di recupero – stralcio –

L'Amministrazione Comunale potrà accettare piani di recupero stralcio, nelle aree B1, purché in attinenza con le seguenti norme morfologiche di rispetto ambientale:

- le coperture dovranno essere realizzate a falde piane con pendenza del 30/35% e prevedere l'uso di tegole curve di laterizio (coppo tradizionale) recuperando, ove possibile, il materiale originale. È vietata la creazione di volumi tecnici sporgenti dalle linee di falda;
- nelle coperture non dovranno realizzarsi nuove aperture salvo quelle strettamente indispensabili per garantire la manutenzione del tetto e il funzionamento tecnologico

dell'edificio, e comunque secondo i disposti della Legge Regionale 15 luglio 1996, n.15. Abbaini e comignoli dovranno essere di foggia tradizionale reimpiegando, ove possibile, il materiale originale;

- le gronde non dovranno aggettare più di 60 cm. rispetto al filo della facciata sia verso spazio pubblico che privato. Dovranno realizzarsi in legno o essere rivestite da mensole e frontali in laterizio di foggia tradizionale. È vietato in ogni caso l'uso di calcestruzzo armato a vista;
- i canali di gronda e i pluviali dovranno realizzarsi in rame o in altro materiale verniciato di colore scuro;
- i serramenti esterni di porte e porte-finestre dovranno realizzarsi in legno tinteggiato opaco o mordenzato scuro in forma di doppia anta piena o specchiata con gelosie (persiana tradizionale). È vietato in ogni caso l'uso di serramenti avvolgibili;
- i serramenti interni di finestre e porte - finestre visibili dall'esterno dovranno anch'essi realizzarsi in legno tinteggiato opaco in forma di doppia anta specchiata e risultare arretrati di almeno una testa di mattone rispetto al filo esterno di facciata;
- le finestre poste al piano terreno non potranno dotarsi di serramento esterno ma saranno difese da inferriate arretrate rispetto al filo esterno di facciata, reimpiegandosi, ove possibile, il materiale originale;
- i portoni dei passi carrai e i portoncini degli accessi pedonali andranno realizzati completamente in legno tinteggiato opaco a doghe orizzontali o secondo altra foggia che sarà prescritta dall'Amministrazione Comunale in relazione alla natura dei luoghi;
- le vetrine dei negozi e laboratori potranno realizzarsi anche in vetro e metallo, purché verniciato opaco e di colore scuro;
- la larghezza delle finestre non potrà superare i 100 cm., quella dei passi carrai non potrà superare i 350 cm, quella dei negozi non potrà superare i 300 cm e comunque la porzione di facciata delimitata da due finestre successive;
- le aperture si adoreranno solamente di davanzali e soglie esterne che, ove non realizzati in cotto, potranno anche essere in pietra naturale o artificiale purché opaca (tipo arenaria) e di semplice disegno. È vietato in ogni caso l'uso di marmi;
- le facciate e frontespizi saranno intonacati al civile e tinteggiati lisci senza rilievi o graffiature salvo per le eventuali zoccolature che, non più alte di 80 cm. dalla quota marciapiede, potranno realizzarsi ad intonaco stollato o simili. È vietato in ogni caso l'uso di pietre naturali;
- non saranno ammessi balconi o altri corpi aggettanti dalle facciate visibili da spazi pubblici.
- all'interno degli edifici andrà comunque prevista la conservazione degli elementi architettonici di maggior pregio (le volte in muratura e in canniccio, i solai a cassettoni di buona fattura, porticati, logge, colonne, e quant'altro sia riconosciuto come meritevole di salvaguardia) ;
- la pavimentazione degli spazi esterni sarà realizzata in ciottoli, in cotto o in pietre naturali (tipo granito o beola) o altro materiale preventivamente autorizzato;
- andranno salvaguardate le piantumazioni esistenti. Le nuove alberature dovranno essere di tipo tradizionale con l'esclusione categorica delle conifere.
- Tutti gli interventi edilizi, qualora si debbano effettuare sugli immobili soggetti a tutela monumentale o ambientale, siano essi inclusi o meno in piani attuativi, sono comunque subordinati all'acquisizione preventiva del relativo nulla-osta delle competenti autorità amministrative.

Art 3. PEREQUAZIONE URBANISTICA

Art. 3.1. Obiettivi della perequazione

È assunto come obiettivo, del presente Piano delle Regole, la perequazione tra i proprietari delle aree interessate dalle previsioni edificatorie ed i proprietari dei terreni vincolati dal sistema dei servizi.

Le disposizioni di cui al presente articolo sono applicate, nei limiti consentiti dalla vigente legislazione e dagli accordi sottoscritti dai proprietari interessati, nelle seguenti zone omogenee:

- Area A1 (nucleo di antica formazione);
- Area A2 (edifici e parchi di antica formazione).

Gli ambiti all'interno dei quali potranno essere applicata la perequazione urbana tra i proprietari è individuata nella tavola "C3 Ambiti perequativi" attribuendo ai soli fini perequativi, a tutte le aree in previsione del sistema dei servizi pubblici, un indice d'edificabilità pari a 0,50 mc/mq.

I proprietari delle aree, ricadenti nelle previsioni indicate al precedente comma, hanno la facoltà di trasferire in tutto o in parte, alle condizioni del successivo articolo, la volumetria di pertinenza della stessa, negli ambiti di comparto sui quali le presenti norme ne consentono la concentrazione.

Art. 3.2. Trasferimenti di diritti edificatori delle aree vincolate in ambiti insediativi privati

I proprietari di aree ricadenti nelle aree A1 e A2 potranno chiedere all'Amministrazione Comunale di trasferire, ai fini e negli ambiti di cui ai punti dell'articolo precedente, i volumi di pertinenza dell'intera area stessa o parte di essa avente i requisiti dei cui al successivo articolo 3.3.

Al fine del suddetto trasferimento, con le norma previste al successivo articolo, dovrà essere ceduta gratuitamente l'area di appartenenza del volume riguardante.

Il trasferimento del volume è consentito solo ai fini della realizzazione di interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento di edifici esistenti.

Il volume di cui ai commi precedenti potrà essere utilizzato al fine di coprire, in tutto o in parte, la differenza tra la volumetria minima e quella massima prevista per la zona.

Nei casi di interventi di nuova costruzione promossi da demolizione di edifici esistenti, i parametri urbanistici eccedenti trovano applicazione solo per i volumi in aggiunta a quelli già in essere.

Art. 3.3. Atti convenzionali

Ai fini del trasferimento del volume consentito (minimo 100 mc.) dagli articoli precedenti occorre che le aree vincolate, oggetto di calcolo, siano cedute gratuitamente al Comune.

Tale cessione potrà avvenire con convenzione relativa all'attuazione dello strumento attuativo nella quale sarà concentrata la volumetria oggetto di trasferimento oppure con apposito successivo atto. Nella prima ipotesi dovrà essere, in modo puntuale, indicato il volume trasferito, secondo il calcolo previsto all'articolo 3.1, i mappali ed il foglio di riferimento e i dati della proprietà intestataria.

L'Amministrazione Comunale potrà accettare le convenzioni, anche per la presentazione dei permessi di costruire, ma per il suo rilascio dovrà essere predisposto l'atto di passaggio tra il proprietario dell'area e l'Amministrazione Comunale.

Tutti gli atti di cessione al Comune dovranno essere a cura e spese degli operatori interessati.

Art 4. DISCIPLINA DELLE AREE

Art. 4.1. Norme edilizie a carattere generale

a) Parcheggi e autorimesse

Nelle nuove costruzioni assoggettate a preventivo Piano Attuativo, devono essere ricavati nell'area edificabile aree attrezzate a parcheggio nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, come previsto dall'articolo 2 della Legge 122/89.

b) Sistemazione aree prospicienti le strade

Le aree esterne alla costruzione, ove possibile, dovranno essere sistemate a giardino e piantumate. Nelle zone d'espansione la superficie non filtrante (pavimentazione) non potrà superare il 30% dell'intera area esterna.

Art. 4.2. Recinzioni

Per il nucleo antico e per gli edifici di antica formazione sono ammesse lungo le strade recinzioni in muratura conforme al profilo architettonico esistente.

Per le recinzioni interne sono da preferire le recinzioni naturali (siepi verdi). Le recinzioni non trasparenti non potranno superare l'altezza di ml. 1.60.

Per le aree B sono ammesse recinzioni fino a ml. 1.60 di altezza di cui ml. 0.60 in muratura, la parte sovrastante in cancellata di ferro o grigliati trasparenti.

Per le aree C sono ammesse recinzioni solo lungo le strade e ai limiti delle lottizzazioni. La suddivisione dei lotti potrà essere attuata con recinzioni aventi le caratteristiche indicate per la zona B, solamente nelle tipologie mono e bifamiliari potranno essere ammesse recinzioni diverse quando conseguono da uno studio ambientale con propria dignità architettonica e non determinano contrasto con l'ambiente circostante.

Per le aree D ove lo richiedono ragioni inerenti le lavorazioni effettuate nei nuovi complessi produttivi, sono ammesse recinzioni murarie fino all'altezza di ml. 2.50.

Per le aree E sono ammesse recinzioni chiuse fino a ml. 2.00 lungo le aziende agricole.-

Art 5. FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Tutti gli interventi relativi alla modificazione del territorio, inerente ai sistemi infrastrutturali, le nuove costruzioni, le ristrutturazioni e gli ampliamenti, dovranno essere verificati con la carta della fattibilità geologica, che fa parte integrante del presente piano.

I progetti dovranno essere predisposti secondo le classi e sottoclassi di fattibilità, per ciascuno delle quali sono indicate le indagini da effettuare e le cautele da adottare per ogni singolo intervento progettuale.

Art. 5.1. Fattibilità geologica per le azioni di piano

La Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano, sviluppata alla scala 1:10.000 su base C.T.R. (Tavola 9) e alla scala 1:5.000 (Tavola 10) sulla stessa

base dello strumento urbanistico locale, è il risultato della valutazione incrociata degli elementi contenuti nella cartografia analitica con i fattori ambientali, territoriali ed antropici propri dell'area in esame.

Nella carta deve essere espressa la fattibilità delle scelte urbanistiche in termini geologici individuando 4 classi, ulteriormente suddivise in funzione della tipologia di rischio/fattibilità. La classificazione fornisce indicazioni generali in ordine alle destinazioni d'uso, alle cautele generali da adottare per gli interventi, agli studi e alle indagini da effettuare per gli approfondimenti del caso, nonché alle opere di riduzione del rischio ed alla necessità di controllo dei fenomeni in atto o quiescenti.

Al mosaico della fattibilità, inoltre, vengono sovrapposte, con apposito retino, le aree soggette ad amplificazione sismica desunte dalla carta di pericolosità sismica locale. A tal proposito, si rammenta come l'analisi territoriale abbia definito uno scenario di Pericolosità Sismica Locale "Z4a - Zona con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi" per tutto il territorio comunale: l'effetto atteso nei confronti delle onde sismiche è quello di un'amplificazione litologica.

Secondo quanto stabilito dalla D.G.R. n. 8/7374/2008, pertanto, sarà necessario passare a successivi livelli di approfondimento in caso di pianificazione o progettazione di strutture strategiche e rilevanti (come individuate dal D.D.U.O. n. 19904/03 della Regione Lombardia) all'interno di tutto il territorio comunale.

Considerata la bassa intensità dei terremoti di riferimento per l'area e la relativa distanza epicentrale, inoltre, nella definizione dello scenario di pericolosità sismica locale si è ritenuto poco probabile che il terreno possa essere soggetto a fenomeni di liquefazione o addensamento. Tale possibilità (scenario di pericolosità sismica locale Z2 "zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti quali riporti poco addensati, terreni granulari fini con falda superficiale") andrà analizzata in fase di pianificazione e/o progettazione delle strutture sopra indicate sulla base dei risultati delle indagini sui terreni da eseguirsi ai sensi del D.M. 14.09.2005 e s.m.i..

Art. 5.2. Classi di fattibilità geologica: indicazioni generali

Classe 1: Fattibilità senza particolari limitazioni – In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso delle particelle.

Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni – Per le aree che ricadono in questa classe sono state rilevate puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rendono necessari approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico.

Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni – La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno. L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di specifici studi ed indagini: ciò dovrà consentire di precisare le idonee destinazioni d'uso, le tipologie costruttive più opportune, nonché le opere di sistemazione e bonifica.

Classe 4: Fattibilità con gravi limitazioni – L'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle e dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione. Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico dovranno essere valutate puntualmente: pertanto, ai progetti di tali opere dovrà essere allegato apposito studio che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio.

Art. 5.3. Norme geologiche di attuazione

- CLASSE 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni: ASSENTE SUL TERRITORIO COMUNALE
- CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni: ASSENTE SUL TERRITORIO COMUNALE
- Non sono state individuate aree identificabili con la classe 1 e 2: come previsto dalla D.G.R. 8/7374/2008 è stata considerata come limitante la bassa soggiacenza della falda, mediamente compresa nei primi 2 m di profondità; ai sensi della tabella 1 della citata Deliberazione, quindi, l'intero territorio è inserito in Classe 3.
- Ai fini di una corretta pianificazione, progettazione e gestione del territorio, le norme di cui alla classe 3 dovranno essere applicate sull'intera area comunale.
- CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni: NORME GENERALI VIGENTI PER TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE.

Art. 5.4. Caratterizzazione geologica e geotecnica dei terreni di fondazione

Per qualsiasi nuova infrastruttura e/o edificazione e per ogni intervento che modifichi le caratteristiche delle strutture di fondazione già esistenti e/o i carichi su di essi applicati troveranno applicazione il D.M. 11.03.1988, il D.M. 14.09.2005 e il D.M. 14.01.2008 e ss.mm.ii.. In particolare dovranno essere eseguite specifiche indagini allo scopo di definire il modello geologico e le caratteristiche geotecniche dei terreni finalizzati a un corretto dimensionamento delle opere in relazione sia ai carichi ammissibili sui terreni, sia ai potenziali cedimenti. A tal fine, per l'approvazione da parte dell'Autorità comunale, a ciascun progetto dovrà essere allegato specifico studio geologico e geotecnico, all'interno del quale dovranno essere analizzati anche gli aspetti derivanti dalla pericolosità sismica locale.

Art. 5.5. Pianificazione e tutela idraulica del territorio

Qualsiasi intervento di urbanizzazione e infrastrutturazione che preveda l'impermeabilizzazione di nuove superfici dovrà essere corredato da studio idraulico ed idrogeologico mirato ad individuare un adeguato recettore delle acque meteoriche al fine di consentire il corretto drenaggio delle aree interessate dagli interventi e prevenire fenomeni di esondazione dei corsi d'acqua o di alluvionamento di porzioni del territorio.

Ogni intervento che possa modificare il fitto reticolato secondario, costituito dai vasi di colo ed irrigui (anche se non classificati come reticolo idrico principale, di bonifica o minore), dovrà prevedere, in fase progettuale, il complesso delle opere mirate al ripristino o alla realizzazione di varianti del reticolato stesso.

Art. 5.6. Disciplina delle aree già interessate da attività produttiva

Per le aree precedentemente interessate da attività produttiva assoggettate a nuovi interventi edilizi e/o urbanistici dovrà essere verificata la qualità dei suoli e/o delle acque sotterranee ed il rispetto dei limiti indicati dal D.Lgs. 152/06 in relazione all'attività pregressa o attuale ed alla destinazione urbanistica prescelta.

In particolare:

I piani attuativi, i progetti di opere pubbliche e gli interventi di ristrutturazione

edilizia, di ampliamento, di ricostruzione di fabbricati esistenti e gli interventi di nuova costruzione coinvolgenti aree precedentemente interessate da attività produttiva non possono essere approvati o assentiti se i relativi progetti non sono corredati da specifica documentazione tecnico-scientifica volta a documentare lo stato qualitativo del suolo e/o delle acque sotterranee (considerato dall'intero piano attuativo o costituente area di sedime e/o di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto).

La documentazione tecnico-scientifica di cui al precedente comma deve essere costituita almeno da:

Un piano delle indagini preliminari, a firma di tecnico incaricato, redatto in considerazione dell'attività produttiva in atto o pregressa ed alle matrici ambientali potenzialmente compromesse ed indagate.

I referti delle analisi condotte – sui terreni e/o sulle acque sotterranee – da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovate, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia, finalizzato ad accertare la qualità del suolo e delle acque in conformità al D.Lgs. 152/06 per la destinazione urbanistica, attuale e/o prevista, dell'area.

La dichiarazione, a firma del proponente l'intervento, di esclusione di circostanze e di condizioni che comportino la compromissione delle matrici ambientali e la conseguente riduzione o limitazione dell'utilizzazione edificatoria del suolo in funzione sia della specifica destinazione urbanistica, sia degli standard di qualità previsti dal D.Lgs. 152/06.

Ogni altro elaborato, referto o progetto prescritto dal competente ufficio comunale.

Nel caso in cui gli esiti analitici accertassero una alterazione delle matrici ambientali, dovranno essere avviate le procedure di messa in sicurezza, di caratterizzazione e di bonifica previste dal D.Lgs. 152/06.

L'istruttoria amministrativa dei piani attuativi e delle pratiche edilizie può prendere avvio solo una volta ultimato l'accertamento di cui al precedente comma b.2 e acquisito il parere favorevole degli organi competenti in materia di tutela ambientale, i quali potranno apportare modifiche o richiedere integrazioni in sede di parere o di approvazione.

In caso di interventi di sola demolizione, gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui al comma b.2 e di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano allorché il piano attuativo o gli interventi sopra indicati interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano insediate o vi siano state svolte attività produttive di qualsiasi tipo. Anche esternamente ad aree precedentemente interessate da attività produttiva, le suddette disposizioni si applicano altresì ove il Comune ne ravvisi – motivatamente o su conforme proposta o parere del competente organo tecnico – la necessità.

In caso di area industriale dismessa si attiveranno le procedure previste dall'art. 7 della L.R. n. 1 del 02.02.2007 procedendo anche alla verifica delle matrici ambientali secondo quanto disposto dal presente articolo.

Art. 5.7. Tutela dei lineamenti morfologici di pregio paesistico

In accordo con il P.T.C.P. della Provincia di Cremona, allo scopo di valorizzare il patrimonio ambientale, lo studio geologico ha evidenziato tutti i lineamenti morfologici

costitutivi del paesaggio (reticolo idrico, depressioni morfologiche con acqua di falda affiorante, zone umide e bodri), per i quali non potranno essere assentiti movimenti di terra aventi carattere straordinario e ordinario, anche se connessi con l'uso agricolo, fatta eccezione per quelli necessari al ripristino o al miglioramento delle condizioni idrauliche o idrogeologiche e quelli finalizzati alla conservazione e riqualificazione del paesaggio naturale. Per le zone umide e i bodri già individuati dal P.T.C.P., siano essi isolati o poste all'interno degli alvei costituenti il reticolo idrografico (art. 16.7), varranno i disposti del Piano e, in particolare:

Art. 16 - Aree soggette a regime di tutela del PTCP

Le tutele definite dal PTCP riguardano le aree con caratteri di elevata qualità paesistico-ambientale non indicate nei regimi di tutela nazionale e regionale. La tutela di queste aree ha come obiettivo il mantenimento e dove possibile l'incremento dell'efficacia ecologica, della qualità estetico-visuale e dei riferimenti storico-culturali. Tali aree non devono quindi essere oggetto di interventi che comportino il loro degrado e/o la loro perdita anche parziale. Al riguardo, l'attivazione di pratiche agricole coerenti con gli obiettivi di tutela di seguito indicati potrà essere oggetto di incentivi economici.

Entro due anni dall'approvazione del PTCP, il Comune recepisce nel proprio strumento urbanistico le tutele riportate in questo articolo, adattando, in collaborazione con l'Ufficio di Piano provinciale, le relative indicazioni agli specifici caratteri del proprio territorio. Il Comune definisce inoltre le modalità sanzionatorie a carico dei responsabili di attività e di interventi che compromettono anche in modo parziale le aree della rete ecologica di primo e di secondo livello. Tali sanzioni consistiranno in interventi di ripristino delle precedenti condizioni delle aree danneggiate o, in alternativa, in opere di compensazione o in risarcimenti equivalenti al danno causato.

Le aree e i beni tutelati sono riportati nella Carta delle tutele e delle salvaguardie, ad esclusione dei fontanili, delle zone umide e dei beni archeologici, di cui ai successivi punti 6, 7 e 9, la cui individuazione è demandata ai Comuni in attesa che vengano effettuati appositi censimenti da parte della Provincia in collaborazione con i Comuni. Nel caso in cui le aree di cui ai punti successivi del presente articolo interessino interventi o zone di espansione previsti da strumenti urbanistici di carattere attuativo o da PRG vigenti o adottati precedentemente alla data di adozione del PTCP, l'intervento o la destinazione d'uso possono essere mantenuti.

Le aree ed i beni soggetti a regime di tutela del PTCP sono:

art. 16.7 del P.T.C.P.

Le zone umide - quali paludi, bodri, lanche, morte e laghetti di cava rinaturalizzati, anche di nuova formazione - non comprese negli areali di elevato pregio naturalistico e faunistico di cui ai punti 1, 2 e 4 dell'art. 15 e ai punti 1 e 6 del presente articolo, poiché costituiscono biotopi di elevato interesse ecologico e naturalistico.

Per le zone umide non sono consentiti interventi di carattere edificatorio e interventi di trasformazione o di manomissione diretta ed indiretta sino ad un intorno di 50 m, eventualmente estendibile da parte del Comune, dal confine dell'area protetta da tutelare individuata dal Comune o dalla Provincia; non sono inoltre consentite opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno in un intorno di 10 m, eventualmente estendibili da parte del Comune. Sono infine consentite le attività agricole e ricreative compatibili con tali aree.

Art. 5.8. Vulnerabilità intrinseca del primo acquifero e tutela qualitativa delle acque sotterranee

Indipendentemente dagli indici di vulnerabilità intrinseca del primo acquifero definiti dallo studio generale del territorio e considerato che il principale elemento di mitigazione è costituito da diffuse coperture fini aventi spessore generalmente modesto, allo scopo di tutelare le acque sotterranee da possibili contaminazioni o alterazioni qualitative, qualsiasi intervento che possa costituire una potenziale sorgente di inquinamento (quale lo stoccaggio di sostanze inquinanti e di reflui, gli impianti di depurazione, lo scarico di acque reflue nel suolo, la dispersione di fanghi utilizzati anche a scopi agronomici ecc.) dovrà essere preceduto da uno studio circostanziato sulla fattibilità dell'attività in progetto in relazione alla vulnerabilità dell'acquifero, prevedendo soluzioni finalizzate a prevenire o mitigare l'impatto sulla risorsa idrica sotterranea. Nella valutazione della vulnerabilità si dovrà porre particolare attenzione soprattutto in corrispondenza di attività o elementi che producono una discontinuità delle coperture fini di protezione morfologica (quali linee fognarie e sottoservizi in genere, scavi di fondazione, opere in sotterraneo, pozzi perdenti, arature profonde, incisioni del reticolo idrografico, rimaneggiamenti della superficie topografica ecc.).

Art. 5.9. Fascia C del P.A.I.

L'intero territorio comunale ricade all'interno della fascia C del P.A.I. (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico), adottato dall'Autorità di Bacino del fiume Po con Deliberazione n. 18 del 26.04.2001 e approvato con D.P.C.M. del 24 maggio 2001. Per tale fascia si rammenta l'obbligo di predisporre un adeguato Piano di Protezione Civile e, per quanto non espressamente indicato nel presente regolamento, si rimanda alle specifiche norme di attuazione del P.A.I., in particolare agli artt. 1, 31, 32, 39, 41.

Art. 5.10. Aree a bassa soggiacenza della falda

L'intero territorio è inserito in classe 3 in quanto interessato da una falda a bassa soggiacenza.

Oltre a quanto previsto dall'art. 5 in relazione alla vulnerabilità dell'acquifero, è in genere sconsigliata la realizzazione di scantinati e seminterrati. Per nuovi interventi edilizi sarà obbligatorio eseguire specifiche indagini di tipo idrogeologico e piezometrico al fine di valutare la profondità della falda e le sue possibili escursioni ed adottare idonei accorgimenti costruttivi per le strutture in progetto. Nel caso di piani interrati e semi-interrati, il proponente l'intervento rilascerà al Comune una presa d'atto della presenza di acqua sotterranea a profondità tali da interferire con le strutture in progetto.

In fase di progettazione di nuove strutture ed opere di fondazione, oltre a quanto già previsto dall'art. 1 delle presenti norme, dovrà essere valutato il grado di saturazione dei depositi indotto dalla presenza di acqua sotterranea nel sedime di fondazione (mediamente a profondità inferiore di 2 m), la quale contribuisce ad un generale peggioramento delle caratteristiche geotecniche dei terreni.

CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni: In classe 4, come per l'intero territorio, è vigente anche la disciplina di cui ai precedenti artt. 1,2,3,4,5,6.

Art. 5.11. CLASSE 4A - Reticolo idrografico.

Rientra nella classe 4 tutto il reticolato idrografico (riconosciuto ai sensi della D.G.R. n. 7/7868 del 25.01.2002 e s.m.i.) e relative fasce di rispetto estese dalla sommità di ciascuna sponda secondo specifica disciplina.

In particolare, sul reticolo idrografico e relative fasce di rispetto vigono le norme di polizia idraulica (R.D. n. 368/1904, T.U. n. 523/1904, T.U. n. 1775/1933 e s.m.i.) ed il Regolamento per le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici nel Comune di Rivarolo del Re, redatto ai sensi della D.G.R.L. n. 7/7868 del 25.01.2002 e s.m.i..

Art. 5.12. Aree con emergenza della falda idrica, zone umide definite dal P.T.C.P., invasi idrici artificiali e relative fasce di rispetto.

Sono azionate in classe 4 le depressioni morfologiche (naturali o artificiali) con acqua di falda affiorante, l'invaso idrico artificiale in località Acquazze, le zone umide individuate dal P.T.C.P. e relative fasce di rispetto.

Oltre a quanto previsto dall'art. 4 delle presenti norme e dall'art. 16.7 del P.T.C.P., in una fascia di almeno 10 m estesa dal perimetro esterno dell'area, oltre a qualsiasi intervento edificatorio e/o di movimentazione di terra, sarà vietata ogni attività (quale lo stoccaggio di sostanze inquinanti e di reflui, ivi inclusi quelli zootecnici, gli impianti di depurazione, lo scarico di acque reflue nel suolo, la dispersione di fanghi utilizzati anche a scopi agronomici ecc.) che possa costituire un potenziale pericolo per la falda in condizioni di vulnerabilità estremamente elevata e per l'acqua ivi contenuta, avente anche la primaria funzione di valorizzazione paesistica e ambientale.

Art 6. PIANO ACUSTICO

È fatto obbligo di rispettare le prescrizioni previste dal Piano Acustico vigente, che fa parte integrante del presente piano, e di allegare alla domanda di permesso di costruire una documentazione di Previsione d'Impatto Acustico per i seguenti interventi:

- opere soggette a V.I.A. (valutazione di impatto ambientale);
- aeroporti, aviosuperfici ed eliporti;
- strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere), F (strade locali), secondo la classificazione di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992 n.285, e successive modificazioni;
- infrastrutture ferroviarie;
- nuove attività produttive;
- nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive;
- centri commerciali polifunzionali, discoteche, circoli privati e pubblici esercizi, impianti sportivi.

È fatto inoltre obbligo di produrre una Documentazione Previsionale del Clima Acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

- scuole ed asili nido;
- ospedali;
- case di cura e di riposo;
- parchi pubblici urbani ed extraurbani;

- nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui all'elenco del comma 1, DGR Regione Lombardia n. 7/8313 del 08/03/2002.

Art 7. SUDDIVISIONE IN AREE TERRITORIALI OMOGENEE

L'intero territorio Comunale è suddiviso dal PR in aree territoriali omogenee secondo le prescrizioni ai sensi dell'articolo 17 della Legge 6/8/1967 e del D.I. 2/4/1968 N.1.444 e precisamente:

Area A - Parti del territorio storiche;

La area A è suddivisa in due sottoaree:

Sottoarea A1, nucleo di antica formazione;

Sottoarea A2, edifici e parchi di antica formazione.

Area B - Parti del territorio già edificate non comprese nella area A.

Le aree B sono suddivise in tre sottoaree:

Sottoarea B1, area di ristrutturazione urbanistica;

Sottoarea B2, area residenziale di recente impianto urbano – semi intensiva.

Sottoarea B3, area residenziale di recente impianto urbano – intensiva.

Area C - Parti del territorio inedificate e destinate a nuova espansione.

La area C è suddivisa in due sottoaree:

Sottoarea C1, aree residenziali di trasformazione urbanistica;

Sottoarea C2, aree commerciali di trasformazione urbanistica.

Area D - Parti del territorio destinate a complessi produttivi e terziari.

Le aree D sono suddivise in due sottoaree:

Sottoarea D1, area per insediamenti artigianali esistenti;

Sottoarea D2, area per insediamenti artigianali/industriali esistenti con strumenti attuativi vigenti (PIPV);

Area E - Parti del territorio destinate ad attività agricola.

La area E è suddivisa in cinque sottoaree:

Sottoarea E1, aree agricole di completamento;

Sottoarea E2, aree agricole invariante;

Sottoarea E3, aree agricole di mitigazione ambientale;

Sottoarea E4, aree agricole di interesse sovra comunale;

Sottoarea E5, verde privato.

Art. 7.1. AREA TERRITORIALE OMOGENEA A

Sottoarea A1 - Area del nucleo di antica formazione.

a1.1 - Destinazioni escluse:

Du2.0 – Du3.0 – Du4.0 – Du5.0 con esclusione della Du5.1.1-

a1.2 - Destinazione ammessa:

Du1.0 - 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, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq.150.

Du5.1.1 - Esercizi commerciali.

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

Du5.2.1 - Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago e centri di attività per il benessere fisico, con capienza inferiore alle 200 persone: ricadono in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi o sono collocate in edifici destinati prevalentemente o parzialmente ad altro uso.

a1.3 - Tipo di intervento:

- piani particolareggiati e piani di recupero ove individuati dal Manuale (C6) per gli interventi previsti sugli edifici nel nucleo antico
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuove costruzioni;
- demolizioni.

a1.4 - Definizioni :

a1.4.1- Manutenzione ordinaria.

Sono definiti interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Le pavimentazioni degli spazi aperti e le sostituzioni delle finiture esterne degli edifici dovranno avvenire unicamente con materiali aventi le medesime caratteristiche dei materiali esistenti e che comunque non vadano ad alterare i caratteri estetici ed architettonici degli edifici.

a.1.4.2 - Manutenzione straordinaria

Sono definiti interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino il volume e la superficie delle singole unità immobiliari, la sagoma dell'edificio in ogni sua parte comprese le falde del tetto fatto salvo i casi che saranno previsti dai piani particolareggiati o di recupero.

Non possono altresì essere alterate le aperture sulle facciate dell'edificio esistente o dell'organismo edilizio originario, i materiali, le finiture delle facciate dovranno tendere a ripristinare l'aspetto originario dell'edificio nell'ambito delle caratteristiche ambientali tradizionali.

Non potranno essere modificati i materiali costruttivi dei serramenti, i sistemi di chiusura esterna delle finestre e delle porte se non per ripristinare le soluzioni originali. Il materiale di copertura dei tetti a falde sarà limitato ai coppi. Le pavimentazioni degli spazi aperti e scoperti dovranno essere realizzate con materiali tradizionali non impermeabili mantenendo e valorizzando le zone verdi e piantumate.

a1.4.3 - *Restauro.*

Sono da considerarsi interventi di questo tipo quelli tendenti alla conservazione strutturale e formale ed anche alla valorizzazione dei caratteri architettonici e decorativi dell'opera interessata, nonché al ripristino di parti alterate ed all'eliminazione di eventuali superfetazioni non conformi al carattere storico della costruzione.

Il restauro quindi comprende:

- a) la conservazione della scatola muraria originale; non è ammesso il recupero di volumi al posto di superfetazioni o sopraelevazioni; è ammessa la ricostruzione tipologica di parti crollate o demolite;
- b) il consolidamento delle strutture verticali e orizzontali con materiali originali;
- c) il ripristino delle facciate con conferma e/o recupero delle aperture;
- d) il mantenimento delle quote orizzontali esistenti o il recupero di quelli originali se documentate, la struttura del tetto deve essere in legno (anche lamellare) ed il manto di copertura in coppi;
- e) la conservazione della distribuzione verticale principale;
- f) il mantenimento degli elementi distributivi significativi;
- g) il recupero ed il restauro degli elementi architettonici e decorativi (cornici, mensole, balconi, affreschi, ecc..);
- h) la collocazione dei servizi igienici e degli impianti tecnologici nel rispetto dei criteri di cui sopra.

Il restauro non comporta per sua natura aumento di superfici utili di calpestio, ad esclusione dell'eventuale recupero del solaio, qualora esso sia compatibile con gli strumenti e le Norme Tecniche vigenti oltre che con il carattere storico - architettonico dell'opera.

Alla domanda di concessione per tali interventi devono essere allegati anche i seguenti elaborati:

gli elaborati in scala 1:100 sono sostituiti obbligatoriamente con elaborati in opportuna scala non superiore a 1:50;

rilievo storico-critico dello stato di fatto con l'indicazione precisa (scala 1:50) delle eventuali superfetazioni relative a tutti i piani dell'edificio, anche quelli non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici, nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, decorazioni, ecc..);

allegati grafici con relativa documentazione storica delle parti artisticamente significative, siano queste interne che esterne (scala 1:20);

documentazione fotografica a colori;

lettura filologica della costruzione.

Il progetto di restauro deve essere redatto da tecnico laureato.

a1.4.4- *Risanamento conservativo.*

Il risanamento conservativo comprende gli interventi rivolti a conservare l'organismo ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazione d'uso con essi compatibili.

Sono da considerarsi interventi di questo tipo quelli tendenti alla conservazione strutturale e formale dei caratteri architettonici dell'opera interessata, nonché al ripristino di parti alterate ed all'eliminazione di eventuali superfetazioni non conformi al carattere storico della costruzione. Gli interventi di risanamento conservativo hanno la funzione fondamentale di assicurare la salvaguardia dell'edificio anche nel contesto dell'ambiente urbano e, in particolare, per quanto riguarda gli edifici del centro storico, nell'ambito delle caratteristiche peculiari di questo.

Le opere di risanamento conservativo devono avvenire nel rispetto dei caratteri costruttivi e tipologici dell'ambiente preesistente senza alterazione sostanziale delle strutture originarie, con particolare riferimento alla veste architettonica esterna ed alla struttura portante, elementi questi associati al carattere tipologico dell'edificio.

In caso di crolli parziali delle strutture originarie dell'edificio rientra negli interventi di risanamento conservativo la possibilità di ripristinarle nelle forme originali.

Il risanamento conservativo può comportare, ove previsto dallo strumento urbanistico e compatibilmente con i caratteri dell'organismo edilizio e dell'ambiente, mutamenti della destinazione d'uso.

Il risanamento conservativo quindi comprende: la conservazione della scatola muraria originale; il ripristino delle fronti con conferma e/o recupero delle aperture; il manto di copertura in coppi; la conservazione della distribuzione verticale principale; il recupero ed il restauro degli elementi decorativi; la collocazione dei servizi igienici e degli impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche tipologiche.

Il risanamento conservativo non comporta per sua natura aumento di superfici di calpestio, ad esclusione dell'eventuale recupero del sottotetto ai soli fini funzionali. Nell'intento di chiarire e semplificare l'individuazione degli interventi di risanamento conservativo si stabilisce che sono tali quelli che, intervenendo sull'esistente, si caratterizzano contemporaneamente per:

non aumentare la superficie complessiva (S_c);

mantenere lo stesso ingombro volumetrico;

procedere al consolidamento, al ripristino ed al rinnovo anche degli elementi costitutivi dell'edificio nel rispetto degli elementi tipologici e strutturali.

a1.4.5- *Ristrutturazione edilizia.*

Sono così definiti gli interventi che si rivolgono ad un'intera unità immobiliare.

Essi comprendono:

la conservazione della scatola muraria originale se tecnicamente possibile;

il ripristino delle facciate con conferma e/o recupero delle aperture;

lo spostamento delle strutture orizzontali o il recupero di quelle originali se documentate;

la struttura del cornicione deve essere in legno ed il manto di copertura deve essere in coppi;

l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico - sanitari riferiti all'unità a cui si

riferiscono.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Sono ammesse inoltre operazioni d'aggregazione di unità immobiliari nei limiti previsti dalla progettazione relativa al Piano di Recupero.

a1.4.6-*Ristrutturazione urbanistica.*

La ristrutturazione urbanistica riguarda gli interventi rivolti a sostituire il tessuto edilizio o urbanistico esistente con altro diverso mediante un sistematico di interventi edilizi che possono comportare anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

a1.4.7- *Nuove costruzioni.*

S'intendono interventi di questo tipo quelli tesi ad occupare aree precedentemente libere da processi edificatori, o rese tali da interventi di ridisegno urbano.

Le nuove costruzioni ammesse sono comunque unicamente quelle previste dal Piano delle Regole e sono utilizzabili solo dopo l'approvazione degli strumenti attuativi previsti e nei termini planivolumetrici dettati dalla tavola progettuale di piano.

Le nuove costruzioni sono soggette a richiesta di permesso di costruire.

a1.4.8- *Demolizioni.*

Sono unicamente quelle previste dal Piano delle Regole relative ad edifici non significativi e sono motivate da interventi di ristrutturazione e/o di ridisegno urbano.

È fatto obbligo al proprietario che intende demolire, presentare un progetto che non sia in contrasto con quanto previsto dalle tavole di progetto del Piano delle Regole per quanto concerne gli spazi aperti.

Le demolizioni sono ammesse dopo l'approvazione definitiva dal Piano di Governo del Territorio.

I singoli permessi di costruzione, in mancanza dell'avvenuta approvazione degli strumenti attuativi (C6 – Manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo antico), sono ammessi unicamente quando trattasi di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di restauro e ristrutturazione edilizia, purché non si verifichi aumento di volume, modifica della sagoma esistente, alterazione delle caratteristiche architettoniche e modifiche delle destinazioni d'uso degli edifici.

Nei Piani di Recupero dovranno essere reperite aree a standard urbanistico a fini abitativi, pari a mq. 18,00 per ogni nuovo abitante insediabile.

Nel caso in cui gli standard non possano essere previsti all'interno del comparto, l'Amministrazione Comunale potrà accettare come standard urbanistici, o la cessione di pari entità di superficie, o la monetizzazione calcolata in funzione alla reale acquisizione d'aree individuate dal Piano delle Regole.

È soggetto al parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Brescia – Cremona - Mantova (D.L. 29 ottobre 1999, n. 490) il seguente edificio:

Edificio della sede Comunale – Capoluogo;
Chiesa Arcipretale San Zeno Vescovo – Capoluogo;
Chiesa San Lorenzo – Capoluogo;
Chiesa Santa Maria Nascente – Frazione Brugnolo;
Chiesa Parrocchia Santa Maria Maddalena – Frazione Villanova;
Chiesa San Carlo Borromeo – Frazione Breda Azzolini.

Sottoarea A2 - Edifici e parchi di antica formazione.

a2.1 - Destinazioni escluse:

Du2.0 – Du3.0 – Du4.0 – Du5.0 con esclusione della Du5.1.1-

a2.2 - Destinazione ammessa:

Du1.0 - 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, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq.150.

Du5.1.1 - Esercizi commerciali.

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

Du5.2.1 - Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago e centri di attività per il benessere fisico, con capienza inferiore alle 200 persone: ricadono in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi o sono collocate in edifici destinati prevalentemente o parzialmente ad altro uso

a2.3 - Tipo di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuove costruzioni;
- demolizioni.

a2.4 - Definizioni:

a2.4.1- *Manutenzione ordinaria.*

Sono definiti interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Le pavimentazioni degli spazi aperti e le sostituzioni delle finiture esterne degli edifici dovranno avvenire unicamente con materiali aventi le medesime caratteristiche dei materiali esistenti e che comunque non vadano ad alterare i caratteri estetici ed architettonici degli edifici.

a2.4.2 - *Manutenzione straordinaria*

Sono definiti interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino il volume e la superficie delle singole unità immobiliari, la sagoma dell'edificio in ogni sua parte comprese le falde del tetto fatto salvo i casi che saranno previsti dai piani particolareggiati o di recupero.

Non possono altresì essere alterate le aperture sulle facciate dell'edificio esistente o dell'organismo edilizio originario, i materiali, le finiture delle facciate dovranno tendere a ripristinare l'aspetto originario dell'edificio nell'ambito delle caratteristiche ambientali tradizionali.

Non potranno essere modificati i materiali costruttivi dei serramenti, i sistemi di chiusura esterna delle finestre e delle porte se non per ripristinare le soluzioni originali. Il materiale di copertura dei tetti a falde sarà limitato ai coppi. Le pavimentazioni degli spazi aperti e scoperti dovranno essere realizzate con materiali tradizionali non impermeabili mantenendo e valorizzando le zone verdi e piantumate.

a2.4.3 - *Restauro.*

Sono da considerarsi interventi di questo tipo quelli tendenti alla conservazione strutturale e formale ed anche alla valorizzazione dei caratteri architettonici e decorativi dell'opera interessata, nonché al ripristino di parti alterate ed all'eliminazione di eventuali superfetazioni non conformi al carattere storico della costruzione.

Il restauro quindi comprende:

- i) la conservazione della scatola muraria originale; non è ammesso il recupero di volumi al posto di superfetazioni o sopraelevazioni; è ammessa la ricostruzione tipologica di parti crollate o demolite;
- j) il consolidamento delle strutture verticali e orizzontali con materiali originali;
- k) il ripristino delle facciate con conferma e/o recupero delle aperture;
- l) il mantenimento delle quote orizzontali esistenti o il recupero di quelli originali se documentate, la struttura del tetto deve essere in legno (anche lamellare) ed il manto di copertura in coppi;
- m) la conservazione della distribuzione verticale principale;
- n) il mantenimento degli elementi distributivi significativi;
- o) il recupero ed il restauro degli elementi architettonici e decorativi (cornici, mensole, balconi, affreschi, ecc.);
- p) la collocazione dei servizi igienici e degli impianti tecnologici nel rispetto dei criteri di cui sopra.

Il restauro non comporta per sua natura aumento di superfici utili di calpestio, ad esclusione dell'eventuale recupero del solaio, qualora esso sia compatibile con gli strumenti e le Norme Tecniche vigenti oltre che con il carattere storico - architettonico dell'opera.

Alla domanda di concessione per tali interventi devono essere allegati anche i seguenti elaborati:

gli elaborati in scala 1:100 sono sostituiti obbligatoriamente con elaborati in opportuna scala non superiore a 1:50;

rilievo storico-critico dello stato di fatto con l'indicazione precisa (scala 1:50) delle

eventuali superfetazioni relative a tutti i piani dell'edificio, anche quelli non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici, nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, decorazioni, ecc...);
allegati grafici con relativa documentazione storica delle parti artisticamente significative, siano queste interne che esterne (scala 1:20);
documentazione fotografica a colori;
lettura filologica della costruzione.

Il progetto di restauro deve essere redatto da tecnico laureato.

a2.4.4- *Risanamento conservativo.*

Il risanamento conservativo comprende gli interventi rivolti a conservare l'organismo ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazione d'uso con essi compatibili.

Sono da considerarsi interventi di questo tipo quelli tendenti alla conservazione strutturale e formale dei caratteri architettonici dell'opera interessata, nonché al ripristino di parti alterate ed all'eliminazione di eventuali superfetazioni non conformi al carattere storico della costruzione. Gli interventi di risanamento conservativo hanno la funzione fondamentale di assicurare la salvaguardia dell'edificio anche nel contesto dell'ambiente urbano e, in particolare, per quanto riguarda gli edifici del centro storico, nell'ambito delle caratteristiche peculiari di questo.

Le opere di risanamento conservativo devono avvenire nel rispetto dei caratteri costruttivi e tipologici dell'ambiente preesistente senza alterazione sostanziale delle strutture originarie, con particolare riferimento alla veste architettonica esterna ed alla struttura portante, elementi questi associati al carattere tipologico dell'edificio.

In caso di crolli parziali delle strutture originarie dell'edificio rientra negli interventi di risanamento conservativo la possibilità di ripristinarle nelle forme originali.

Il risanamento conservativo può comportare, ove previsto dallo strumento urbanistico e compatibilmente con i caratteri dell'organismo edilizio e dell'ambiente, mutamenti della destinazione d'uso.

Il risanamento conservativo quindi comprende: la conservazione della scatola muraria originale; il ripristino delle fronti con conferma e/o recupero delle aperture; il manto di copertura in coppi; la conservazione della distribuzione verticale principale; il recupero ed il restauro degli elementi decorativi; la collocazione dei servizi igienici e degli impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche tipologiche. Il risanamento conservativo non comporta per sua natura aumento di superfici di calpestio, ad esclusione dell'eventuale recupero del sottotetto ai soli fini funzionali.

Nell'intento di chiarire e semplificare l'individuazione degli interventi di risanamento conservativo si stabilisce che sono tali quelli che, intervenendo sull'esistente, si caratterizzano contemporaneamente per:

- non aumentare la superficie complessiva (Sc);
- mantenere lo stesso ingombro volumetrico;
- procedere al consolidamento, al ripristino ed al rinnovo anche degli elementi costitutivi dell'edificio nel rispetto degli elementi tipologici e strutturali.

a2.4.5- *Ristrutturazione edilizia.*

Sono così definiti gli interventi che si rivolgono ad un'intera unità immobiliare.

Essi comprendono:

- la conservazione della scatola muraria originale se tecnicamente possibile;
- il ripristino delle facciate con conferma e/o recupero delle aperture;
- lo spostamento delle strutture orizzontali o il recupero di quelle originali se documentate;
- la struttura del cornicione deve essere in legno ed il manto di copertura deve essere in coppi;
- l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico - sanitari riferiti all'unità a cui si riferiscono.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Sono ammesse inoltre operazioni d'aggregazione di unità immobiliari nei limiti previsti dalla progettazione relativa al Piano di Recupero.

a2.4.6- Nuove costruzioni.

S'intendono interventi di questo tipo quelli tesi ad occupare aree precedentemente libere da processi edificatori, o rese tali da interventi di ridisegno urbano.

Le nuove costruzioni ammesse sono comunque unicamente quelle previste dal Piano delle Regole e sono utilizzabili solo dopo l'approvazione degli strumenti attuativi previsti e nei termini planivolumetrici dettati dalla tavola progettuale di piano.

Le nuove costruzioni sono soggette a richiesta di permesso di costruire.

a2.4.7- Demolizioni.

Sono unicamente quelle previste dal Piano delle Regole relative ad edifici non significativi e sono motivate da interventi di ristrutturazione e/o di ridisegno urbano.

È fatto obbligo al proprietario che intende demolire, presentare un progetto che non sia in contrasto con quanto previsto dalle tavole di progetto del Piano delle Regole per quanto concerne gli spazi aperti.

Le demolizioni sono ammesse dopo l'approvazione definitiva dal Piano di Governo del Territorio.

Art. 7.2. AREA TERRITORIALE OMOGENEA B

Sottoarea B1 - Edifici e parchi di antica formazione.

b1.1 - Destinazioni escluse:

Du2.0 – Du3.0 – Du4.0 – Du5.0 con esclusione della Du5.1.1-

b1.2 – Destinazione :

Du1.0 -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, ed in generale gli uffici con SLP non superiore

a mq.150.

Du5.1.1 - Esercizi commerciali.

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

Du5.2.1 - Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago e centri di attività per il benessere fisico, con capienza inferiore alle 200 persone: ricadono in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi o sono collocate in edifici destinati prevalentemente o parzialmente ad altro uso.

b1.3 – Tipo di intervento:

Piano di recupero (Legge 5.8.1978 n°457).ove individuati nella tavola C2.1 “Quadro di sintesi delle strategie di piano – Capoluogo” e nella tavola C2.2 “Quadro di sintesi delle strategie di piano – Frazioni Villanova, Breda, Azzolini e Brugnolo”.

Ogni iniziativa, ad esclusione di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia, restauro conservativo ed adeguamento igienico, è soggetta a preventivo piano di recupero.

Il piano di recupero può essere di iniziativa pubblica e privata.

L'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Ambiente, potrà accettare Piani di Recupero stralcio riferiti all'unità minima di proprietà, purché conformi alle prescrizioni morfologiche di rispetto ambientale previste dall'articolo 2.7 delle presenti norme.

RC = 50%

H max = 7.50 (nuovi edifici - 2 piani fuori terra)

PR1 = Indice fondiario 1,50 (per singole concessioni edilizie e piani di recupero).

PR2 = Indice fondiario 1,50 (per singole concessioni edilizie e piani di recupero).

PR3 = Indice fondiario 2,00 (per singole concessioni edilizie e piani di recupero).

PR4 = Indice fondiario 1,50 (per singole concessioni edilizie e piani di recupero).

PR5 = Indice fondiario 1,50 (per singole concessioni edilizie e piani di recupero).

PR6 = Indice fondiario 1,50 (per singole concessioni edilizie e piani di recupero).

Distanza dai confini: 1/2 H max; minimo 5 metri.

Distanza tra edifici: ml. 10.

Distanza dal filo strada: quando non esistono allineamenti già costituiti, il distacco minimo deve essere di ml. 5.

Per nuovi edifici in continuità ed a cortina con edifici esistenti eventualmente da conservare l'altezza deve essere uguale a quella degli edifici esistenti. I corpi accessori (autorimesse, rustici, lavanderie) potranno essere costruiti sui confini di proprietà, previo accordo scritto tra le parti, ma dovranno in ogni caso distare ml. 5 dagli spazi pubblici adiacenti ed avere un'altezza all'estradosso della copertura non superiore di ml. 3.

Nei Piani di Recupero dovranno essere reperite aree a standard urbanistico a fini abitativi, pari a mq. 18,00 per ogni nuovo abitante insediabile. Nel caso in cui gli standard non possano essere previsti all'interno del comparto, l'Amministrazione Comunale potrà accettare come standard urbanistici, o la

cessione di pari entità di superficie, o la monetizzazione calcolata in funzione alla reale acquisizione d'aree individuate dal Piano delle Regole

Sottoarea B2 – Aree residenziali di recente impianto urbano semi intensive.

b2.1 - Destinazioni escluse:

Du2.0 – Du3.0 – Du4.0 – Du5.0 con esclusione della Du5.1.1-

b2.2 - Destinazione :

Du1.0 -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, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq.150.

Du5.1.1 - Esercizi commerciali.

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

Du5.2.1 - Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago e centri di attività per il benessere fisico, con capienza inferiore alle 200 persone: ricadono in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi o sono collocate in edifici destinati prevalentemente o parzialmente ad altro uso.

b2.3 - Tipo di intervento:

singoli interventi per nuove edificazioni e ristrutturazioni.

b2.4 - Tipologia edilizia:

possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera o a nuclei.

Rc = 40%

H max = 7.50 (2 piani fuori terra)

Indice fondiario = mc/mq. 0,80 minimo

Indice fondiario = mc/mq. 1,00 massimo

Distanza dai confini: 5 ml.

Distanza tra edifici: 10 ml. (tra unità finestrate)

Distanza dal filo stradale: quando non esistono allineamenti già costituiti, il distacco minimo deve essere di ml. 5.

Nel caso di insediamenti non residenziali, purché non nocivi e/o molesti, preesistenti alla data di adozione del piano, saranno comunque consentiti ampliamenti delle superfici già insediate anche oltre i 150 mq. purché non superiori al 50% del preesistente. In tal caso sarà consentita la realizzazione di volumi a destinazione non residenziale, sino al limite di $I_f = 3$ mc/mq.

I corpi accessori (autorimesse, rustici, lavanderie), potranno essere costruiti sul confine di proprietà, previo accordo tra le parti, ma dovranno in ogni caso distare ml. 5.00 dagli spazi pubblici adiacenti, ed avere un'altezza all'estradosso della copertura non superiore di ml. 3.00.

Sottoarea B3 – Aree residenziali di recente impianto urbano intensive.**b3.1 - Destinazioni escluse:**

Du2.0 – Du3.0 – Du4.0 – Du5.0 con esclusione della Du5.1.1-

b3.2 - Destinazione :

Du1.0 -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, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq.150.

Du5.1.1 - Esercizi commerciali.

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

Du5.2.1 - Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago e centri di attività per il benessere fisico, con capienza inferiore alle 200 persone: ricadono in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi o sono collocate in edifici destinati prevalentemente o parzialmente ad altro uso.

b3.3 - Tipo di intervento:

singoli interventi per nuove edificazioni e ristrutturazioni.

b3.4 - Tipologia edilizia:

possono essere realizzati fabbricati isolati, a schiera o a nuclei.

Rc = 40%

H max = 7.50 (2 piani fuori terra)

Indice fondiario = mc/mq. 1,50 minimo

Indice fondiario = mc/mq. 2,30 massimo

Distanza dai confini: 5 ml.

Distanza tra edifici: 10 ml. (tra unità finestrate)

Distanza dal filo stradale: quando non esistono allineamenti già costituiti, il distacco minimo deve essere di ml. 5.

Nel caso di insediamenti non residenziali, purché non nocivi e/o molesti, preesistenti alla data di adozione del piano, saranno comunque consentiti ampliamenti delle superfici già insediate anche oltre i 150 mq. purché non superiori al 50% del preesistente. In tal caso sarà consentita la realizzazione di volumi a destinazione non residenziale, sino al limite di $I_f = 3$ mc/mq. I corpi accessori (autorimesse, rustici, lavanderie), potranno essere costruiti sul confine di proprietà, previo accordo tra le parti, ma dovranno in ogni caso distare ml. 5.00 dagli spazi pubblici adiacenti, ed avere un'altezza all'estradosso della copertura non superiore di ml. 3.00.

Norma generale riferita alle sottozone A1,A2,B1,B2,B3.

Le industrie insalubri di prima classe di cui D.M. 5 settembre 1994 esistenti all'interno del centro abitato, una volta cessate non potranno più essere riattivate all'interno dello stesso, ma poste ad almeno 100 ml. dal limite delle zone edificabili residenziali. Gli allevamenti animali posti all'interno del centro abitato o a distanza non conforme all'art. 3.10.10 del vigente Regolamento Comunale di Igiene una volta cessate non potranno essere riattivate se non a distanza di cui al comma precedente.

Art. 7.3. AREA TERRITORIALE OMOGENEA C**Sottoarea C1 – Aree residenziali di trasformazione urbanistica.****c1.1 - Destinazioni escluse:**

Du2.0 – Du3.0 – Du4.0 – Du5.0 con esclusione della Du5.1.1-

c1.2 - Destinazione :

Du1.0 -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, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq.150.

Du5.1.1 - Esercizi commerciali.

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

Du5.2.1 - Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago e centri di attività per il benessere fisico, con capienza inferiore alle 200 persone: ricadono in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi o sono collocate in edifici destinati prevalentemente o parzialmente ad altro uso.

Du5.2.2 - Pubblici esercizi ed altri locali come sopra descritti, con capienza superiore alle 200 persone e comunque attività che richiedono fabbricati appositi con tipologia propria o fabbricati destinati esclusivamente a detto uso.

c1.3 - Tipo di intervento:

Programma Integrato d'intervento. Si applicano le norme ed i parametri urbanistici sotto descritti.

c1.4 - Tipologia edilizia:

in linea, a schiera e a corte.

c1.5 - Parametri urbanistici:

dati riferiti all'intera area d'intervento:

P11- 4 = Indice fondiario minimo 0,60;

Indice fondiario minimo 1,10;

P11- 5 = Indice fondiario minimo 0,60;

urbanistico pari al 10% della Utilizzazione Territoriale a parcheggio e a verde pubblico.

Il 10% dell'utilizzazione territoriale deve essere destinata a parcheggio e verde pubblico; tale superficie potrà essere anche reperita all'interno delle aree strategiche previste dal Piano dei Servizi, contestualmente alla firma della convenzione

Art. 7.4. AREA TERRITORIALE OMOGENEA D

Sottoarea D1 – area per insediamenti artigianali esistenti.

d1.1 - Destinazioni escluse:

Du1.0 - Du2.0 – Du3.0 con esclusione della Du3.3– Du4.0 – Du5.0

d1.2 - Destinazione ammesse:

Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario. In connessione con le attività del gruppo 3.1 in quanto pertinenze delle stesse, possono essere realizzate una SLP massima di mq. 200 con destinazione residenziale, ed inoltre a questa una SLP massima con destinazione a uffici pari al 30% del SPL complessivamente realizzabile. Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte delle attività produttive stesse.

Du3.1 - 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 a destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva.

Gli interventi previsti nell'area si attuano mediante permesso di costruire e verifica di idoneità delle opere di urbanizzazione esistenti.

Si applicano i seguenti indici e parametri urbanistici:

- utilizzazione fondiaria (If) : max 0,60 superficie territoriale;
- distanza confini e strade 5 m;
- edifici non finestrati anche in aderenza;
- altezza (H)= metri 9 salvo documentate esigenze;
- rapporto di copertura 60% sup. fondiaria

Sottoarea D2 – area per insediamenti artigianali – industriali esistenti con strumenti attuativi vigenti (PIPV).

d2.1 - Destinazioni escluse:

Du1.0 - Du2.0 – Du3.2 – Du3.3 - Du4.0 – Du5.0

d2.2 – Destinazione ammesse:

Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario. In connessione con le attività del gruppo 3.1 in quanto pertinenze delle stesse, possono essere realizzate una SLP massima di mq. 200

con destinazione residenziale, ed inoltre a questa una SLP massima con destinazione a uffici pari al 30% del SPL complessivamente realizzabile. Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte delle attività produttive stesse.

Du3.1 - 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 a destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva.

La sottoarea "D2" si attua mediante permesso di costruire nel rispetto della convenzione in esecuzione del Piano Attuativo in atto.

Tuttavia, i lotti edificati delle esistenti attività, nonché i lotti liberi ricadenti nella sottoarea perimetrata, previo elaborazione di specifico nuovo

Piano Attuativo convenzionato, possono incrementare il volume edificabile esistente, secondo gli indici sottoriportati:

- utilizzazione territoriale (It) : max 0,50 superficie territoriale;
- indice fondiario (If) : max 60%;
- distanza confini e strade 5 m; edifici non finestrati anche in aderenza;
- altezza (H)= metri 9 salvo documentate esigenze;
- rapporto di copertura 60% sup. fondiaria

Il 10% della superficie territoriale deve essere destinata a parcheggio e verde pubblico; tale superficie potrà essere anche reperita all'interno delle aree strategiche previste dal Piano dei Servizi, contestualmente alla firma della convenzione.

Art. 7.5. AREA TERRITORIALE OMOGENEA E

Sottoarea E1 - Area agricola di completamento.

e1.1 - Destinazioni escluse:

Du1.0 - Du2.0 con esclusione della Du2.1– Du3.0 - Du4.0 – Du5.0

e1.2 - Destinazione ammesse:

Rientrano in questo gruppo tutte le attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli. Rientra in questo gruppo anche l'attività agrituristica, come definita dalle leggi nazionali e regionali.

Du2.1-Attività agricole prevalentemente orientate alla coltivazione dei campi, impianti produttivi relativi alla lavorazione dei prodotti agricoli, o comunque operanti in attività strettamente connesse all'agricoltura, con esclusione di allevamenti di bestiame.

e1.3 - Tipologia edilizia:

case rurali a carattere residenziale esistenti nella sottoarea possono essere ristrutturate, (risanate ed ampliate fino al 30% del volume esistente secondo le definizioni dell'articolo 3 lettera d, e dal D.L. 27.12.2002 n. 301).

Gli indici che seguono si intendono riferiti all'intera superficie aziendale, nel

rispetto delle norme contenute nella L.R. 12/05 :

If = 0,03 mc/mq. (per la residenza terreni agricoli)

If= 0,06 mc/mq. (per la residenza terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata)

Rc= 10% dell'intera superficie aziendale (silos, magazzini, locali per la conservazione e vendita dei prodotti agricoli).

Rc = 40% dell'intera superficie aziendale (serre)

H = 9.00 (per la residenza)

H = 9.20 (per le costruzioni produttive salvo documentate esigenze di lavorazione).

Distanza dai confini: 5 ml. (possibilità di costruire a confine previa convenzione scritta tra gli interessati)

Distanza dalle strade pubbliche: secondo quanto previsto dal Regolamento di Attuazione del nuovo Codice della strada (D.P.R. 16.12.1992, N. 495) e dalle indicazioni del Piano Strutturale e dalle indicazioni delle tavole del piano strutturale.

Vanno altresì verificati sull'intera superficie aziendale, ancorché formata da lotti non contigui, i limiti previsti all'articolo 59 comma 5 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, ed osservate le disposizioni di cui al comma 4 della suddetta legge.

Il permesso di costruire può essere concesso soltanto ai richiedenti aventi i requisiti soggettivi e oggettivi previsti dall'articolo 60 della Legge Regionale del 11 marzo 2005 n. 12.

Il permesso di costruire comporta la presentazione di apposito atto d'impegno, dichiaratamente trascritto, che preveda il vincolo di non edificazione nonché il mantenimento della destinazione d'uso; così come previsto dal comma 2 dall'articolo 60 della Legge Regionale del 11 marzo 2005 n. 12.

Le recinzioni relative alla custodia degli animali di allevamento devono essere eseguite con pali profilati di ferro e rete metallica di altezza 1.50-2.00 ml. con eventuale addossamento di pali verticali e due pali correnti orizzontali, rispettivamente a ml. 0.70 - 0.80 - 1.00 - 1.40 di altezza da terra.

Per tutti gli allevamenti presenti, alla data di approvazione del Piano della Regole, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo ed adeguamento tecnologico.

Sottoarea E2 - Area agricola invariante.

e2.1 - Destinazioni escluse:

Du1.0 - Du2.0 – Du3.0 – - Du4.0 – Du5.0

e2.2 - Tipologia edilizia:

è vietata qualsiasi nuova costruzione, di qualsiasi genere essa sia.

I fabbricati esistenti possono essere ristrutturati, purché non si modifichi né la superficie coperta né il volume di pertinenza originaria. I fabbricati demoliti non possono essere ricostruiti.

Le uniche trasformazioni ammesse possono avvenire mediante Piani di Inseadimento Produttivi (PIP) quando sia accertato, da parte dell'Amministrazione Comunale, la reale esigenza o la saturazione dei lotti esistenti in zona D2. Si applicano i medesimi parametri, indici e destinazioni previste all'articolo precedente 4.9.

Sottoarea E3 - Area agricola di mitigazione ambientale.

e3.1 - Destinazioni escluse:

Du1.0 - Du2.0 – Du3.0 – - Du4.0 – Du5.0

e3.2 - Tipologia edilizia:

è vietata qualsiasi nuova costruzione, di qualsiasi genere essa sia.

I fabbricati esistenti possono essere ristrutturati, purché non si modifichi né la superficie coperta né il volume di pertinenza originaria. I fabbricati demoliti non possono essere ricostruiti.

Le uniche trasformazioni paesaggistiche ammesse possono avvenire mediante piantumazioni che garantiscono un potenziamento di carattere ambientale tra la zona residenziale e la zona industriale.

Sottoarea E4 - Area agricola di interesse sovracomunale.

e4.1 - Destinazioni escluse:

Du1.0 - Du2.0 con esclusione della Du2.2– Du3.0 - Du4.0 – Du5.0

e4.2 - Destinazione ammesse:

Rientrano in questo gruppo tutte le attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli. Rientra in questo gruppo anche l'attività agrituristica, come definita dalle leggi nazionali e regionali.

Du2.2 - Attività agricole prevalentemente orientate alla coltivazione dei campi, eventualmente integrate da attività accessorie di allevamento di bestiame.

e4.3 - Tipologia edilizia:

case rurali, costruzioni inerenti all'attività agricola ed allevamento. Le costruzioni nella sottoarea possono essere ristrutturate, risanate ed ampliate nel rispetto comunque dei seguenti indici:

If = 0,03 mc/mq. (per la residenza sui terreni agricoli)

Rc= 10% dell'intera superficie aziendale (stalle, silos, magazzini, locali per la conservazione e vendita dei prodotti agricoli).

Rc = 40% dell'intera superficie aziendale (serre)

H = 9.00 (per la residenza)

H = 9.20 (per le costruzioni produttive salvo documentate esigenze di

lavorazione).

Distanza dai confini: 5 ml. (possibilità di costruire a confine previa convenzione scritta tra gli interessati)

Distanza minima dalle strade: Secondo quanto previsto dal Regolamento di Attuazione del nuovo Codice della strada (D.P.R. 16.12.1992, N. 495) e dalle indicazioni del Piano Strutturale.

Vanno altresì verificati sull'intera superficie aziendale, ancorché formata da lotti non contigui, i limiti previsti all'articolo 59 comma 5 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, ed osservate le disposizioni di cui al comma 4 della suddetta legge.

Il permesso di costruire può essere concesso soltanto ai richiedenti aventi i requisiti soggettivi e oggettivi previsti dall'articolo 60 della Legge Regionale del 11 marzo 2005 n. 12

Il permesso di costruire comporta la presentazione di apposito atto d'impegno, dichiaratamente trascritto, che preveda il vincolo di non edificazione nonché il mantenimento della destinazione d'uso; così come previsto dal comma 2 dall'articolo 60 della Legge Regionale del 11 marzo 2005 n. 12

È ammessa l'installazione d'impianti per l'allevamento zootecnico (stalle, ecc.) e allevamenti suinicoli - avicoli, con gli indici previsti dal Regolamento Locale di Igiene art. 3.10.5.

Tali impianti dovranno rispettare le seguenti distanze:

allevamenti bovini, bufalini, equini, ovini-caprini e di struzzi la distanza minima dalle aree omogenee A-B-C e dal Piano dei Servizi (C1 Carta delle Previsione di Piano) è di metri 200. Dalle case isolate di terzi individuate ai sensi dell'articolo 1 lettera c) della L.R. 93/80 e dalla area D è di metri 100; da tutte le altre abitazioni poste in area omogenea E, comprese quelle del centro aziendale, è di metri 25.

allevamenti di suini la distanza minima dalle zone omogenee A-B-C e dal Piano dei Servizi (C1 Carta delle Previsione di Piano) è di metri 600. Dalle case isolate di terzi individuate ai sensi dell'articolo 1 lettera c) della L.R. 93/80 e dalla area D è di metri 100; da tutte le altre abitazioni del centro aziendale, è di metri 25.

allevamenti avi - cunicoli la distanza minima dalle zone omogenee A-B-C e dal Piano dei Servizi (C1 Carta delle Previsione di Piano) è di metri 600. Dalle case isolate di terzi individuate ai sensi dell'articolo 1 lettera c) della L.R. 93/80 e dalla area D è di metri 100; da tutte le altre abitazioni del centro aziendale, è di metri 25.

allevamenti di cani la distanza minima dalle zone omogenee A-B-C e dal Piano dei Servizi (C1 Carta delle Previsione di Piano) è di metri 600. Dalle case isolate di terzi individuate ai sensi dell'articolo 1 lettera c) della L.R. 93/80 e dalla area D è di metri 100; da tutte le altre abitazioni del centro aziendale, è di metri 25.

Per gli ampliamenti zootecnici esistenti l'Amministrazione Comunale potrà derogare ai limiti indicati al comma precedente previa attenta valutazione delle situazioni contingenti e nel rispetto delle valutazioni relative alle industrie insalubri di prima classe.

I centri aziendali che non rispettano le distanze sopra elencate con allevamenti esistenti o dismessi da meno di tre anni, senza cambio di destinazione d'uso, ubicati in area agricola, possono eseguire ampliamenti fino ad un massimo del 25% del peso vivo allevato e comunque non devono ridurre ulteriormente le distanze in essere, salvo parere favorevole dell'ASL quando vengano dimostrate misure di salvaguardia ambientali idonee.

L'ampliamento e le riconversioni con cambio di tipologia possono avvenire senza limitazioni se le nuove realizzazioni o se i ricoveri esistenti, utilizzati a tal fine, rispettano le distanze minime stabilite per i nuovi allevamenti.

La realizzazione delle strutture di stoccaggio imposte dalla normativa vigente, non devono ridurre le distanze in essere ad eccezione di comprovata impossibilità tecnica. Le eventuali riattivazioni, effettuate nel periodo superiore ai tre anni, dovranno rispettare almeno le distanze minime stabilite per i nuovi.

Sottoarea E5 – Verde privato.

Tali aree sono situate in zone circostanti gli edifici antichi ove risulti opportuna la presenza di giardini od orti d'uso privato.

In tali zone é vietata qualsiasi costruzione.

È consentita la realizzazione di recinzioni e la pavimentazione dei soli accessi agli edifici.

Norma generale

Nelle aree omogenee E il semplice accorpamento di appezzamenti agricoli con eliminazione dei delimitanti fossi o alberature, in quanto costituenti trasformazioni morfologiche del territorio, è subordinata al rilascio da parte del Comune di relativa denuncia di attività.

Gli interventi di bonifica agricola, costituenti nell'allontanamento da un terreno agricolo di materiale inerte oppure consistenti nella semplice utilizzazione dello stesso per scopi diversi, sono subordinate anche al parere dell'Amministrazione Provinciale (L.R. 14/98).

Qualora le attività comportino un asporto di materiali inerti al di fuori del fondo o dei fondi dell'azienda agricola, fino ad un rapporto massimo tra materiali ricavati e superficie scavata pari a mc. 500 per ettaro e in ogni caso volume non superiore a mc. 30.000, si dovrà presentare un'apposita denuncia di asporto e prelievo, da presentarsi all'Amministrazione Provinciale e al Comune di appartenenza. Gli interventi estrattivi con asportazione di quantitativi superiori sono soggetti ad autorizzazione provinciale così come previsto dall'art. 36 della Legge Regionale 14/98.

Per quanto riguarda l'ampliamento del Biogas ricadente all'interno della perimetrazione Tav. C2.2/A, tutti i relativi interventi dovranno essere preventivamente autorizzati dai competenti uffici territoriali (Amministrazione Provinciale di Cremona, ARPA, ASL, Vigili del Fuoco).

Art 8. ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 8.1. Zone di rispetto cimiteriale

a) - Destinazione:

zone di rispetto cimiteriale.

b) - Tipo di intervento:

è vietata qualsiasi costruzione di qualsiasi edificio anche se provvisoria.

È consentita l'autorizzazione a parcheggio pubblico delle zone a rispetto cimiteriale prospicienti la rete viaria.

Sono ammesse esclusivamente opere destinate all'ampliamento delle strutture cimiteriali, posa in opera di chioschi prefabbricati in ferro e/o in legno di piccole dimensioni, per la vendita di fiori e di articoli cimiteriali.

Art. 8.2. Zone di rispetto stradale**a) - Destinazione:**

zone di rispetto laterali alle strade.

b) - Tipo di intervento:

è vietata qualsiasi costruzione di qualsiasi edificio anche se provvisoria.

In particolare, nelle fasce di rispetto stradali esterne al centro abitato, è consentita la costruzione di cabine (impianti tecnologici) a ml.3,00 dal confine stradale come previsto dell'articolo 29 del D.P.R. 495/19 e di stazioni di servizio carburante in conformità alla L.R. 5 ottobre 2004 n. 24 e del Regolamento Regionale 5 ottobre 2004 n. 5. Altre costruzioni di pertinenza delle stazioni di servizio carburante dovranno sorgere fuori dall'area di rispetto. Gli interventi ammessi per gli immobili ricadenti all'interno della fascia di rispetto sono: manutenzione ordinaria e straordinaria.

Inoltre in corrispondenza di intersezioni stradali a raso si dovranno prevedere le indicazioni dell'art. 16 D.Lgs. del 30/04/1992 n.285.

L'ampiezza della fascia di rispetto stradale esterna alle delimitazioni del centro abitato ex art.4 D.Lgd. 285/1992 (N.C.d.S.) misurato dal confine stradale, come previsto dell'articolo 3, c.1, punto10 (confine stradale e non dal ciglio stradale) D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.), è la seguente:

- per le SS.PP. n. 32-78-88 pari a 30,00 ml per parte;
- per la S.P. n. 42 pari a 20,00 ml per parte;

Per quanto riguarda le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e per l'apertura di canali si fa riferimento all'art. 26, D.P.R. 495/1992.

Art. 8.3. Zone di rispetto reti tecnologiche -**a) - Destinazione:**

zone di rispetto reti elettriche.

b) - Tipo di intervento:

vietata qualsiasi costruzione di qualsiasi edificio anche se provvisorio.

Art. 8.4. Zone ad impianti e servizi tecnologici - depuratore

Per quanto riguarda la fascia di rispetto del depuratore, essa consiste di un'area avente un'estensione di 150 metri di raggio rispetto all'impianto di depurazione stesso. Si applicano le prescrizioni previste dal Comitato Interministeriale nella Delibera del 04/02/1977.

Art 9. ZONE D'ACQUA – ZONE UMIDE - BOSCHI.

Per attuare una più efficace salvaguardia del sistema di rogge, canali e zone umide che costituiscono un elemento caratterizzante del territorio, tutte le rogge, i bodri ed i navigli interessanti il territorio comunale e previste dal Piano Geologico sono da considerarsi protette da una fascia di rispetto inedificabile di ml. 10 per parte per i canali e ml. 50 per i bodri, misurati dal ciglio superiore della scarpata mentre sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale; gli eventuali ampliamenti devono svilupparsi nella direzione opposta all'orlo di scarpata.

Inoltre qualsiasi intervento riguardante i boschi deve essere autorizzato dall'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 18/97 o essere subordinato alle procedure previste dalla L.R. 8/76 per i normali interventi di taglio di piante.

Nel rispetto delle norme e delle Leggi Nazionali e Regionali e delle deliberazioni della Amministrazione Provinciale di Cremona su tutto il territorio sono vietati gli interventi di carattere colturale che comportino alterazione della morfologia del terreno, salvo le normali rotazioni agricole e gli avvicendamenti colturali, ivi compresa la coltivazione del pioppo.

Il taglio delle piante arboree isolate o inserite in filari, nonché il taglio di siepi arboree ed arbustive lungo il margine di strade, corpi d'acqua o coltivi, è soggetto alla disciplina di cui all'articolo 8 della LR 27 gennaio 1977 n. 9, fatti salvi gli interventi di normale potatura e manutenzione.

Art 10. NORMATIVA SPECIFICA IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI ED IMPIANTI GPL E METANO PER AUTOTRAZIONE.

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

- a) Nella fascia di rispetto e di protezione viaria, così come definita all'art. 28, purché in tratto rettilineo non inferiore a ml. 150 ed alla distanza non minore di ml. 50 dagli incroci o dalle curve ed in considerazione allo stato dei luoghi;
- b) Nella Area "E", nel rispetto delle normative di sicurezza e prevenzione incendi, con accesso diretto dalla sede stradale principale e con superficie minima del lotto di mq. 1300 e max di mq. 2500, purché il lotto stesso sia circondato da fascia inutilizzata dall'impianto e destinata a giardino con piantumazione, non inferiore a ml. 10 su ogni lato confinante, escluso il lato strada.

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

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

Parametri urbanistici:

- a) Rapporto di copertura (Rc) ammissibile è pari al 25% dell'area di pertinenza;
- b) La superficie lorda d'uso ammissibile per l'edificazione dei fabbricati considerati al precedente punto 2 è pari a complessivi mq. 250 con il limite di due piani fuori terra;
- c) La superficie lorda d'uso ammissibile per un appartamento di abitazione, a diretto ed

esclusivo servizio dell'attività, è pari a mq. 95 con il limite di due piani fuori terra e purché sussista il vincolo di asservimento all'attività regolarmente trascritto nei RRII.

Distanza dai confini di ogni elemento da realizzare non meno di ml. 10 (escluso lato strada).

Sono esclusi dal calcolo del Rapporto di Copertura e della superficie lorda d'uso le pensiline o tettoie a copertura delle colonnine di distribuzione, nonché i volumi tecnici degli impianti; sono assoggettati a verifica del Rapporto di Copertura (Rc) i tunnels e/o le strutture per l'autolavaggio.

Art 11. ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DELLE REGOLE.

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

- TAV. C 1/B Quadro di sintesi delle strategie di piano - territorio;
- TAV. C 2.1/B Quadro di sintesi delle strategie di piano - capoluogo;
- TAV. C 2.2/B Quadro di sintesi delle strategie di piano - frazioni;
- TAV. C 3 Ambiti perequativi;
- C 4 Manuale di analisi della qualità dello spazio residenziale;
- C 5/A Catalogo degli edifici soggetti a vincolo;
- C 6 Manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo antico;
- C 7/B Norme tecniche;
- C 8 Relazione.

Studio geologico stralcio:

Tavola 8 - Carta dei vincoli geologici;

Tavola 9 - Carta di Fattibilità Geologica per le Azioni di Piano;

Indice

Art 1.	DISPOSIZIONI GENERALI	1
Art. 1.1.	Contenuti e finalità del Piano delle Regole	1
Art. 1.2.	Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri strumenti del PGT.....	1
Art. 1.3.	Destinazioni d'Uso.	1
Art. 1.4.	Attuazione del Piano delle Regole.	2
Art. 1.5.	Salvaguardia dell'ambiente.	2
Art. 1.6.	Incentivazione risparmio energetico.....	2
Art 2.	NORME URBANISTICHE	3
Art. 2.1.	Opere di urbanizzazione - nozione	3
Art. 2.2.	Opere di urbanizzazione primaria	3
Art. 2.3.	Opere di urbanizzazione secondaria.....	3
Art. 2.4.	Piani attuativi	4
Art. 2.5.	Convenzione di attuazione del piano attuativo.....	4
Art. 2.6.	Strumenti attuativi vigenti.....	4
Art. 2.7.	Piani di recupero – stralcio –.....	4
Art 3.	PEREQUAZIONE URBANISTICA	6
Art. 3.1.	Obiettivi della perequazione.....	6
Art. 3.2.	Trasferimenti di diritti edificatori delle aree vincolate in ambiti insediativi privati.....	6
Art. 3.3.	Atti convenzionali	6
Art 4.	DISCIPLINA DELLE AREE.....	8
Art. 4.1.	Norme edilizie a carattere generale	8
Art. 4.2.	Recinzioni	8
Art 5.	FATTIBILITÀ GEOLOGICA.....	8
Art. 5.1.	Fattibilità geologica per le azioni di piano	8
Art. 5.2.	Classi di fattibilità geologica: indicazioni generali.....	9
Art. 5.3.	Norme geologiche di attuazione	10
Art. 5.4.	Caratterizzazione geologica e geotecnica dei terreni di fondazione	10
Art. 5.5.	Pianificazione e tutela idraulica del territorio.....	10
Art. 5.6.	Disciplina delle aree già interessate da attività produttiva.....	10
Art. 5.7.	Tutela dei lineamenti morfologici di pregio paesistico	11
Art. 5.8.	Vulnerabilità intrinseca del primo acquifero e tutela qualitativa delle acque sotterranee	13
Art. 5.9.	Fascia C del P.A.I.	13
Art. 5.10.	Aree a bassa soggiacenza della falda	13
Art. 5.11.	CLASSE 4A - Reticolo idrografico.	14

Art. 5.12. Aree con emergenza della falda idrica, zone umide definite dal P.T.C.P., invasi idrici artificiali e relative fasce di rispetto.....	14
Art 6. PIANO ACUSTICO	14
Art 7. SUDDIVISIONE IN AREE TERRITORIALI OMOGENEE	15
Art. 7.1. AREA TERRITORIALE OMOGENEA A.....	15
Art. 7.2. AREA TERRITORIALE OMOGENEA B.....	23
Art. 7.3. AREA TERRITORIALE OMOGENEA C	27
Art. 7.4. AREA TERRITORIALE OMOGENEA D	29
Art. 7.5. AREA TERRITORIALE OMOGENEA E.....	30
Art 8. ZONE A VINCOLO SPECIALE	34
Art. 8.1. Zone di rispetto cimiteriale	34
Art. 8.2. Zone di rispetto stradale	35
Art. 8.3. Zone di rispetto reti tecnologiche -	35
Art. 8.4. Zone ad impianti e servizi tecnologici - depuratore.....	35
Art 9. ZONE D'ACQUA – ZONE UMIDE - BOSCHI.....	36
Art 10. NORMATIVA SPECIFICA IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI ED IMPIANTI GPL E METANO PER AUTOTRAZIONE.....	36
Art 11. ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DELLE REGOLE.....	37