

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VARIANTE PUNTUALE AL PGT DEL COMUNE DI MADIGNANO

NORMATIVA INTEGRATA

Maggio 2026



Art. 1 Finalità, validità ed efficacia delle norme

Il Piano delle Regole (PR) è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (art. 10, c. 5 della L.R. 12/05 e s.m.i.).

1.1 Il PR, attraverso i suoi elaborati cartografici e le presenti norme:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, c. 1, lettera b) della L.R. 12/05 e s.m.i e dei "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, in attuazione dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12", approvati con D.G.R. n. 2616/11 "Aggiornamento dei criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.";
- e) recepisce integralmente le norme sulla tutela dei corsi d'acqua;
- f) recepisce integralmente le norme sulla zonizzazione acustica;
- g) recepisce le indicazioni contenute nella Carta della sensibilità paesistica, definendone la relativa normativa.
- h) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il PR definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

1.2 Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso principali, complementari e non ammissibili;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti.

I contenuti dell'elaborato DP14 "Obiettivi e criteri del Documento di Piano (con schede d'Ambito)", sono prevalenti rispetto alle corrispondenti prescrizioni contenute nella presente normativa.

1.3 Il PR ha validità giuridica a tempo indeterminato ed è sempre modificabile.

Art. 2 Obiettivi e contenuti

- 2.1 Il PR persegue gli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano, al fine di perseguire un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano. In coordinamento con il Piano dei Servizi disciplina, sotto l'aspetto insediativo tipologico e morfologico, anche le aree e gli edifici destinati a servizi, al fine di assicurare integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale.
- 2.2 Tutti gli interventi edilizi, nonché le trasformazioni urbanistiche, che in base alla vigente legislazione necessitano dell'acquisizione di titolo abilitativo, devono essere conformi alle presenti NTA del il PGT.

Art. 3 Elaborati del Piano di Governo del Territorio

DOCUMENTO DI PIANO:

Quadro conoscitivo e orientativo (non a carattere prescrittivo):

DP 01	Inquadramento Piano Territoriale Regionale PTR : sintesi delle strategie per il territorio
DP 02.a	Inquadramento PTCP: sintesi delle opportunità del territorio
DP 02.b	Inquadramento PTCP: sintesi delle opportunità del territorio
DP 03	Stato attuazione PGT vigente
DP 04	Usi del Suolo: DUSAF – Banca Dati dell'uso e copertura del suolo
DP 05	Analisi dei vincoli ambientali – paesaggistici – architettonici- infrastrutturali
DP 06	Mobilità e classificazione funzionale della viabilità
DP 07	Nucleo di antica formazione: classificazione tipologica degli edifici
DP 08	Analisi dei servizi esistenti
DP 09	Schedatura dei servizi esistenti – analisi qualitativa

Quadro progettuale (a carattere prescrittivo)

DP 10	Tavola delle Previsioni di Piano
DP 11	Tavola della distanza dagli allevamenti
DP 12	Carta del consumo di suolo – Stato di fatto e di diritto 2014
DP 13	Carta del consumo di suolo – Stato di fatto e di diritto 2023
DP 14	Carta del consumo di suolo – Qualità dei suoli liberi
DP 15	Relazione del Consumo di suolo – relazione
DP 16	Criteri e Obiettivi di Piano NTA
DP 17	Relazione generale

Il Documento di Piano è integrato dai seguenti studi settoriali:

- STUDIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO
- VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

PIANO DELLE REGOLE:Quadro progettuale (a carattere prescrittivo)

- PR 01 Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato 1:5.000
- PR 02.a Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato 1:2.000
- PR 02.b Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato 1: 2.000
- PR 03 Nuclei di Antica Formazione : modalità di intervento 1:1.000
- PR 04 Carta dei vincoli
- PR 05 Carta delle Classi di sensibilità paesistica
- PR 06 Norme Tecniche di Attuazione

PIANO DEI SERVIZIQuadro progettuale (a carattere prescrittivo)

- PS 01 Servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti e in previsione 1:5.000
- PS 02 Rete Ecologica Comunale
- PS 03 Rete Ecologica Comunale - relazione
- PS 04 Norme Tecniche di Attuazione

Valutazione Ambientale Strategica:

- Rapporto Ambientale
- Sintesi non Tecnica

Studio Geologico**Art.4 Principi interpretativi**

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza, contenute negli atti di PGT, prevale quanto previsto dal Piano dei Servizi, stante il relativo carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale quindi la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni contenute nel PR.

In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati, prevalgono:

- gli elaborati progettuali e prescrittivi rispetto agli elaborati di valore conoscitivo;
- la tavola alla scala più dettagliata in caso di contrasto tra elaborati progettuali/prescrittivi;
- le Norme Tecniche di Attuazione rispetto agli elaborati grafici.

Le tavole a scala 1:5.000 e maggiore, si basano sulla restituzione cartografica del rilievo aerofotogrammetrico nell'ultimo aggiornamento disponibile.

Lo studio dell'Assetto geologico, idrogeologico e sismico costituisce parte integrante del PGT; nell'attuazione degli interventi dovranno essere rispettate tutte le limitazioni e le prescrizioni ivi contenute.

Ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio ed il PGT prevalgono le prescrizioni e disposizioni di quest'ultimo.

I dati planivolumetrici contenuti nelle schede progettuali relative ai piani attuativi, allegati alle presenti norme, si devono intendere indicativi; l'edificabilità delle aree soggette a pianificazione attuativa sarà conseguente alla effettiva misurazione dei luoghi e relativo calcolo della superficie.

Art.5 Deroghe

La disciplina dettata dal PGT può essere derogata nel rispetto delle procedure di cui e nei casi previsti dall'art. 40 della L.R. 12/2005 e s.m.i. . La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della L.R. 6/1989.

Art. 6 Definizione degli interventi edilizi e modalità di attuazione del PGT

- 6.1** Le categorie di intervento edilizio sono normate dal DPR 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia." s.m.i.
- 6.2** La trasformazione e il completamento del tessuto urbano consolidato si attuano mediante i titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente.
- 6.3** La documentazione a corredo dei Piani Attuativi (PA) dovrà essere conforme alle prescrizioni contenute nella DGR del 25 luglio 1997, n. 6/30267.

1. Documenti da allegare al progetto di PA:

- a. relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento;
- b. schema di convenzione contenente:
 1. l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
 2. l'impegno per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, comprensivi di quelli compensativi;
 3. la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni;
 4. la modalità ed i tempi d'attuazione;
- c. stralcio dello strumento urbanistico vigente (e delle relative disposizioni normative) con l'individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del piano vigente;
- d. estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel piano attuativo;
- e. planimetria dello stato di fatto della zona interessata dal piano attuativo con l'individuazione:
 1. delle quote di riferimento;
 2. delle presenze naturalistiche ed ambientali;
 3. degli eventuali vincoli di natura idrogeologica o paesaggistica;
 4. per eventuali edifici, rilievo con quote, sezioni e prospetti;
- f. relazione paesistica in conformità ai disposti di cui alla DGR 8 novembre 2002;
- g. relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico o secondo le prescrizioni di cui allo studio idrogeologico e sismico allegato al PGT;
- h. progetto planivolumetrico (in scala 1:500, ovvero di maggior dettaglio), con:
 1. l'individuazione delle aree ad uso pubblico e di quelle da cedere al Comune;
 2. l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
 3. l'indicazione, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio destinato alla residenza e della superficie lorda di pavimento prevista per ciascuna costruzione od impianto destinati ad uso diverso nell'ambito della volumetria e superficie complessiva del piano;
- i. esemplificazione dei profili altimetrici;
- j. progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici, nonché la conformità degli scarichi secondo il titolo V, capo IV, articolo 52 della LR 12 dicembre 2003, n. 26;

- k. per quanto riguarda gli impianti elettrici, idrici e fognari il lottizzante deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LLPP Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970, n. 227; in particolare deve esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, le dichiarazioni degli enti gestori dei pubblici servizi che attestino l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione e caratteristiche tecniche costruttive di dettaglio (materiali, quote di posa, manufatti, ecc. anche così come richiesti dal PUGSS qualora presente) degli impianti relativi alle reti di distribuzione; per le eventuali cabine di trasformazione l'A.C. esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nell'area oggetto di lottizzazione.
- l. copia della documentazione dovrà essere presentata obbligatoriamente su supporto informatico;
- m. fotoinserimento;
- n. nel momento in cui i Piani Attuativi introducano varianti agli atti del PGT, il supporto digitale dovrà essere conforme a quanto previsto dalla DDUO 10 novembre 2006, n.12520 e s.m. e i. in modo da consentire l'aggiornamento dei livelli informativi di Piano che afferiscono al Sistema Informativo Territoriale regionale.

6.4 Il permesso di costruire convenzionato (PdCc) ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/01 e dell'art. 14, c. 1-bis della L.R. 12/05 e s.m.i., viene applicato secondo le modalità prescritte nelle norme di zona. Alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la convenzione urbanistica corredata di elaborati grafici esplicativi degli obblighi di convenzione. La convenzione dovrà contenere quanto previsto dall'articolo 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. Il permesso di costruire convenzionato disciplina, ove richiesto, gli aspetti piano volumetrici, ovvero gli aspetti convenzionali, mediante una convenzione allegata al permesso di costruire. La convenzione, di norma, disciplina:

- l'eventuale cessione di aree;
- il reperimento e/o adeguamento dei servizi pubblici o di interesse pubblico, eventualmente richiesti in relazione alle funzioni insediate;
- l'eventuale cessione o asservimento dei parcheggi e/o aree pubbliche;
- le garanzie richieste per l'adempimento degli obblighi convenzionali;
- ogni altro accordo tra l'Amministrazione e il titolare del permesso di costruire, funzionale all'attuazione delle previsioni del PGT.

I principi informativi della convenzione sono approvati dalla Giunta comunale e la sottoscrizione della convenzione è condizione del rilascio del permesso di costruire.

6.5 Sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato o Piano Attuativo - anche se non espressamente previsto dalle tavole del PR - gli interventi che rivestano carattere di pubblico interesse.

La norma non si applica agli interventi previsti in piani attuativi già convenzionati.

Ai fini dell'applicazione della presente norma, sono considerati irrilevanti i frazionamenti successivi alla data di adozione del PGT.

Art.7 Definizione di parametri e indici urbanistici

Le definizioni e gli indici di seguito riportati si applicano a tutti gli interventi sia di edificazione che di urbanizzazione disciplinati in modo specifico dagli atti componenti il PGT: Documento di Piano; Piano dei Servizi; Piano delle Regole. Il Piano delle Regole detterà disposizioni specifiche o aggiuntive per la disciplina degli interventi nel nucleo di antica formazione.

St = superficie territoriale (mq)

È la superficie del comparto edificatorio o di un lotto, misurata sul piano di proiezione orizzontale, escludendo dal calcolo le strade pubbliche esistenti alla data di adozione del Documento di Piano eventualmente ricadenti all'interno del perimetro e al lordo delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie.

It = Indice territoriale (mc/mq)

Esprime il volume assegnato a ciascun mq di superficie territoriale (St) interessata da un intervento subordinato ad un piano attuativo

Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

Esprime la superficie lorda di pavimento massima (Slp) ammessa per ogni mq di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

Sf = superficie fondiaria (mq)

È la superficie del lotto edificabile, misurata sul piano di proiezione orizzontale, escludendo le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

Esprime il volume massimo costruibile per ciascun mq di superficie fondiaria (Sf)

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Esprime la superficie lorda di pavimento (Slp) massima realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

Sc = Superficie coperta (mq)

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, definite dal limite esterno delle pareti perimetrali, compresi i portici e con esclusione dei pergolati privi di copertura fissa, delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda, tettoie e simili, purché contenute nella misura di 1,20 m, e ove eccedano tale misura saranno calcolate integralmente. Non costituiscono superficie coperta le superfici delle autorimesse nel limite di cui alla L. 122/89, ad esclusione di quelle ubicate in "ambito produttivo consolidato" o in "ambito di trasformazione produttivo" e purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità, con altezza interna $H < 2,40$ m e aventi un'altezza massima – compresa la copertura – di 2,60 m, non trasformabili in spazi agibili mediante impianti o aperture successivamente realizzabili e le superfici delle costruzioni accessorie non in muratura di cui al successivo art. 6.11 lettera h).

Rc = rapporto di copertura (%)

Esprime il rapporto massimo realizzabile, misurato in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

Sp = superficie permeabile (mq)

È l'area sistemata a verde (giardino, prato, etc) non occupata da edifici, coperture, aggetti, balconi, pavimentazioni non drenanti e costruzioni sotterranee.

Slp = Superficie lorda di pavimento (mq)

È la somma delle superfici di tutti i singoli piani delimitate dal profilo esterno delle pareti perimetrali,

comprensiva dei muri divisorii fra unità immobiliari o interni ad esse. Sono escluse dal calcolo della Slp:

- a) le superfici dei piani interrati di altezza interna $H \leq 2,40$
- b) le superfici dei piani seminterrati quando l'estradosso dei correlati soffitti non supera la quota del piano stradale di accesso di 1,20 m e l'altezza interna sia uguale o inferiore a 2,40 m
- c) i portici, le logge fino ad una superficie corrispondente al 20% della Slp del fabbricato, con esclusione di quelli di pertinenza delle attività produttive
- d) le superfici dei locali accessori e delle cantine di pertinenza della residenza, site al piano terra o al piano seminterrato con estradosso dei correlati soffitti eccedenti la quota dal piano stradale per una misura superiore a 1,20m, purché di altezza interna $H \leq 2,40$ m, fino ad una superficie corrispondente al 15% della Slp del fabbricato
- e) terrazze, balconi, aggetti e pergolati
- f) le superfici dei cavedi scoperti
- g) le autorimesse e i parcheggi privati e le relative rampe e corselli di distribuzione, solo se interrati o siti al piano terreno, nel limite di cui alla L. 122/89 (1mq/10 mc) e purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità con altezza interna $H < 2,40$ m e aventi un'altezza massima – compresa la copertura di 2,60 m
- h) le superfici delle costruzioni accessorie non in muratura (ripostigli, serre, depositi per attrezzi di giardinaggio) a condizione che la loro superficie non superi i 6 mq e l'altezza all'estradosso di copertura non superi i 2,60 m e saranno schermate mediante posa di cortine verdi (alberi, arbusti); al fine di non risultare visibili dallo spazio pubblico
- i) i vani ascensori conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche
- j) per i soli edifici condominiali residenziali costituiti da più di quattro alloggi i vani destinati a deposito carrozzine e biciclette ed il vano destinato alla raccolta differenziata dei rifiuti domestici per una superficie massima complessiva di 12 mq con un'altezza interna $H \leq 2,40$;
- k) le superfici dei sottotetti piani con altezza netta interna $H \leq 2,10$ m;
- l) le superfici dei sottotetti con copertura a falde nel caso si verificano contemporaneamente tutte le seguenti condizioni:
 - altezza interna netta non superiore a 0,80 m in gronda
 - altezza interna non superiore a 3,30 m nel punto più alto
 - pendenza delle falde non superiore al 40%

qualora non si verifichi una o più di queste condizioni, viene computata come slp la parte di sottotetto avente altezza $H \geq 2,10$ m. Il sottotetto viene comunque computato nella Slp quando sia considerato abitabile a termini di legge e regolamenti. Quando il sottotetto non viene computato ai fini del calcolo della slp non è ammesso aprire nella copertura finestre o abbaini di larghezza complessiva superiore a 1mq.

V= Volume (mc)

Il volume delle costruzioni residenziali e terziarie, ad eccezione del nucleo di antica formazione (art.4 NTA del Piano delle Regole), è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp) per l'altezza virtuale di 3,00 m, indipendentemente dalla loro altezza effettiva fino ad un massimo di 4,00 m all'intradosso del solaio. Oltre i 4.00 m il volume è da calcolarsi moltiplicando la superficie lorda per l'altezza effettiva. Per gli edifici a funzione produttiva (P), commerciale (C),

ricettiva (Ri), ricreativa di intrattenimento spettacolo (Is), agricola (A) e servizi di interesse generali (Fs) come indicato nell'art. 8, il volume si calcola moltiplicando la SIp per l'altezza intercorrente tra il piano di calpestio e l'intradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile. Sono esclusi dal calcolo del volume, oltre ai volumi relativi alle superfici che non costituiscono SIp, i volumi tecnici, ovvero quei volumi edilizi emergenti al di sopra dell'intradosso dell'ultimo solaio agibile, destinati ad impianti tecnologici e altre opere di servizio necessarie all'edificio.

S1 = Superficie per l'urbanizzazione primaria (mq)

È la superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere definite all'art. 44 c.3 della L.R. 12/2005.

S2 = Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq)

È la superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere definite all'art. 44 c.4 della L.R. 12/2005.

H = Altezza (m)

È l'altezza massima delle costruzioni fuori terra, misurata tra la quota del marciapiede stradale, esistente o previsto, o della carreggiata, e la quota di intradosso del solaio di copertura del piano utile più alto (si intende piano utile se la superficie di pavimento rientra nel calcolo delle SIp). Nel caso in cui la soletta di copertura sia inclinata, il riferimento va fatto al punto di quota media; nel caso di edifici a gradoni si procede alla verifica dell'altezza dei singoli corpi di fabbrica.

Nel caso di strade in pendenza il riferimento va fatto alla quota marciapiede che si ha nel punto di mezzo della facciata.

Non sono soggette a rispetto dell'altezza, compatibilmente con le esigenze ambientali: i tralicci di elettrodotti; i volumi tecnici (extracorsa ascensori, serbatoi idrici); i pennoni ed i campanili.

Nelle zone a funzione produttiva (P) l'altezza massima è riferita al punto più alto dell'estradosso della copertura con esclusione delle velette perimetrali.

Apf = area di pertinenza fondiaria (mq)

Per "area di pertinenza fondiaria" degli edifici esistenti si intende l'area calcolata sulla base degli indici di fabbricabilità previsti dal presente Piano. Al fine del rilascio del titolo abitativo edilizio è richiesta l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza fondiaria negli elaborati progettuali

Sv = superficie di vendita (mq)

Si definisce superficie di vendita l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita comprensiva della superficie di esposizione o occupata dai banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazioni, uffici e servizi come definita all'art. 38 del Regolamento Regionale 3/7/2000 n° 3 e s.m.i. in attuazione della L.R. n° 14/1999 e s.m.i.

Filo di fabbricazione

Si definisce filo di fabbricazione il perimetro esterno delle pareti della costruzione, includendo le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani di scale ed ascensori appoggiati a terra. Sono esclusi gli elementi decorativi e balconi, sporti di gronda e simili, purché contenuti nella misura di 1,20 m.

D_f = Distanza tra fabbricati (m)

Si definisce “distanza” quella misurata in squadra, dal filo di fabbricazione di una costruzione fino al filo di fabbricazione di un’altra costruzione.

D_s = Distanza da strada

È la distanza tra il filo di fabbricazione, misurata in proiezione orizzontale lungo la normale al confine o alla sua tangente nel caso di tracciato stradale curvilineo, al netto degli aggetti (balconi, sporti di gronda e simili) con sporgenza inferiore a m 1,20, di una costruzione ed il confine della strada, inteso come limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In assenza di questo, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea (D. Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, art. 3, c. 1, p.to 10 e relativo Regolamento di attuazione e successive modificazioni ed integrazioni).

D_c = Distanza dal confine di proprietà e dal confine di zona

È la distanza, misurata in proiezione orizzontale, tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine della proprietà. Si equiparano a confini di proprietà anche le aree di previsione per servizi pubblici e per sedime stradale.

Art.8 Norme generali per le distanze minime**8.1 Distanze minime tra fabbricati**

Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamenti e sopralzi, è prescritta una distanza minima tra fabbricati di 10,00 m; per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente.

È altresì prescritta, tra le pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto: tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Tali distanze minime non si applicano al *nucleo di antica formazione*, ove tra i fabbricati sia interposta strada di pubblico transito al fine di conservare gli allineamenti stradali storicamente consolidati. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di piani attuativi convenzionati.

I nuovi allevamenti dovranno rispettare le distanze dagli ambiti residenziali, produttivi e dalle abitazioni di terzi e dalle abitazioni del centro aziendale, previste dal Regolamento Locale d’Igiene e dall’art. 18 della normativa del PTCP

8.2 Distanze minime dalle strade

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti fronteggianti le strade esterne al perimetro del centro abitato, come definito dall’art.4 - D. Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, e fatte salve diverse e più restrittive indicazioni dettate dalle tavole grafiche del PGT, devono osservare le distanze minime dal confine stradale o dal limite di previsione di nuova strada in relazione alla classificazione funzionale delle strade definita dal D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, dal relativo Regolamento di attuazione e s.m.i.

All’interno del perimetro del centro abitato e negli ambiti di trasformazione dovranno essere rispettate le distanze dal confine stradale prescritte dalla normativa di ambito.

8.3 *Distanze minime dal confine di proprietà e di zona*

Le distanze degli edifici dai confini di proprietà e di zona, come definiti all'art. 6.22, non devono essere inferiori:

- nel *nucleo di antica formazione* secondo gli allineamenti esistenti; in caso di demolizione e ricostruzione, le distanze minime dai confini e tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle preesistenti;
- negli ambiti residenziali e produttivi: alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m;
- in tutti gli altri ambiti urbanistici: a 5,00 m, salvo diversa specifica norma delle presenti NTA.

Il limite di zona è convenzionalmente equiparato al confine di proprietà ove si tratti di ambiti per infrastrutture pubbliche.

All'interno dei Piani Attuativi possono essere determinate distanze minime diverse per i fabbricati che confinano con spazi pubblici, purché giustificate dal contesto progettuale proposto e nei termini consentiti dalla vigente legislazione in materia.

È ammessa la costruzione a confine con altre proprietà nei seguenti casi:

- ove sul lotto confinante esista una costruzione a confine e la nuova costruzione non superi in altezza ed in larghezza il fabbricato esistente;
- ove la costruzione a confine sia prevista da Piano Attuativo o da uno specifico vincolo del PGT;
- quando tra i proprietari confinanti venga sottoscritta dichiarazione di assenso da registrare e presentare in sede di rilascio di titolo abilitativo.

È inoltre ammessa la costruzione a confine con altre proprietà di:

- autorimesse site al piano terreno, nel limite di cui alla L. 122/89 e purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità, con altezza interna $H < 2,40$ m e aventi un'altezza massima misurata all'estradosso della copertura di 2,60 m, non trasformabili in spazi abitabili mediante impianti o aperture successivamente realizzabili; nel caso di proprietà poste a quota diversa, l'altezza delle autorimesse a confine è misurata dalla quota inferiore .
- costruzioni accessorie (ripostigli, serre, depositi per attrezzi di giardinaggio, locali tecnici), purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità e abitabilità con altezza esterna massima $H < 2,60$ e superficie non superiore a mq 18, non collegati con ambienti abitabili e/o agibili;

Art.9 *Classificazione delle destinazioni d'uso*

Il PGT definisce le destinazioni d'uso prescritte nei diversi ambiti urbanistici del territorio comunale al fine di garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni.

R *FUNZIONE RESIDENZIALE*

R.1 *Residenza e pertinenze degli alloggi*

R.2 *Abitazioni collettive per comunità o gruppi*

P *FUNZIONE PRODUTTIVA*

P.1 *Industriali e artigianali.*

Sono compresi tutti gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e

magazzinaggio, attività logistiche, di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto, di ricerca e sviluppo, marketing e pubblicità), nonché spazi espositivi e di vendita esclusivamente dei prodotti dell'azienda le mense.

P.2 Artigianato di servizio

Rientrano nella categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona; sono escluse da questa categoria le attività insalubri di prima classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34 e del D.M. 5 Settembre 1994

C. FUNZIONE COMMERCIALE

C.1 Esercizi di vicinato

Esercizi di vendita con superficie non superiore a 150 mq, secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione.

C.2 Medie strutture di vendita

Esercizi di vendita al dettaglio o all'ingrosso aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto C.1 e fino a 1.500 mq, secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione.

C.3 Grandi strutture di vendita

Esercizi di vendita al dettaglio o all'ingrosso con superficie di vendita superiore a 1.500 mq, come definite all'art.4 comma 1, lett. f) ; g), del D.lgs 114/98

C.4 Esposizioni merceologiche - depositi

Esposizione e/o mostre di qualsiasi settore merceologico, volta alla promozione dei prodotti esposti, nonché depositi e magazzini

C.5 Pubblici esercizi

Attività per la somministrazione e il consumo di alimenti e bevande (bar, ristoranti, caffè, gelaterie, enoteche, osterie, trattorie, pizzerie, pub , tavole calde, fast-food ecc) comprensivi dei servizi di pertinenza, dei magazzini dei depositi e degli spazi tecnici ecc funzionali all'attività principale

C.6 Commercio di carburanti

Impianti di distribuzione e vendita del carburante e relative attività di vendita al dettaglio di articoli connessi

C.7 Attività di commercio all'ingrosso

Attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione; art.4 comma 1, lett. a), del D.lgs 114/98.

T. FUNZIONE TERZIARIA

Rientrano in questa categorie le strutture, private o pubbliche, quali attività di rappresentanza, direzione, amministrazione, attività ausiliarie dell'intermediazione finanziaria (banche) e delle assicurazioni, attività immobiliari, agenzie di viaggio, agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni, società di studi e consulenze, studi professionali.

A. FUNZIONE AGRICOLA

A.1 attività agricole

Sono comprese tutte le attività agricole come indicate dall'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i. in particolare la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, l'attività

di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

A.2 attività agrituristiche

Esercizi agrituristiche

Ri FUNZIONI RICETTIVE

Attività alberghiera; alberghi, motel, residenze alberghiere, ostelli, pensioni.

Is FUNZIONI RICREATIVE DI INTRATTENIMENTO E SPETTACOLO

Is.1 cinematografi, auditorium, locali di spettacolo

Is.2 sale di ritrovo e da gioco

Is.3 discoteche, locali da ballo e simili

Fs FUNZIONI DI SERVIZIO DI INTERESSE GENERALE

Fs.1 attrezzature culturali

Biblioteche e archivi, musei, sedi espositive

Fs.2 attrezzature scolastiche

Asili nido, scuole materne, scuole primarie e scuole secondarie.

Fs.3 attrezzature sanitarie ed assistenziali

Cliniche, case di cura, ambulatori, servizi veterinari, comunità terapeutiche, associazioni o.n.l.u.s, studi medici, studi odontoiatrici, attività paramediche, istituzioni sanitarie in genere.

Fs.4 attrezzature sociali

Uffici di enti pubblici, sedi di associazioni e organizzazioni politiche, economiche, culturali e sindacali

Fs.5 attrezzature religiose

Chiese, luoghi di culto, oratori, conventi, strutture sportive e ricreative accessorie all'attività religiosa

Fs.6 attrezzature sportive

Impianti coperti e scoperti per la pratica sportiva

Fs.7 attrezzature tecnologiche

Impianti di gestione delle reti tecnologiche e di erogazione di servizi; impianti di trattamento e stoccaggio dei rifiuti solidi urbani.

Fs.8 attrezzature per impianti di telefonia mobile

Apparecchiature nonché strutture di impianti tecnologici di stazione radio base per la telefonia mobile e in generale impianti per le radiocomunicazioni.

Fs.9 servizi di sicurezza

Uffici di pubblica sicurezza (forza dell'ordine, protezione civile, vigili del fuoco ecc)

Fs.10 attrezzature cimiteriali

Cimiteri, impianti per la cremazione

Fs.11 attrezzature di parcheggio

Parcheggi a raso coperti o scoperti; autorimesse mono o multipiano

Art. 10 Attuazione del PGT

Le previsioni del Piano di Governo del Territorio si attuano tramite i piani attuativi previsti dalla legislazione

nazionale e regionale. I tipi di piano attuativo da adottare negli ambiti di trasformazione sono indicati nelle schede relative a ciascun ambito.

Art.11 Definizione degli interventi edilizi

Gli interventi edilizi sono definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Art.12 Componente geologica

Il Piano di Governo del Territorio è supportato dallo studio sull'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale. Lo studio geologico allegato è redatto ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. Titolo II Artt. 55 e costituisce parte integrante del Documento di Piano e del Piano delle Regole del presente PGT.

E' fatto obbligo attenersi ai contenuti di tale studio geologico la cui normativa è riportata nell'allegato " A " delle presenti norme.

Art.13 Invarianza idraulica

Le trasformazioni d'uso del suolo comportanti variazione di permeabilità superficiale dovranno rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, come stabilito al comma 3 dell'art. 58bis della L.R. 12/2005 e dal r.r. n° 7 del 2017.

Art. 14 Reticolo Idrico

L'amministrazione comunale individua il reticolo idrico minore così come previsto dalla Delibera della Giunta Regionale 25 gennaio 2002, n.7/7868 e successiva variante D.G.R. del 01 agosto 2003 n. 7/13950 in attuazione dell'art.3 comma 114 della L.R. 1/2000 tale studio costituisce elemento di riferimento per il PGT

Art.15 Piani di Settore

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale dei Piani di Settore che il comune ha attivato:

- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), ai sensi della Direttiva 3 marzo 1999 - Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle Aree Urbane, della L.R.n.26/2003,e del regolamento Regionale n° 3/2005;
- Zonizzazione acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della L 447/95 e della L.R. 13/2001

Art.16 Disciplina dei Piani Attuativi vigenti

Per le aree che alla data di adozione del PGT risultano disciplinate dai Piani di Lottizzazione o Piani di Recupero già approvati o convenzionati, si applicano le relative previsioni sino alla loro scadenza. Dopo la loro scadenza di validità, per tali aree ed edifici si applicano le norme di zona.

Nel caso in cui non siano state realizzate tutte le infrastrutture previste dalla convenzione, ogni nuova edificazione sarà subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale, assistito da apposita fideiussione, che stabilisca tempi e modalità di completamento delle opere.

Art.17 Tessuto Urbano Consolidato

Il PGT definisce, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/2005, gli ambiti del tessuto urbano consolidato quali insieme delle parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento.

Art. 18 Nucleo di Antica Formazione

18.1 *il nucleo di antica formazione: individuazione*

Il Piano delle Regole individua il perimetro del nucleo di antica formazione ai sensi dell'art. 10 comma 7 della L.R. 12/2005.

Il nucleo di antica formazione è individuato sulla base della cartografia di prima levata dell' Istituto Geografico Militare Italiano.

18.2 *Interventi edilizi sugli edifici del "nucleo di antica formazione"*

Entro il "nucleo di antica formazione" gli interventi realizzabili riguarderanno il recupero del patrimonio edilizio preesistente e saranno possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nell'elaborato PR 03 "Modalità di Intervento sugli edifici in nucleo di Antica Formazione", con le modalità di intervento e destinazioni d'uso ammesse e specificate nel presente articolo. Nel nucleo di antica formazione non è possibile attuare interventi che comportino un incremento della volumetria esistente come definita al successivo articolo 18.5.6

L'Amministrazione ha la facoltà di subordinare gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o cambio d'uso alla stesura di un Piano di Recupero, qualora gli stessi incidano sull'impianto urbanistico generale.

Il Piano di Recupero è finalizzato alla definizione di un coerente assetto urbanistico e planivolumetrico dell'area, nonché all'individuazione di aree per attrezzature e servizi da cedere e/o assoggettare all'uso pubblico e all'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria. Il privato potrà proporre la perimetrazione di un Piano di Recupero, anche se non previsto dagli elaborati di Piano, che sarà valutato dall'Amministrazione Comunale.

Gli interventi sugli edifici potranno essere differenti da quelli previsti nell'elaborato PR 03, e dovranno garantire il rispetto delle "Prescrizioni generali" e dei "Parametri edilizi" di cui al presente articolo.

18.3 *Prescrizioni generali*

Ogni intervento ammesso deve avere come finalità la conservazione dei valori ambientali, edilizi ed architettonici dell'insieme storico, con miglioramento del livello organizzativo e funzionale.

Nel nucleo di antica formazione è consentito l'utilizzo della volumetria complessiva (Vt), secondo le modalità di seguito descritte.

Il nucleo di formazione più antica deve mantenere, anche attraverso gli interventi di riuso edilizio, i suoi caratteri di impianto storico, leggibili negli allineamenti stradali, nell'impianto tipologico, nei percorsi, negli accessi pedonali e nelle zone porticate che caratterizzano le corti.

18.3.1 Obiettivi di ogni trasformazione urbanistica dovranno garantire:

- un dignitoso ridisegno urbano;

- la pulizia da volumi impropri;
- l'unitarietà degli spazi cortilizi consentendo la massima fruibilità pedonale.

Nel caso di riconfigurazione planimetrica di edifici va comunque conservata la tipologia tradizionale mediante il mantenimento e/o la ricostruzione delle strutture e l'allineamento verso la strada o spazi pubblici dei fabbricati, nel rispetto dei tracciati stradali esistenti;

18.3.2 Obiettivi di ogni trasformazione edilizia dovranno essere:

- la riproposizione dei principali caratteri morfologici e tipologici degli edifici preesistenti, in armonia con l'architettura del centro storico;
- il recupero igienico-ambientale degli spazi interni;
- il mantenimento o il ripristino della composizione originaria dei prospetti degli edifici: è ammessa l'apertura di nuove finestre purché siano adeguatamente inserite nel ridisegno di tutta la facciata dell'edificio e tale variazione garantisca l'allineamento con le restanti aperture e l'armonia con il fabbricato stesso.

18.3.3 In particolare, si dovranno osservare le seguenti prescrizioni per gli elementi descritti nel seguito:

- a. Ogni intervento dovrà conservare tutti gli **elementi decorativi** tradizionali preesistenti (cornici, mensole, insegne, fregi, affreschi, edicole votive ecc.).
Le **edicole votive**, ove presenti, devono essere conservate: in caso di demolizione degli edifici che presentano tale caratteristica gli affreschi dovranno essere rimossi e successivamente riposizionati.
- b. Le **facciate e i frontespizi** saranno intonacati al civile e dovranno risvoltare su spalle e voltini.
- c. Le eventuali **zoccolature** potranno realizzarsi con intonaco o pietre naturali. E' vietato in ogni caso l'uso di piastrellature di rivestimento.
- d. I **balconi** sono ammessi solo se preesistenti.
- e. Le **finestre e/o portefinestre** dovranno avere serramenti in legno, naturale o verniciato, o in metallo o pvc, purché verniciato nei colori bianco, grigio, testa di moro o altri colori scuri.
- f. Le **protezioni esterne** ammissibili sono le ante piene o specchiate con gelosia (persiane tradizionali).
- g. Le **finestre poste al piano terreno** a confine delle aree pubbliche non potranno dotarsi di scuri esterni ma unicamente di scorrevoli. Le inferriate dovranno essere arretrate rispetto al filo esterno di facciata.
- h. Le **vetrine** di negozi e laboratori potranno realizzarsi in legno e metallo, purché verniciato opaco o di colore scuro. Le insegne dovranno essere organicamente inserite all'interno dei serramenti, delle aperture oppure poste a bandiera solo se in ferro e con decorazione tradizionale.
- i. **Androni di ingresso e portoni** dovranno essere mantenuti e valorizzati con opportuni interventi edilizi.
- j. I **contorni di porte e finestre ed altre aperture in pietra** esistenti devono essere restaurati o ripristinati usando gli stessi materiali.
- k. **Soglie e davanzali** dovranno essere realizzati in pietra naturale o cotto.
- l. Le **coperture** dovranno essere realizzate a falde con pendenza compresa tra il 28% e il 40% e prevedere l'uso di tegole curve di laterizio (coppo tradizionale) reimpiegando, ove possibile, il materiale originale; è altresì ammesso l'uso di lastre/materiali esteticamente simili al coppo(tipo

pannelli sandwich ad imitazione coppo). Per gli edifici da due piani in su sono consentite le aperture di tasche con terrazze e l'inserimento di finestre da tetto e abbaini.

- m. **Abbaini e comignoli** dovranno essere di foggia tradizionale reimpiegando, ove possibile, il materiale originale. In particolare i nuovi comignoli dovranno essere realizzati in mattoni a vista o intonacati, con chiusura in lastra di pietra, rame o coppi con fattura tradizionale del luogo.
- n. Le **gronde** non dovranno aggettare, verso lo spazio pubblico, più di 90 cm rispetto al filo della facciata. Dovranno essere realizzate in legno o essere rivestite con frontalini in cotto o beola di foggia tradizionale. E' vietato in ogni caso l'uso del calcestruzzo armato a vista; è consentito il rivestimento con intonaco civile.
- o. I **canali di gronda** dovranno realizzarsi in rame o in altro materiale verniciato di colore scuro.
- p. Le **aree di pertinenza** degli edifici, quali giardini, spazi cortilizi zone di parcheggio, debbono essere tutelati mediante opportuni interventi di sistemazione del verde e delle pavimentazioni. E' fatto obbligo alle proprietà di mantenere le essenze vegetali esistenti, sostituendo quelle danneggiate o non più vegete con nuove alberature. E' ammessa altresì la realizzazione di piccoli accessori quali casette in legno con H massima all'estradosso di 2,40 m e una superficie di 9 mq.
- q. La realizzazione di **autorimesse** è ammessa nel rispetto delle prescrizioni generali e con l'uso dei materiali indicati dalle presenti norme.

Le autorimesse potranno essere realizzate negli edifici individuati come accessori e nei locali al piano terra del fabbricato principale, purché le nuove aperture vengano create verso spazi privati, ad esclusione di edifici aventi unico accesso diretto dalla pubblica via: in tal caso i portoni devono essere motorizzati e con il movimento di apertura non dovranno occupare la sede stradale o il marciapiede. Tali aperture dovranno risultare armoniosamente inserite rispetto alle partiture di facciata, avere serramenti rivestiti in legno o ferro con lo stesso trattamento dei serramenti dell'edificio principale e non compromettere elementi architettonici e decorativi importanti.

Qualora non esistano rustici od accessori recuperabili da adibire a ricovero automezzi è ammessa la costruzione di nuove autorimesse anche sul confine di proprietà nel rispetto dei seguenti limiti:

- superficie coperta massima del 15% della superficie cortilizia scoperta, e comunque non superiore ad 1 mq ogni 10 mc di volume esistente, ricomprendendo nel conteggio della superficie coperta da realizzare anche i box e gli accessori esistenti;
 - altezza massima fuori terra 2,60 m
 - altezza massima all'intradosso 2,40 m
 - non comportare l'abbattimento di essenze arboree pregiate.
- r. I **muri di recinzione** verso le vie pubbliche vanno conservati e ripristinati. Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originali o la loro sostituzione con recinzioni in calcestruzzo armato a vista. Le nuove recinzioni devono avvenire secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi tradizionali, con una altezza massima di 1,60 m. Le recinzioni tra diverse proprietà, che non comportano la suddivisione di cortili potranno essere realizzate cieche e di altezza massima di 2,00 m.
- s. Sono vietate le **suddivisioni interne** dei cortili se realizzate in muratura: sono ammesse esclusivamente delimitazioni legate all'articolazione della proprietà, realizzate mediante siepi arbustive, fioriere o rete plastificata infissa nel terreno.
- t. I **colori degli intonaci** esterni dovranno essere scelti tra la gamma dei colori tradizionali dei centri storici e approvati dall'Ufficio Tecnico.
- u. E' vietata la realizzazione di **scale esterne** alla sagome dell'edificio.

18.4 *definizione di vincoli generali*

I porticati, individuati con specifica campitura nell'elaborato PR 03 sono oggetto di conservazione e tutela in quanto identificanti la tipologia originaria del *Nucleo di Antica Formazione*; pertanto dovranno essere mantenuti liberi e ogni intervento edilizio dovrà riproporre la forma originaria attraverso l'uso dei materiali tradizionali.

E' ammesso l'inserimento di logge realizzate con struttura in legno e/o in ferro.

Per gli edifici con tipologia '*cascina*' è ammesso un ampliamento dell'immobile, con occupazione parziale del porticato, al fine di garantire una profondità dell'abitazione fino a un massimo di 5,00 m al netto dello spessore delle murature e della coibentazione.

Tutti gli interventi edilizi, da effettuarsi su immobili soggetti a tutela monumentale o ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, sono subordinati alla acquisizione preventiva del nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

18.5 *parametri edilizi*

Edificabilità territoriale e fondiaria: pari all'esistente.

18.5.1 Altezza dei fabbricati: pari all'esistente; non superiore a 9,00 m nel caso di ricostruzione e/o recupero di sottotetti esistenti ai sensi degli art. 63-64-65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

In ogni caso l'altezza è calcolata a partire dalla quota del marciapiede o sede stradale, oppure dalla quota del cortile per edifici non prospettanti su strade, fino all'imposta di gronda.

In caso di dislivello, per edifici prospettanti su più strade, si calcola la quota media delle strade fino all'imposta di gronda.

18.5.2 Distanze dalla strada: obbligo di mantenimento degli allineamenti esistenti, salvo specifica richiesta avanzata dall'Amministrazione Comunale finalizzata al reperimento di aree da destinare ad uso pubblico nell'ambito di interventi di ristrutturazione urbanistica.

18.5.3 Superficie coperta: non dovrà essere superiore a quella esistente, fatto salvo gli interventi relativi gli edifici del tipo "C", "D" ed "E" e per gli interventi attuati nell'ambito di piani di recupero

18.5.4 Distanza dai confini: ove non si abbia la costruzione in aderenza, tale distanza non potrà essere inferiore a 5,00 m, fatte salve le preesistenze.

18.5.5 Distanza tra fabbricati con pareti finestrate: non inferiore a 10,00 m, fatte salve le preesistenze.

18.5.6 Volume esistente: è determinato moltiplicando la superficie coperta, intesa come la risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle pareti perimetrali, con esclusione dei portici e delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili, per l'altezza.

L'altezza è calcolata dalla quota di pavimento, purché la stessa non emerga più di 20 cm dalla quota del marciapiede, fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile o agibile purché di altezza interna superiore a 2,40 m.

Nel caso in cui il solaio o la copertura siano inclinati si calcola l'altezza al punto medio. Gli accessori esistenti, le autorimesse e i rustici (individuati all'elaborato PR 03) non costituiscono volume e possono essere utilizzati esclusivamente per le medesime destinazioni d'uso. Il calcolo del volume è funzionale agli interventi sugli edifici di "tipo B-C-D" per i quali è prevista la possibilità di demolizione e ricostruzione. Per gli edifici di "tipo A-B" è fatto obbligo mantenere l'impianto plani-altimetrico.

18.5.7 Volume in progetto: si calcola con le stesse modalità del volume esistente, eventuali

sottotetti con copertura a falde verranno conteggiati nella volumetria nel caso si verifichi una delle seguenti condizioni:

- altezza interna netta superiore a 0,80 m in gronda
- altezza interna superiore a 3,30 m nel punto più alto
- pendenza delle falde superiore al 40%

Il sottotetto viene comunque computato nella volumetria quando sia considerato abitabile a termini di legge e regolamenti. Qualora il sottotetto non venga computato ai fini del calcolo del volume non è ammesso aprire nella copertura finestre o abbaini di superficie superiore a 1mq.

18.6 destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso prescritte nei nuclei di antica formazione, al fine di garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni, sono indicate per ogni tipologia di edificio in relazione alla classificazione stabilita nell'elaborato PR 03.

Tali destinazioni si distinguono in:

- principali, in quanto idonee a qualificare ed a connotare una zona urbanistica,
- complementari, in quanto integrano le destinazioni principali,
- non ammesse, in quanto non compatibili con i caratteri della zona urbanistica.

La destinazione d'uso delle aree, dei fabbricati e di ciascuna unità immobiliare deve risultare dalle tavole di progetto. Le variazioni di destinazione d'uso sono disciplinate dall'art. 51-52-53 dalla L.R. 12/2005: la nuova destinazione d'uso deve, comunque, essere conforme a quanto previsto o prescritto dal PGT per lo specifico edificio ricadente nel "*nucleo di antica formazione*". Le destinazioni d'uso diverse da quelle consentite dalle presenti norme sono vietate, a meno che le stesse risultino in atto alla data di adozione del presente PGT. Per l'accertamento delle destinazioni d'uso in atto od esistenti, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei titoli abilitativi agli atti dell'Amministrazione e solo in mancanza di detti titoli, dalle risultanze di accertamenti o di indagini comunque compiuti dalla pubblica autorità. Ogni variazione di destinazione d'uso di aree e fabbricati attuata con opere edilizie, con passaggio da una categoria urbanistica all'altra (residenziale, produttiva, agricola, commerciale o direzionale), è soggetta a preventivo permesso di costruire o ad altro provvedimento previsto dalla legislazione vigente, alla corresponsione degli oneri concessori nonché delle relative aree per attrezzature e servizi, con le quantità e le modalità descritte agli art. 3 e 4 del Titolo IV-NTA Piano dei Servizi.

Art. 19 Nucleo di Antica formazione: classificazione tipologica e modalità di intervento

Si individuano, nel nucleo di antica formazione, sei tipologie di edifici per cui sono normate le modalità di intervento e le destinazioni d'uso. Il riferimento cartografico per la loro individuazione è l'elaborato PR 03 "*modalità di intervento sugli edifici del nucleo di antica formazione*".

TIPO "A"	CHIESE ED EDIFICI STORICI
TIPO "B"	EDILIZIA STORICA E/O CASCINALI DI VALORE AMBIENTALE
TIPO "C"	EDILIZIA CONSOLIDATA SENZA VALORE AMBIENTALE
TIPO "D"	EDILIZIA PROFONDAMENTE TRASFORMATA E/O DI RECENTE FORMAZIONE SENZA VALORE AMBIENTALE

TIPO "E"	EDIFICI ACCESSORI
TIPO "F"	SUPERFETAZIONI

Nel caso si accertino errori materiali nell'elaborato PR 03, valgono le indicazioni di rilievo dimostrate dall'avente titolo all'atto della richiesta del titolo abilitativo all'intervento edilizio, purché gli edifici siano stati regolarmente autorizzati o condonati; eventuali edifici non censiti, pertanto non classificati nelle modalità di intervento, saranno oggetto di valutazione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico che in contraddittorio con il richiedente, stabilirà la tipologia di appartenenza e le conseguenti modalità di intervento.

19.1 TIPO "A " chiese ed edifici storici

Sono edifici che presentano un impianto architettonico e morfologico di rilevanza monumentale e sono adibiti a funzioni di tipo religioso o civili; comprendono sia l'edificio principale che i locali accessori direttamente connessi.

17.1.1 DESTINAZIONI D'USO

edificio per il culto e servizi di interesse pubblico

17.1.2 MODALITA' DI INTERVENTO: intervento edilizio diretto

Per il recupero degli edifici monumentali del nucleo di antica formazione sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo secondo quanto definito all'art. 3 del DPR 380.

Ferme restando eventuali competenze della Soprintendenza ai Monumenti, e fatto salvo quanto prescritto dal D.L. n.42 del 22.01.2004, gli interventi dovranno necessariamente comportare:

- a. l'eliminazione delle superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; per sovrastrutture di epoca recente si intendono tutte le aggiunte e modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria e non integrate in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'edificio, anche se di volume consistente.
- b. La conservazione delle facciate interne ed esterne originali in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio desunte dall'indagine stratigrafica, compresi i materiali, la tecnologia costruttiva, vuoti e pieni, aperture, nonché dell'apparato decorativo (affreschi, decorazioni, stucchi, intonaci, cornici, marcapiani, lesene, capitelli, cappelle votive, ecc.).
- c. La conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale.
- d. La conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali legati alla tipologia fondamentale dell'edificio.
- e. Il ripristino dell'originaria quota di calpestio degli spazi esterni originari, compatibilmente con la possibilità di garantire il raccordo con gli spazi circostanti e relativa accessibilità. Gli eventuali adeguamenti di impianti tecnologici (rete elettrica, idrica, termica, ecc.) dovranno essere concordati con gli uffici competenti, tenendo in prima considerazione l'obiettivo della salvaguardia dell'immobile da ottenere mediante soluzioni reversibili senza traumi all'edificio; analogamente, per l'eliminazione di barriere architettoniche si provvederà mediante soluzioni che non comportino pregiudizio ai manufatti originali.

La conservazione e recupero degli intonaci ammalorati, con tecniche adeguate ed eventuale ripristino dei colori con tecniche e materiali tradizionali.

19.2 TIPO "B" edilizia storica consolidata e/o cascinali di valore ambientale

Sono edifici che per i caratteri tipologici, per il valore testimoniale e per l'impianto coerente col tessuto edilizio, connotano significativamente il centro storico.

L'impianto strutturale di questi edifici è per lo più riconducibile al cascinale rurale, o parte di esso, costituito da fabbricati aventi elementi e materiali caratteristici della tipologia rurale. Tali fabbricati si dispongono generalmente in senso longitudinale rispetto ai tracciati viari con sviluppo dei corpi di dimensioni maggiori lungo i confini del lotto fino a formare un impianto a corte. Si presentano con porticati e loggiati di notevole rilevanza ed elementi architettonici tipici dell'edilizia rurale. Nello spazio cortilizio trovano talvolta collocazione edifici minori con funzioni accessorie. Negli ultimi decenni, molti fabbricati sono stati oggetto di trasformazioni tipologiche, anche in relazione all'abbandono della funzione rurale, fino ad assumere connotazioni di edifici in linea.

19.2.1 DESTINAZIONI D'USO

<i>Principale</i>	R
<i>Complementari</i>	C.1; C.4; C.5; P.2 con una superficie non superiore a mq. 150 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), T; Fs.1-2-3-4-5-8-9-11; Ri
<i>Non ammesse</i>	C.2; C.3; C.6; C.7; P.2 attività artigianali di servizio con una superficie superiore a mq. 150; P.1; Is; A; Fs.6-7-10;

19.2.2 MODALITA' DI INTERVENTO intervento edilizio diretto, titolo abilitativo convenzionato, piano di recupero quando chiesto dall'Amministrazione Comunale

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a) b) c) d) –art. 3 DPR 380
Per gli edifici di "tipo B" è fatto obbligo mantenere l'impianto plani-altimetrico con la possibilità del recupero funzionale del volume esistente con la sola esclusione dei porticati indicati nell'elaborato PR 03.

19.2.3 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per il recupero degli edifici che presentano valori architettonici e ambientali da salvaguardare, tipo "B", l'intervento di recupero potrà prevedere l'utilizzo del volume esistente e dovrà avvenire conservando i principali caratteri morfologici dell'edificio: in particolare si dovrà garantire il mantenimento delle sagome planivolumetriche preesistenti (sedime, linee di gronde e di colmo), nel rispetto delle prescrizioni generali, vincoli e parametri edilizi stabiliti nel presente articolo.

E' ammessa la modifica delle sagome e delle pendenze delle coperture esistenti quando le stesse si presentano con sagome, pendenze e materiali estranei alla tipologia connotante il nucleo di antica formazione; in ogni caso la modifica delle coperture non deve comportare l'aumento della volumetria esistente.

Sulle facciate prospettanti gli spazi pubblici gli interventi dovranno tendere alla sostituzione degli elementi e dei materiali ammalorati, senza modifiche sostanziali, e nel rispetto degli elementi architettonici qualificanti quali androni, portali, grigliati in mattoni, cornici, decorazioni, ecc.. Nel caso di elementi estranei utilizzati nel corso di precedenti interventi sulle facciate, si dovrà eliminarli sostituendoli con elementi consoni all'edificio come indicato nelle prescrizioni generali. Nel caso di variazione di destinazione d'uso ammissibile che comporti aggravio di standard, si dovrà provvedere al reperimento e/o la

monetizzazione con la quantità e le modalità degli art. 3 e 4 delle NTA del Piano dei Servizi. I porticati individuati con punteggiatura nell'elaborato PR 03 dovranno essere conservati e mantenuti liberi: è ammesso unicamente l'inserimento di loggiati realizzati con struttura in legno e/o in ferro.

19.3 TIPO "C" edilizia consolidata senza valore ambientale

Sono in genere porzioni di edifici e/o rustici sottoutilizzati, talvolta di consistente dimensione che necessitano di recupero o di riconversione funzionale.

19.3.1 DESTINAZIONI D'USO

<i>Principale</i>	R
<i>Complementari</i>	C.1; C.4; C.5; P.2 con una superficie non superiore a mq. 150 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), T; Fs.1-2-3-4-5-8-9; Ri
<i>Non ammesse</i>	C.2; C.3; C.6; C.7; P.2 attività artigianali di servizio con una superficie superiore a mq. 150; P.1; Is; A; Fs.6-7-10;

19.3.2 MODALITA' DI INTERVENTO *intervento edilizio diretto, titolo abilitativo convenzionato o piano di recupero quando chiesto dall'Amministrazione Comunale,*

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a) b) c) d) –art. 3 DPR 380

19.3.3 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi sull'edilizia consolidata priva dei valori architettonici/ambientali caratteristici del nucleo di antica formazione, potranno giungere fino alla demolizione e ricostruzione nel rispetto delle prescrizioni generali, vincoli e parametri edilizi stabiliti nel presente articolo. In occasione dell'intervento di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione è consentito il recupero funzionale con l'inserimento delle destinazioni d'uso di cui all'art. 17.3.1, del 70% della volumetria esistente. Il restante 30% della volumetria dovrà essere sistemato a portico o ad autorimessa accorpata all'edificio, ma potrà anche non essere recuperato favorendo un ampliamento degli spazi aperti e dei cortili.

E' consentita, la modifica planivolumetrica e della superficie coperta (aumento o diminuzione) ancorché l'accorpamento dei volumi esistenti nel rispetto degli allineamenti prospettanti sugli spazi pubblici, tranne che nel caso di esplicita richiesta dell'Amministrazione Comunale per il reperimento di standard urbanistici in cessione o in uso pubblico e per ampliamenti stradali.

Nel caso di variazione di destinazione d'uso ammissibile che comporti aggravio di standard, si dovrà provvedere al reperimento e/o la monetizzazione con la quantità e le modalità previste degli art. 3 e 4 delle NTA del Piano dei Servizi.

19.4 TIPO "D" edilizia profondamente trasformata e/o di recente formazione senza valore ambientale

Sono i fabbricati profondamente trasformati da interventi edilizi che hanno portato ad un manufatto in tutto o in parte diverso dall'impianto originario, sostituendo a volte anche il tessuto storico preesistente.

In questa categoria si comprendono anche gli edifici costruiti in epoca recente, quasi sempre riconoscibili per le caratteristiche costruttive, materiali, ed in alcuni casi anche per le altezze, disomogenei rispetto al carattere tipologico dominante del vecchio nucleo.

19.4.1 DESTINAZIONI D'USO

<i>Principale</i>	R
<i>Complementari</i>	C.1; C.4; C.5; P.2 con una superficie non superiore a mq. 100 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), T; Fs.1-2-3-4-5-8-9-11; Ri
<i>Non ammesse</i>	C.2; C.3; C.6; C.7; P.2 attività artigianali di servizio con una superficie superiore a mq. 100; P.1; Is; A; Fs.6-7-10;

19.4.2 MODALITA' DI INTERVENTO *intervento edilizio diretto, titolo abilitativo convenzionato o piano di recupero quando chiesto dall'Amministrazione Comunale,*

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a) b) c) d) – art. 3 del DPR 380

19.4.3 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi sull'edilizia di recente realizzazione o profondamente trasformata, priva dei valori architettonici/ambientali caratteristici del nucleo di antica formazione, potranno giungere fino alla demolizione e ricostruzione nel rispetto delle prescrizioni generali, vincoli e parametri edilizi stabiliti nel presente articolo.

E' consentita, la modifica planivolumetrica e della superficie coperta (aumento o diminuzione) ancorché l'accorpamento dei volumi esistenti nel rispetto degli allineamenti prospettanti sugli spazi pubblici, tranne che nel caso di esplicita richiesta dell'Amministrazione Comunale per il reperimento di standard urbanistici in cessione o in uso pubblico e per ampliamenti stradali.

Nel caso di variazione di destinazione d'uso ammissibile che comporti aggravio di standard, si dovrà provvedere al reperimento e/o la monetizzazione con la quantità e le modalità previste degli art. 3 e 4 delle NTA Piano dei Servizi.

19.5 TIPO "E" edifici accessori

Sono edifici minori solitamente con affaccio principale sulle aree di pertinenza nati con funzione accessoria rispetto ad un edificio principale.

Gli accessori esistenti (lavanderie, porticati, ripostigli, ecc), le autorimesse e i rustici possono essere utilizzati esclusivamente per le medesime destinazioni d'uso o trasformati in autorimesse, purché gli stessi siano stati costruiti con regolare titolo abilitativo.

19.5.1 MODALITA' DI INTERVENTO *intervento edilizio diretto*

Le modalità d'intervento previste sono quelle di cui alle lettere a) b) c) d) art. 3 DPR 380 nonché demolizione e ricostruzione, anche mediante accorpamento o diversa disposizione planivolumetrica.

Gli accessori esistenti, le autorimesse e i rustici non costituiscono volume.

Gli edifici appartenenti a questa categoria dovranno essere mantenuti con funzione accessoria rispetto al fabbricato principale.

È comunque consentito l'accorpamento degli accessori da trasformare in autorimesse, al fine di favorirne il riutilizzo.

19.6 TIPO "F" superfetazioni

Gli edifici classificati come superfetazioni nell'elaborato Pr03 dovranno essere demoliti.

19.7 Piano di Recupero

All'interno del Nucleo di Antica Formazione vengono individuati degli ambiti che, per il pregio storico-tipologico e per il loro assetto plani volumetrico, sono assoggettati a Piano di Recupero.

La loro attuazione potrà avvenire attraverso un piano unitario o a stralci funzionali che verranno di volta in volta definiti con l'UT. Le modalità di intervento per i singoli edifici sono quelle definite nell'elaborato PR 03. Si potrà inoltre proporre un diverso assetto plani volumetrico al fine della cessione di aree di interesse pubblico. Per i PR individuati con i numeri 7-8-9 è fatto obbligo cedere le aree necessarie al completamento della ciclo-pedonale Madignano – Ripalta Vecchia da definire in fase di progettazione. Per il PR 3 è fatto obbligo cedere l'area individuata dal PGT come *servizi di previsione* al fine dell'ampliamento del parco attrezzato esistente.

Art. 20 Ambito residenziale consolidato

Si tratta di zone a prevalente funzione residenziale consolidate nella quale sono ammesse le destinazioni d'uso sottoindicate.

20.1 Destinazioni d'uso

Principale R;

Complementari C.1;C.4;C.5; P.2 con una superficie non superiore a mq. 400 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), T; Fs.1-2-3-4-5-6-9-11; Ri

Non ammesse C.2; C.3; C.6; C.7; P. attività artigianali di servizio con una superficie superiore a mq.400;; Is; A; Fs.7-8-10;

Nel caso di nuova costruzione, ampliamenti e variazione di destinazione d'uso ammissibile, che comporti una variazione del peso insediativo, si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione di aree per servizi di interesse pubblico nelle quantità e con le modalità previste degli art. 3 e 4 delle NTA del Piano dei Servizi, fatto salvo quanto già corrisposto in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato.

20.2 Modalità di intervento

Le modalità d'intervento previste sono quelle di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

20.3 Indici urbanistici:

- If = 1,50 mc/mq
- H = 9,50 m
- Piani fuori terra : 3
- Df= 10,00 m
- Dc =5,00 m; la distanza dal confine con altre proprietà può ridursi a 0,00 m nel caso di aderenza a costruzioni esistenti e/o nel caso di sottoscrizione di dichiarazione registrata di assenso tra le parti, da presentare in sede di rilascio del permesso di costruire.
- Ds = 5,00 m, salvo che per gli interventi su edifici esistenti ove si può mantenere l'allineamento esistente o previsto dal PGT.
- Parcheggi privati = 1 mq ogni 10 mc

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito del rilascio dei titoli abilitativi a costruire, può chiedere rettifiche stradali al fine di migliorare la viabilità esistente. L'eventuale area in cessione per l'allargamento della sede stradale concorre alla determinazione del volume edificabile.

Art. 21 Ambito residenziale consolidato a bassa volumetria

Si tratta di zone parzialmente edificate o intercluse nell'edificato di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della qualità abitativa.

21.1 Destinazioni d'uso

Principale **R;**

Complementari **C.1;C.2** con superficie di vendita non superiore a 400 mq; **C.4;C.5; P.2** con una superficie non superiore a mq. 400 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), **T; Fs.1-2-3-4-5-6-9-11; Ri**

Non ammesse **C.2** con superficie di vendita superiore a 400 mq; **C.3; C.6; C.7; P.** attività artigianali di servizio con una superficie superiore a mq.400;; **Is; A; Fs.7-8-10;**

Nel caso di nuova costruzione, ampliamenti e variazione di destinazione d'uso ammissibile, che comporti una variazione del peso insediativo, si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione di aree per servizi di interesse pubblico nelle quantità e con le modalità previste degli art. 3 e 4 delle NTA del Piano dei Servizi, fatto salvo quanto già corrisposto in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato.

21.2 Modalità di intervento

Le modalità d'intervento previste sono quelle di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

21.3 Indici urbanistici:

- It = 0,5 mc/mq
- H = 6,50 m
- Piani fuori terra : 2
- Df= 10,00 m
- Dc =5,00 m; la distanza dal confine con altre proprietà può ridursi a 0,00 m nel caso di aderenza a costruzioni esistenti e/o nel caso di sottoscrizione di dichiarazione registrata di assenso tra le parti, da presentare in sede di rilascio del permesso di costruire.
- Ds = 5,00 m, salvo che per gli interventi su edifici esistenti ove si può mantenere l'allineamento esistente o previsto dal PGT.
- Parcheggi privati = 1 mq ogni 10 mc

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito del rilascio dei titoli abilitativi a costruire, può chiedere rettifiche stradali al fine di migliorare la viabilità esistente o aree di parcheggio. L'eventuale area in cessione concorre alla determinazione del volume edificabile

L'ambito individuato a Madignanello è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato, dovrà cedere una porzione di area a sud del lotto al fine del completamento della pista ciclo-pedonale prevista tra Madignano e Ripalta Vecchia

Art. 22 Ambito commerciale direzionale

Si tratta di un ambito destinato all'insediamento di funzioni commerciali e direzionali.

22.1 Destinazioni d'uso

<i>Principale</i>	C.1; C.2; C.5;
<i>Complementari</i>	T; R; Ri; Fs.1-2-3-4-6-9-11; Is.1;
<i>Non ammesse</i>	P; C.3; C.4; C.6; C.7; A; Fs 5-7-8-10;Is.2-3;

22.2 Indici urbanistici:

- Rc: 60% Sf
- If: 60% Sf
- H : 12 m
- Df= 10,00 m
- Dc =5,00 m; la distanza dal confine con altre proprietà può ridursi a 0,00 m nel caso di aderenza a costruzioni esistenti e/o nel caso di sottoscrizione di dichiarazione registrata di assenso tra le parti, da presentare in sede di rilascio del permesso di costruire.
- Ds = 5,00 m, salvo che per gli interventi su edifici esistenti ove si può mantenere l'allineamento esistente o previsto dal PGT.
- Parcheggi privati = 1 mq ogni 10 mc

Nel caso di nuova costruzione e/o modifica di destinazione d'uso ammissibile, l'intervento non comporta una variazione del peso insediativo, in quanto la dotazione territoriale è già stata corrisposta in sede di piano attuativo.

Art. 22 Bis Ambito commerciale – grande struttura di vendita e attività direzionale

Si tratta di un ambito destinato all'insediamento di funzioni commerciali e direzionali.

22b.1 Destinazioni d'uso

<i>Principale</i>	C.1; C.2; C.3; C.5;
<i>Complementari</i>	T; R; Ri; Fs.1-2-3-4-6-9-11; Is.1;
<i>Non ammesse</i>	P; C.4; C.6; C.7; A; Fs 5-7-8-10;Is.2-3;

22b.2 Indici urbanistici:

- Rc: 60% Sf
- If: 60% Sf
- H : 12 m
- Df= 10,00 m
- Dc =5,00 m; la distanza dal confine con altre proprietà può ridursi a 0,00 m nel caso di aderenza a costruzioni esistenti e/o nel caso di sottoscrizione di dichiarazione registrata di assenso tra le parti, da presentare in sede di rilascio del permesso di costruire.
- Ds = 5,00 m, salvo che per gli interventi su edifici esistenti ove si può mantenere l'allineamento esistente o previsto dal PGT.
- Parcheggi privati = 1 mq ogni 10 mc

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla realizzazione di fasce di mitigazione sul perimetro a confine con l'area agricola e le aree residenziali esistenti con l'utilizzo di specie plurispecifiche autoctone arbore e

arbustive e disponendo la manutenzione.

L'attuazione dell'ambito è condizionata alla redazione di uno specifico studio sul traffico, finalizzato a verificare l'efficacia della rotatoria lungo l'ex SS 415 e ad individuare eventuali criticità connesse alle funzioni commerciali previste. qualora lo studio del traffico rilevi criticità, le stesse dovranno essere risolte mediante il potenziamento della viabilità o attraverso altri interventi idonei, a carico del proponente.

Art. 23 Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo

Si tratta di ambiti urbanizzati destinati ad insediamenti produttivi secondari o ad essi assimilabili e relative attrezzature.

23.1 Destinazioni d'uso

<i>Principale</i>	P; R con la possibilità di realizzare un alloggio di sl massima di 125 mq per unità produttiva
<i>Complementari</i>	C.1; C.2; C.4; C.7; T; Fs.5-6-8;
<i>Non ammesse</i>	C.3; C.5; C.6; S; A; Ri; Is; Fs1-2-3-4-7-9-10; Ri; R

In ogni caso gli insediamenti commerciali non devono configurare ipotesi di centri o parchi commerciali come descritti nell'art. 8 del D.G.R. 7/15701.

23.2 Modalità di intervento

Le modalità d'intervento previste sono quelle di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Per i PL già convenzionati alla data di adozione del presente PGT, si applicano le prescrizioni contenute nelle convenzioni fino alla scadenza del relativo termine di efficacia. Una volta scaduti i termini di efficacia della convenzione, il rilascio di permessi di costruire è subordinato al rispetto delle norme del presente articolo. L'Amministrazione Comunale si riserva comunque di verificare volta per volta la compatibilità delle lavorazioni insalubri, di cui all'allegato del D.M. 5.9.94 n. 509, che si intendono effettuare negli insediamenti e, quindi, concedere o negare l'autorizzazione.

23.3 Indici urbanistici per gli ambiti consolidati produttivi

- If = 1 mq/mq
- Rc = 70%
- H = 15,00 m misurata all'estradosso di copertura
(per i volumi tecnici posti in sommità dei silos è ammessa l'eccedenza di 2 m)
- Df = 10,00 m
- Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- Ds = 5,00 m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione

Almeno il 10% della superficie fondiaria dovrà essere sistemata a verde, con essenze autoctone di alto fusto nella quantità minima di una ogni 50 mq. Tale area dovrà essere preferibilmente posizionata sul perimetro esterno dei lotti edificabili, al fine di creare adeguate fasce tampone, composte da alberi frammisti ad essenze arbustive.

Il Rapporto di Copertura potrà essere incrementato fino a raggiungere l'80% come stabilito all'art.8 delle NTA del DdP.

23.4 Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato

Si tratta di ambiti urbanizzati destinati ad ampliamento di attività produttive esistenti.

23.3.1 Destinazioni d'uso

<i>Principale</i>	P; R con la possibilità di realizzare un alloggio di sl massima di 125 mq per unità produttiva
<i>Complementari</i>	C.1; C.2;C.4; C.7; T; Fs.5-6-8;
<i>Non ammesse</i>	C.3; C.5; C.6;S; A; Ri; Is; Fs1-2-3-4-7-9-10; Ri; R

In ogni caso gli insediamenti commerciali non devono configurare ipotesi di centri o parchi commerciali come descritti nell'art. 8 del D.G.R. 7/15701.

23.3.2. Modalità di intervento

Le modalità d'intervento previste sono quelle di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

23.3.3 Indici urbanistici per gli ambiti consolidati produttivi

- If = 1 mq/mq
- Rc = 70%
- H = 15,00 m misurata all'estradosso di copertura
(per i volumi tecnici posti in sommità dei silos è ammessa l'eccedenza di 2 m)
- Df = 10,00 m
- Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- Ds = 5,00 m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione

L'attuazione del comparto è subordinata alla realizzazione di una viabilità che si colleghi con con Via Repubblica al fine della dismissione degli innesti sulla EX SS 415.

E' fatto obbligo prevedere una schermatura verde da realizzarsi lungo il confine dell'ambito in adiacenza alla zona residenziale esistente e di previsione.

Il Rapporto di Copertura potrà essere incrementato fino a raggiungere l'80% come stabilito all'art.8 delle NTA del DdP.

Art. 24 Verde Privato

Sono aree destinate alla formazione del verde per giardini e parchi privati.

E' vietata qualsiasi nuova costruzione e il computo delle relative aree a scopi edificatori. Le aree possono essere delimitate da recinzioni che individuino le proprietà. In detta zona è solo ammessa la realizzazione di parcheggi a raso e di attrezzature sportive ad uso privato, prive di copertura, quali, ad esempio piscine e aree da gioco.

Art.25 Ambiti agricoli di interesse strategico (PTCP)

Gli ambiti agricoli sono destinati all'attività agricola intesa come attività connessa alla coltivazione della terra, alla silvicoltura, all'allevamento degli animali.

25.1 Destinazioni d'uso

Principale **A**

Non ammesse **R; P; C.1; C.2; C.3; C.4; C.5; C.6; C.7; T; Ri; Is; Fs**

In tali aree sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità di cui all'art. 2135 del codice civile.

25.2 Modalità di intervento

La costruzione di nuovi edifici è disciplinata, nella definizione degli interventi ammissibili e dei presupposti soggettivi e oggettivi, dagli art. 59 e 60 della L.R. 12/2005.

Nuovi edifici residenziali sono ammessi qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente. Gli ampliamenti residenziali devono essere realizzati prioritariamente all'interno del corpo della cascina esistente anche riconvertendo rustici, stalle, fienili, mantenendo la struttura morfologica della cascina ed utilizzando materiali tradizionali.

25.3 Indici urbanistici

If per l'abitazione agricola :

- su terreni a coltura orticolo o floricoltura specializzata = 0,06 mc/mq
- su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente = 0,01 mc/mq
- sugli altri terreni agricoli = 0,03 mc/mq

Rc delle attrezzature ed infrastrutture produttive:

- attrezzature agricole in genere = 10% dell'intera superficie aziendale
- attrezzature orto-floro-vivaistiche = 20% dell'intera superficie aziendale
- serre = 40% dell'intera superficie aziendale

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT gli indici urbanistici sopraindicati sono incrementati del 20% come indicato al comma 4bis dell'art. 59 della L.R. 12/2005

- H per la residenza = 7,00 m
- H per le infrastrutture agricole = 8,00 m (misurata all'estradosso della copertura)
- H per silos e volumi tecnici = 15,00 m
- Df = 10,00 m
- Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m.
- Distanza dai corsi d'acqua individuati nel "Reticolo Idrico Minore" e dal "Reticolo Secondario" :
 - 10 m per gli edifici residenziali i porticati e depositi per ricovero macchinari e prodotti agricoli
 - 15 m per stalle, silos, trincee e vasche di stoccaggio liquami

Per i nuovi allevamenti ed infrastrutture dovranno essere rispettate le distanze dalle zone residenziali, dalle zone produttive, dalle abitazioni di terzi e dalle abitazioni del centro aziendale, previste dal Regolamento Locale d'Igiene e dall'art. 18 della normativa del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

- Ds = 10,00 m, fatte salve le norme dettate dal Codice della Strada e dal suo regolamento di attuazione;

Le nuove costruzioni residenziali in funzione della conduzione del fondo devono essere realizzate entro una distanza massima di 100 m dalle costruzioni del nucleo aziendale.

I bacini per la piscicoltura e la pesca sportiva sono soggetti al rispetto dei criteri di verifica di idoneità paesistico-ambientale dell'art. 17 delle NTA del PTCP, oltre che al rispetto dalla Delibera di Giunta Regionale 30 Dicembre 2008 n 8/8830 della L.R 4/2008 e della L.R 14/98 art. 36 comma 3".

25.4 Edifici esistenti in ambito agricolo non destinati ad uso agricolo

Gli edifici ricadenti in ambito agricolo e in ambito agricolo di rispetto dell'abitato e non adibiti ad uso agricolo o di cui sia dimostrata la non utilizzazione ai fini agricoli da più di tre anni, potranno essere utilizzati da qualsiasi soggetto avente titolo, anche non imprenditore agricolo, con le seguenti modalità:

- Gli edifici residenziali, artigianali, commerciali già insediati alla data di adozione del PGT negli ambiti agricoli, per documentate esigenze tecniche e produttive, potranno ampliarsi "una tantum" nella misura massima del 20% della slp esistente. Tali ampliamenti dovranno rispettare i seguenti parametri:
 - H max = 7 m (due piani)
 - Df = 10,00 m
 - Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
 - Ds = 5,00 m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso esclusivamente a residenza R

- I volumi già destinati alla residenza agricola, esistenti alla data di adozione del presente PGT, possono essere recuperati a funzione residenziale tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività mediante interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. Tale intervento si configura come mutamento di destinazione d'uso da agricolo a residenziale e pertanto, in conformità a quanto previsto dall'art. 4 delle NTA del Piano dei Servizi, determina un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici che potrà essere monetizzata.
- I volumi non destinati alla residenza potranno essere oggetto di intervento di recupero mediante la definizione di un Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) ai sensi dell'art.89 della L.R. 12/2005.

Art.26 Aree agricole di rispetto dell'abitato

Sono aree agricole prevalentemente inedificate d'immediato rapporto con gli *ambiti urbani consolidati* e gli *ambiti di trasformazione* previsti nel Documento di Piano, meritevoli di particolare tutela considerato il loro ruolo di connessione tra ambiti agricoli e l'abitato.

26.1 Modalità di intervento

E' ammesso l'insediamento di infrastrutture agricole all'interno delle aziende esistenti o dismesse alla data di adozione del PGT. Gli insediamenti e/o ampliamento dovranno rispettare le distanze definite nel RLI e i paramtri individuati dal precedente articolo (Art.25).

Art. 26bis Edifici esistenti in ambito agricolo non destinati ad uso agricolo

Gli edifici ricadenti in ambito agricolo e in ambito agricolo di rispetto dell'abitato e non adibiti ad uso agricolo o di cui sia dimostrata la non utilizzazione ai fini agricoli da più di tre anni, potranno essere utilizzati da qualsiasi soggetto avente titolo, anche non imprenditore agricolo, con le seguenti modalità:

- Gli edifici residenziali, artigianali, commerciali già insediati alla data di adozione del PGT negli ambiti agricoli, per documentate esigenze tecniche e produttive, potranno ampliarsi “una tantum” nella misura massima del 20% della slp esistente. Tali ampliamenti dovranno rispettare i seguenti parametri:
 - H max = 7 m (due piani)
 - Df = 10,00 m
 - Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
 - Ds = 5,00 m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso esclusivamente a residenza R

- I volumi già destinati alla residenza agricola, esistenti alla data di adozione del presente PGT, possono essere recuperati a funzione residenziale tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività mediante interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. Tale intervento si configura come mutamento di destinazione d'uso da agricolo a residenziale e pertanto, in conformità a quanto previsto dall'art. 4 delle NTA del Piano dei Servizi, determina un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici che potrà essere monetizzata.
- I volumi non destinati alla residenza potranno essere oggetto di intervento di recupero mediante la definizione di un Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) ai sensi dell'art.89 della L.R. 12/2005.

Art.27 Aree del Parco del Serio

E' individuata con apposita perimetrazione la parte di territorio ricadente nel Parco Regionale del Serio. In tale ambito risulta prevalente l'intera disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento approvata con DGR X/4428 del 30/11/2015 e pubblicata sul BURL n°4 in data 11/12/2015 (4° variante).

Art.28 Ambiti di valore paesistico-ambientale

Le aree di valore paesistico-ambientale individuate dal PGT sono:

- **Le aree di tutela dei fontanili**
- **Le scarpate morfologiche**
- **La rete ecologica di primo e secondo livello**
- **Aree boscate**
- **Geositi**
- **Viabilità storica**

- **Scarpate morfologiche**

Sono aree soggette a regime di tutela dei caratteri morfologici e paesaggistici, essendo ancora dotati di una forte componente naturale e vegetazionale. In tali aree è esclusa ogni forma di nuova edificazione.

E' consentita la formazione di percorsi ciclo-pedonali attrezzati, finalizzati al collegamento tra aree abitate ed il territorio agricolo. L'amministrazione può prevedere speciali forme di sostegno per interventi volti alla sistemazione delle ripe ed alla qualificazione ambientale.

28.1 Aree di tutela dalle teste di fontanili

I fontanili, in quanto testimonianza storica della cultura materiale dei luoghi e in quanto sistema di elevato valore ecologico e naturalistico.

Non sono consentite opere di urbanizzazione e di nuova edificazione per un raggio di 50 metri dalla testa del fontanile e per una fascia di 10 metri su entrambi i lati lungo i primi 200 metri dell'asta, distanze eventualmente estendibili da parte del Comune, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. Gli eventuali ampliamenti potranno essere effettuati esclusivamente nella direzione opposta a quella della testa del fontanile. Non è ammesso comunque prevedere urbanizzazioni che isolino completamente l'elemento di tutela; ovvero è vietata l'edificazione lungo tutti i lati anche se vengono mantenute le distanze di tutela previste, onde mantenerne la percezione visiva attraverso un cono ottico oltre che la continuità ecologica nell'intorno di 300 mt.

Non sono altresì consentite azioni o interventi che possano compromettere o ridurre le risorse idriche superficiali e sotterranee, in particolare le alterazioni del sistema idraulico del capofonte e del relativo micro-ambiente, ad eccezione delle normali operazioni di manutenzione.

Ai Comuni è demandato il compito di verificare l'attuale consistenza del fenomeno dei fontanili così come si manifesta nei singoli territori di competenza, cartografandoli nel dettaglio nel quadro conoscitivo del Documento di Piano e di individuare adeguate norme di tutela nel Piano delle Regole tese a conservarne il mantenimento e il tradizionale utilizzo al fine della loro migliore salvaguardia, vietandone la compromissione.

In linea generale saranno, inoltre, tenute in considerazione le seguenti indicazioni:

- dovranno essere promosse tutte le azioni atte a mantenere in efficienza la funzionalità idraulica, irrigua e produttiva dei singoli fontanili, nel rispetto del loro valore ambientale, ecologico, naturalistico, storico, paesaggistico, ricreativo e didattico, in ossequio anche a quanto previsto dal D.lgs n. 152/2006.
- le fasce vegetali cresciute attorno al capofonte e ai primi 200 m dell'asta o canale defluente dovranno essere mantenute nel migliore stato di conservazione, anche con funzione di fasce tampone, ristabilendone la continuità fisica e ripristinando o sostituendo le eventuali utilizzazioni legnose con specie arboreo-arbustive autoctone adatte alla stagionalità dei siti, applicando anche gli incentivi o le specifiche misure previste dalla normativa vigente;
- gli eventuali progetti di riqualificazione, ristrutturazione o restauro di fontanili abbandonati, degradati, interrati o in altro modo compromessi, dovranno tendere al ripristino dei caratteri tradizionali e tipici dei fontanili della zona, ponendo particolare attenzione anche alla scelta dei materiali da impiegare nei lavori richiesti e delle modalità di utilizzo degli stessi;
- il consolidamento delle sponde potrà essere attuato con interventi di ingegneria naturalistica e limitando le opere di sostegno (come palizzate, fascinate ed, eventualmente, palificate) ai soli punti di effettiva necessità;

- per il rispetto della funzionalità ecologica del fontanile, le operazioni di spurgo dovranno prevedere il rilascio di "isole" di vegetazione emersa e sommersa, anche in adiacenza alle rive, quali luoghi di rifugio e di riproduzione per la fauna acquatica. L'eventuale pulizia del fondo dovrà essere limitata alla sola asportazione dei sedimenti superficiali più fini, principalmente organici, senza interessare gli strati sottostanti.

28.2 *Aree di rispetto Ambientale e di tutela del reticolo Idrico*

Il Piano di Governo del Territorio individua le aree di rispetto ambientale e di tutela del Reticolo Idrico, nelle quali sono vietate edificazioni e manomissioni dello stato dei luoghi.

Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, ampliamenti e nuova costruzione di ponti funzionali all'accesso ai terreni per lo svolgimento dell'attività agricola e previa acquisizione del parere favorevole dell'ente gestore. Sul territorio comunale vige il divieto di tombinatura, dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.115, comma 1 del D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i. e del Piano Tutela delle Acque Lombardia.

28.3 *Rete ecologica di primo e secondo livello (PTCP)*

Le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello individuati nella Carta delle Tutele e Salvaguardie del PTCP della Provincia di Cremona sono state integralmente recepite negli elaborati di PGT.

Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello e sino ad un intorno di 20 m, non è consentita alcuna nuova espansione urbana e industriale, né sono consentiti interventi di carattere edificatorio, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. L'eventuale ampliamento dovrà essere effettuato in via prioritaria nella direzione opposta a quella dell'area tutelata e, solo nel caso in cui questo non risultasse possibile, l'ampliamento potrà avvenire in altre direzioni. Non sono inoltre consentiti gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo e gli interventi di bonifica agraria che prevedono l'escavazione di oltre 500 mc di materiale di cava; le opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno quando sono in contrasto con la conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno della Rete ecologica provinciale; la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dimessi. Questi ultimi possono essere consentiti, previa autorizzazione da parte delle autorità competenti, solo per finalità di recupero ambientale. Va infine conservata la vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduazione. Nelle aree della rete ecologica di secondo livello sono consentiti interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione turistico-ricreativa, sia gli interventi di supporto alle attività agricole.

Per quanto riguarda gli areali non è ammesso comunque prevedere urbanizzazioni che isolino completamente l'elemento di tutela; ovvero è vietata l'edificazione lungo tutti i lati anche se viene mantenuta la distanza di tutela prevista dei 20 m onde mantenerne la percezione visiva attraverso un cono ottico oltre che la continuità ecologica.

Per quanto riguarda le reti verdi provinciali se coincidenti con fiumi o canali semi-artificiali la fascia di rispetto deve essere considerata dalla sponda esterna.

Si sottolinea che la Provincia può impartire prescrizioni vincolanti e idonee forme di compensazioni per le superfici relative agli elementi di tutela previsti della RER.

28.4 *Geosito Valle relitta del Fiume Serio e Torbiere – Dosso di Izano e Offanengo*

I Geositi definiti come aree oggetto di tutela ai sensi dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico della Provincia di Cremona.

In particolare, nel comune di Madignano risultano presenti i seguenti geositi:

- Dosso di Izano Offanengo
- Valle relitta del fiume Serio e Torbiere

Per queste aree si applicano i divieti e le salvaguardie di carattere generale previsti dal Piano Paesaggistico Provinciale, che possono essere riassunte come segue:

- La Regione riconosce il valore paesaggistico dei geositi quali località, area o territorio dove sia possibile definire un interesse geologico e/o geomorfologico per la conservazione associabile ad un valore scientifico, ai fini della comprensione dei processi geologici in atto e/o nei termini dell'esemplarità didattica riferita alla dinamica del nostro pianeta, alla ricostruzione dell'evoluzione biologica e delle fluttuazioni climatiche durante il passato geologico, come alla costruzione della conformazione geomorfologica attuale e della percezione sociale consolidata di un territorio, correlata alle sue specificità naturalistiche e geologiche.

- I geositi di prevalente interesse geografico, geomorfologico, paesistico, naturalistico, idrogeologico e sedimentologico sono oggetto di attenta e specifica salvaguardia, al fine di preservarne la specifica conformazione e connotazione. Sono pertanto da escludersi tutti gli interventi che possano alterarne o comprometterne l'integrità e la riconoscibilità, causando sbancamenti o movimenti di terra che ne modifichino in modo permanente l'assetto geomorfologico, nonché l'introduzione di elementi di interferenza visuale e/o la cancellazione dei caratteri specifici. Le Province ed i Parchi territorialmente competenti promuovono la valorizzazione museale e/o didattica dei siti suddetti (anche tramite la proposta di geoparchi), in sinergia con la definizione delle reti di percorsi e di itinerari di fruizione paesaggistica del proprio territorio.

- I geositi di prevalente interesse geologico-stratigrafico, geominerario, geologico-strutturale, vulcanologico e petrografico devono essere salvaguardati nelle loro potenzialità scientifiche e didattiche, garantendo l'accessibilità e la visibilità delle esposizioni esistenti. Sono pertanto da escludersi gli interventi sullo stato dei luoghi che possano nascondere alla vista le esposizioni od impedire di fatto la possibilità di accedervi e visitarli. Le Province ed i Parchi territorialmente competenti individuano le eventuali azioni di valorizzazione museale e/o didattica dei siti suddetti, anche in sinergia con la definizione delle reti di percorsi e degli itinerari di fruizione paesaggistica del proprio territorio.

- I geositi di prevalente interesse paleontologico (fatte salve eventuali disposizioni vigenti in forza della Parte II del D. Lgs. 42/2004) e mineralogico rivestono rilevante valore scientifico. Sono pertanto oggetto di assoluto divieto di manomissione e richiedono la predisposizione di efficaci misure di limitazione all'accesso e di vigilanza per garantirne l'integrità, impedendo sottrazioni di materiale che possano depauperarne il valore. La loro più precisa localizzazione cartografica e l'apposizione di segnaletica informativa e didattica è assolutamente subordinata all'effettiva messa in atto delle azioni di controllo suddette da parte degli enti locali e dei gestori dei siti (fatte salve situazioni motivatamente escluse), in quanto non a rischio di compromissione dello specifico valore scientifico.

Nel caso specifico per quanto riguarda i geositi presenti sul territorio del comune di Madignano:

- Il "Dosso di Izano – Offanengo" rientra totalmente in classe di tutela 1. Esso infatti presenta un livello percettivo medio basso, quindi scarsamente fruibile dal punto di vista didattico culturale.

Peraltro, sono presenti elementi di significatività (quali fontanili storici e valorizzati) nonché alcune scarpate di sufficiente entità tali da definirne l'emergenza, che giustificano locali gradi di attenzione leggermente superiori (tutela 2 per le scarpate).

- Il geosito della "valle del Serio" è stato inserito in parte in livello di tutela 1, con grado di tutela "basso", in parte in livello di tutela 2 con grado di tutela "medio", in parte in livello di tutela 3 con grado di tutela "alto".

28.5 Piano di Indirizzo Forestale

Il Piano di Indirizzo forestale (P.I.F.) previsto all'art. 47 comma 3 della Legge Regionale 5 dicembre 2008, n. 31 "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale" è lo strumento che analizza il patrimonio forestale locale, fornisce linee guida di indirizzo per la gestione del territorio forestale di competenza, crea utili relazioni fra la pianificazione forestale e la pianificazione territoriale, rappresenta uno studio specifico di supporto per la definizione delle priorità nell'erogazione di incentivi e contributi e per la individuazione delle attività selvicolturali da svolgere. Tale Piano viene recepito all'interno del PGT.

28.6 Tracce della viabilità storica

Gli assi della maglia centuriale romana (kardines, decumani, limites intercivivi), individuati nella Carta degli indirizzi per il sistema paesistico-ambientale del PTCP, come linee certe, ricostruite o tracce –, costituiscono un elemento di prevalente valore storico e culturale, quali testimonianze di un antico e consolidato assetto territoriale, conservatosi in buona parte sino ad oggi quale fattore capace di orientare l'organizzazione del paesaggio agrario tradizionale, e come base per lo studio delle sue fasi evolutive.

Quale indirizzo generale, in linea con quanto indicato nelle NTA del PTCP, si suggeriscono i seguenti accorgimenti gestionali:

- il sostanziale mantenimento del profilo del terreno;
- la valorizzazione degli elementi e dei segni visibili della centuriata;

28.7 Percorsi panoramici e rete stradale storica principale e secondaria

I percorsi panoramici (di interesse naturalistico, paesaggistico ed ambientale) rappresentano speciali direttrici viarie da cui è possibile cogliere le diverse dimensioni paesaggistiche, naturalistiche ed ambientali del territorio provinciale tramite modalità di fruizione variabili a seconda della loro diversa tipologia. Da questi assi di osservazione e di conoscenza privilegiati è possibile accedere a particolari assetti territoriali, a contesti ambientali e naturalistici o ad unità di paesaggio di speciale pregio e significato, anche dal punto di vista storico e culturale.

forme di tutela. Pertanto lungo le strade e i percorsi di cui al presente articolo è vietata l'apposizione di cartelli e di manufatti pubblicitari di qualsiasi natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di contenute dimensioni e di tipologia compatibile con il contesto. Ogni intervento realizzato lungo le strade provinciali, classificate di interesse naturalistico, paesaggistico e storico-culturale nella Carta delle tutele e delle salvaguardie, dovrà essere condotto garantendo con visivi liberi per tutta l'ampiezza della fascia di rispetto stradale. Gli interventi realizzati al di fuori della fascia di rispetto stradale dovranno considerare le problematiche legate all'ostruzione ed intrusione visiva nel rispetto del P.T.P.R.; vedasi art. 15.15 delle presenti norme per l'elenco dei percorsi). Eventuali manufatti posti all'interno della fascia di rispetto stradale dovranno essere, di

norma, realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dei manufatti esistenti lungo il medesimo itinerario. Ogni intervento dovrà completarsi, per quanto possibile, con azioni di risanamento volte all'eliminazione di quegli elementi esistenti estranei all'ambiente nel quale si inserisce l'intervento medesimo. Le vedute panoramiche percepibili dalle direttrici viarie di cui al presente articolo non possono essere ostruite o in qualunque altro modo impedito, così come non possono essere precluse le visuali residue godibili da luoghi accessibili al pubblico o rimaste tra gli eventuali edifici sorti in passato ai lati di tali strade e percorsi; Allo stesso modo i contesti territoriali circostanti tali direttrici viarie dovranno essere salvaguardati nella propria integrità e potenzialità panoramica tramite un attento controllo delle eventuali trasformazioni e promuovendo il "restauro" dei paesaggi rurali tipici, eliminando gli elementi impropri, limitando le edificazioni alle sole esigenze di tipo agricolo e mettendo in opera appropriate schermature o mascherature, preferibilmente con materiali vegetali.

28.8 *Scarpate morfologiche*

Per gli orli di scarpata principali e secondari naturali non sono consentiti interventi e trasformazioni che alterino i loro caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici. Si ritengono inaccettabili gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione per una fascia di 10 metri in entrambe le direzioni dall'orlo di tali scarpate, distanza eventualmente estendibile da parte del Comune, 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.

Sono consentiti quegli interventi di natura non edificatoria, quali ad esempio le attività di cava, di piscicoltura e/o pesca sportiva e le bonifiche agricole (o comunque interventi estrattivi in fondi agricoli), che non portano alla perdita dei riferimenti significativi del disegno territoriale originario e al complessivo peggioramento dei caratteri naturali della vegetazione esistente. La possibilità di effettuare interventi e trasformazioni che alterino tali elementi è ammissibile solamente per la realizzazione di opere di interesse pubblico non altrove ubicabili a fronte di interventi di parziale compensazione naturalistica da definire in base alle caratteristiche del comune, alla natura dell'intervento e ai criteri di sostenibilità previsti dal PTCP di cui alla Normativa e in particolare all'Appendice D "Individuazione dei contenuti minimi dei PGT sugli aspetti sovracomunali". Nel caso in cui venga accertata una oggettiva difformità tra l'assetto del territorio e le scarpate morfologiche indicate nella Carta delle tutele e delle salvaguardie, gli Enti Locali, sulla base di valutazioni di maggior dettaglio degli elementi morfologici presenti sul loro territorio (es. componente geologica del PGT), provvedono alla corretta trasposizione dell'andamento delle scarpate, attraverso la proposta di una modifica non sostanziale cartografica al PTCP di cui all'art. 34 comma 1. Ai Comuni è demandato il compito di verificare l'attuale consistenza e caratteristiche dell'elemento oggetto di tutela tale da verificarne sia la consistenza sia le caratteristiche. Nel caso dovessero essere riscontrate delle difformità tra quanto previsto a livello cartografico e quanto rilevabile dovrà essere fornita una relazione puntuale, ad opera di un tecnico abilitato (geologo) che giustifichi la rimodulazione e/o cancellazione del vincolo. Nel caso, nel vigente PGT, la scarpata non sia stata segnalata, si ritiene più coerente e rispondente lo strumento urbanistico locale. Qualora i comuni tramite PGT o altro strumento urbanistico soggetto a parere provinciale debbano destinare un'area su cui insiste una o più scarpate morfologiche o loro fascia di rispetto, ad usi diversi, potranno procedere al loro stralcio solo a seguito di una compensazione di valore paesaggistico-ambientale stabilito applicando i criteri di cui alla scheda allegata alla DGR 11045/2002 – (esame paesistico dei

progetti), con riferimento delle chiavi di lettura del livello sistemico: interesse geomorfologico, interesse naturalistico, interesse storico insediativo, partecipazione al sistema di testimonianze della cultura formale e materiale; al sistema vedutistico: percettibilità, interferenza, inclusione in veduta panoramica; al sistema simbolico: richiamo turistico. Si potrà procedere allo stralcio di una scarpata morfologica sempre e in tutte le situazioni in cui: a) Risulta cartografato dal PTCP all'interno di aree altamente urbanizzate e impermeabilizzate; b) Risulta cartografato dal PTCP all'interno di giardini privati.

28.9 Aree di tutela corpi idrici

Per i corsi d'acqua esistenti, ai sensi del RD n° 523/1904, viene individuata una fascia di tutela per un'estensione di 10 metri dalle sponde, ridotta a 5 metri per i tratti compresi nei centri abitati o tombinati. All'interno della fascia di rispetto non è consentita alcuna nuova edificazione salvo gli interventi consentiti nella normativa dello Studio Geologico Comunale.

28.10 Aree a rischio archeologico

Nelle aree archeologiche non tutelate, individuate in seguito a segnalazione di ritrovamenti archeologici, gli interventi che comportino una modifica sostanziale dell'assetto originario, andando ad interessare il sottosuolo (e non il suolo), devono essere preventivamente valutati e approvati dalla competente Soprintendenza archeologica della Lombardia a cui va inviato stralcio del progetto per la formulazione di un parere vincolante. Ai Comuni è demandato la definizione di tali aree con miglior dettaglio, in accordo con la competente Soprintendenza, sulla base delle risultanze o delle testimonianze di precedenti rinvenimenti, della documentazione bibliografica o d'ufficio, dell'analisi dell'ambiente storico, della cartografia e di ogni altro elemento utile a precisarne i limiti, ivi compresa la fotointerpretazione e la ricognizione archeologica, inserendole nel Documento di Piano e individuando apposite norme di tutela nel Piano delle Regole che ne vietino la compromissione, prevedendone anche eventuali modificazioni areali a seguito di nuove risultanze. Nel caso della realizzazione di opere pubbliche che interessino aree a rischio archeologico si applicano le previsioni dell'art. 28, comma 4, del Dlgs. 42/2004 nonché degli artt. 95 e 96 del Dlgs. 163/2006 e del relativo regolamento (DM beni culturali n.60 del 20/03/2009).

28.11 Luoghi dell'identità

A Madignano, in località Ripalta Vecchia, è presente la Chiesa del Marzale, identificata come luogo dell'identità, rappresentando la stessa un elemento di riconosciuto significato identitario. Cartografandoli. Per i luoghi, gli edifici o i complessi monumentali individuati è necessario perseguire la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità degli stessi, sia attraverso un attento controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti, sia attraverso la conservazione delle stesse componenti monumentali volte anche a favorirne un utilizzo compatibile con la loro funzione, anche quando dismessa, e con il loro significato identitario, al fine della loro migliore salvaguardia, vietandone la compromissione. Gli interventi dovranno essere finalizzati al recupero o alla riqualificazione degli ambiti territoriali o urbanizzati esistenti, secondo principi compositivi di coerenza formale, dimensionale, stilistica, percettiva, ecc. con i caratteri propri del tessuto territoriale o edificato storicamente consolidato e di attenta ricostruzione e valorizzazione delle relazioni paesaggistiche che ne contraddistinguono la connotazione e l'identità. Sono consentiti

interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità morfologiche e stilistiche dell'insediamento storico e/o tradizionale in cui si inseriscono. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità morfologiche e stilistiche dell'insediamento storico e/o tradizionale in cui si inseriscono.

Art.29 Aree per attività floro-vivaistiche

Il PGT individua un ambito destinato esclusivamente ad attività di carattere floro-vivaistico ed all'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza.

29.1 Destinazioni d'uso

<i>Principale</i>	A; Attività FLORO-VIVAISTICHE
<i>Complementari</i>	R con possibilità di realizzare un unico alloggio con una slp massima di 130 mq più autorimesse nei limiti di legge;
<i>Non ammesse</i>	R; P; C; T; Ri; Is; Fs.

29.2 Modalità di intervento

Le modalità d'intervento previste sono quelle di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

29.3 Indici urbanistici per gli ambiti consolidati produttivi

- Rc = 40% comprensivo dell'abitazione
- H = 6,50 m misurata all'estradosso di copertura
- Df = 10,00 m
- Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- Ds = 5,00 m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione

Art.30 Esame paesistico dei progetti

Tutti i progetti di opere devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi di cui all'elaborato Pr 04 "Classi di sensibilità paesistica".

I criteri da applicare sono quelli di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti".

Art.31 Permeabilità delle aree scoperte e dotazione minima di verde

In tutti gli ambiti residenziali (consolidati o di trasformazione) per gli interventi di nuova costruzione riguardanti unità immobiliare/volumi dotati di un proprio lotto di pertinenza, si richiede che almeno il 40% delle aree scoperte sia permeabile al fine di garantire una adeguata capacità di assorbimento del terreno durante le precipitazioni piovose.

Si richiede inoltre che nelle aree scoperte sia garantito un minimo di "dotazione arborea" a titolo di parziale risarcimento all'ambiente. La dotazione minima richiesta è fissata in n. 1 essenze autoctone di alto fusto ogni 80 mq di superficie scoperta.

Art. 32 Zona di rispetto elettrodotti

Comprende le aree destinate alla protezione delle linee elettriche aeree di trasporto ad alta tensione ed alla protezione delle persone rispetto all'esposizione alle onde elettromagnetiche.

Nella fascia al suolo, identificabile dall'applicazione della normativa di settore, in funzione della tensione nominale d'esercizio delle linee stesse, non sono ammesse utilizzazioni edilizie di alcun tipo, salvo quelle preesistenti alla data di adozione del PGT. Sono ammesse invece nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti dei servizi e impianti pubblici esistenti, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura, parcheggi pubblici.

Le linee elettriche non sono soggette a permesso di costruire, tuttavia i tracciati dovranno essere di volta in volta concordati con l'Amministrazione comunale con particolare riguardo alla salvaguardia delle zone con caratteristiche di pregio ambientale.

Sarà compito della Pubblica Amministrazione valutare l'opportunità di richiedere ai proprietari/gestori degli elettrodotti di eseguire il calcolo mirato delle fasce di rispetto in corrispondenza delle specifiche campate di linea interessate, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1 del Decreto del 29 maggio 2008.

Art. 33 Zona di rispetto metanodotto

Comprende le aree destinate alla protezione delle persone e cose rispetto all'esposizione ai rischi connessi alla presenza dell'infrastruttura di trasporto di gas in pressione. Nella fascia al suolo, identificabile dall'applicazione della normativa di settore, sono vietati interventi di nuova edificazione o ampliamenti di edifici esistenti.

Art. 34 Zona di rispetto stradale

Il PGT prevede ed indica, nella cartografia, la rete delle principali vie di comunicazione stradale.

I tracciati stradali di progetto riportati in cartografia hanno valore indicativo e saranno definiti in sede di progettazione esecutiva. La loro definizione è demandata a specifici strumenti attuativi di settore, se relativi all'intera opera o alla progettazione esecutiva, se si riferiscono a riqualificazioni stradali di modesta rilevanza.

Negli ambiti agricoli è consentita inoltre la costruzione di strade interpoderali di larghezza non superiore a 4 m d'iniziativa pubblica o consortile, anche se non previste dallo strumento urbanistico generale.

Le dimensioni delle fasce di rispetto stradale sono indicate negli elaborati grafici, la cui ampiezza è misurata dal confine stradale così come definito dall'art. 3 comma 1 punto 10 del D.Lgs 285/1992. All'esterno del centro abitato la fascia di rispetto della S.P. CR ex S.S. 415 è pari a 40 m per parte.

Nelle fasce di rispetto stradale non è ammessa alcuna opera edilizia fuori e dentro terra. È tuttavia ammessa, previa approvazione degli enti competenti, la costruzione di:

- cabine di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- parcheggi a raso;
- impianti per la distribuzione dei carburanti nel rispetto della normativa di cui al successivo art. 42
- sostegni di linee telematiche, passaggio di reti in tubazioni sotterranee;
- reti idriche e di fognatura, metanodotti e gasdotti.
- guardiole per la regolazione degli accessi alle attività produttive con una superficie non superiore a 20 mq e comunque poste ad una distanza minima di 20m dal confine stradale.

Tutti i manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno

sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne ecc) devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale.

Dovrà in ogni caso essere rispettata la normativa dell'Art.16 del D.Lgs. 285/92 e del relativo regolamento di attuazione relativa agli atti vietati nelle fasce di rispetto stradale ed ai triangoli di visibilità in corrispondenza di intersezioni stradali a raso.

Le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzione, per le piantumazioni, e per l'apertura dei canali dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 26 D.P.R. 495/1992.

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

Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate specificatamente negli elaborati di Piano. In tal caso, le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificate, fanno parte della superficie di intervento fondiario o territoriale ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità. Le aree di rispetto possono essere computate ai fini del calcolo dell'edificabilità consentita nelle zone agricole.

Fuori dai centri abitati, così come individuati dall'art. 4 D.Lgs 285/1992, anche interno di aree edificate o edificabili, la fascia di rispetto stradale ha stessa ampiezza (senza interruzioni) delle aree non edificabili ed al suo interno vigono le norme del D.Lgs 285/1992 e del relativo Regolamento di Attuazione (DPR 495/1992).

Nelle fasce di rispetto stradale, anche se non espressamente indicate nelle tavole del P.G.T. e senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico:

- è sempre ammessa la costruzione di piste ciclabili e percorsi pedonali;
- il tracciato stradale può subire modificazioni (es. ampliamenti, rettifiche, modifica o costruzione di incroci, ecc.)

Art. 35 Zona di rispetto ferroviario

Il PGT individua la fascia di rispetto a protezione della rete ferroviaria, destinata esclusivamente ad impianti ed infrastrutture connesse alla funzione di trasporto pubblico. Ai sensi dell'art. 49 e seguenti del DPR 753/80 non è consentito costruire o ampliare edifici ad una distanza minore di 30 m dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto sono computabili, ai fini edificatori, con i parametri urbanistici ed edilizi dell'ambito funzionale corrispondente.

Art. 36 Percorsi ciclo-pedonali

Con apposito tratto grafico sono indicati sugli elaborati grafici i percorsi ciclabili e ciclo-pedonali in sede propria. Essi potranno includere aree attrezzate per la sosta e il ristoro dei pedoni e dei ciclisti. Tali percorsi dovranno essere garantiti negli interventi sia di iniziativa pubblica che privata. Per la realizzazione di detti percorsi deve essere redatto progetto esecutivo, approvato dall'Amministrazione Comunale, che dovrà definire l'esatto tracciato dei percorsi stessi e dovrà garantirne la continuità fisica e funzionale. La pavimentazione dovrà essere realizzata usando materiali coerenti all'ambiente circostante. Nei percorsi ciclo-pedonali e nelle sistemazioni e costruzioni degli spazi pubblici o destinati ad uso pubblico dovranno essere osservate le disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, ed in particolare il DPR 24.07.1996 n. 503 emanato in attuazione dell'art. 27 della legge 30.03.1971 n. 118 nonché, per quanto applicabili, la L.R. n. 13/89 ed il Decreto del Ministero dei lavori pubblici 14.06.1989 n. 236 e successive

modificazioni e integrazioni.

I tracciati delle rete ciclo-pedonale provinciale sono sottoposti a salvaguardia, secondo le modalità contenute all'art. 19 c. 6 della Normativa del P.T.C.P., i tracciati della rete provinciale e di interesse sovracomunale dei percorsi ciclabili, indicati nel Piano delle piste ciclopedonali e rappresentati nella Carta delle tutele e delle salvaguardie. In particolare, in prossimità degli incroci con le altre infrastrutture della mobilità non devono verificarsi interruzioni o costituirsi barriere alla continuità delle piste ciclabili al fine di garantirne una adeguata funzionalità.

Art. 37 Edifici esistenti nelle aree di rispetto

Per gli immobili che alla data di adozione del PGT ricadono nelle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, senza aumento delle volumetrie esistenti e previa acquisizione del parere favorevole dell'ente gestore dell'infrastruttura, che attesti la non interferenza con le previsioni strategiche.

Art. 38 Distributori di carburante

Riguardano le aree comprendenti le attrezzature inerenti la vendita del carburante al minuto, con le relative strutture pertinenziali, esistenti alla data di adozione del PGT. Ai sensi e per gli effetti del capo IV, articolo 83, comma 1, lett. b), e comma 2 della LR 2 febbraio 2010 n. 6, la verifica di compatibilità degli impianti esistenti è condotta in conformità alle disposizioni regionali vigenti. Nelle fasce di rispetto stradale e negli ambiti appositamente individuati è ammessa, previa approvazione degli enti competenti, la costruzione di impianti per la distribuzione dei carburanti nel rispetto della L.R. 5 ottobre 2004 n° 24 e successivo Regolamento regionale 5 ottobre 2004, n. 5, e successive modifiche e integrazioni. È ammessa l'installazione di servizi all'automezzo (autolavaggio); è consentita la realizzazione di attività commerciali integrative per una superficie massima di 100 mq per ogni installazione; gli impianti per la distribuzione di carburante e le attività commerciali integrative potranno essere realizzate con un I_c pari al 10% dell'area.

Art. 39 Orti

Su aree di proprietà comunale, previa la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, o su aree di proprietà privata in zona agricola che si convenzionino con l'Amministrazione Comunale, è ammessa la formazione di orti privati.

Nella realizzazione di orti è ammessa esclusivamente l'installazione di accessori in legno con altezza massima non superiore a m. 2,60 e una superficie coperta non superiore a mq10. Le recinzioni potranno essere realizzate con siepi e/o rete metallica con altezza non superiore a metri 1,50. L'atto unilaterale d'obbligo e/o la convenzione dovranno riportare: le condizioni di utilizzo; la durata temporale e l'impegno a rimuovere, a propria cura e a proprie spese, quanto realizzato, qualora l'Amministrazione Comunale lo richieda.

Art. 40 Norme generali per le recinzioni

Le opere di recinzione, comprese le siepi, possono sorgere sul confine di proprietà con aree sia private che pubbliche, fatti salvi i disposti del D. Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, del relativo regolamento attuativo e delle eventuali modifiche e integrazioni.

Le recinzioni realizzate negli *Ambiti del tessuto Urbano Consolidato* (residenziale e produttivo); negli *Ambiti*

di *Trasformazione* (residenziale e produttivo) dovranno avere l'altezza massima di m 2,00 misurata dalla quota stradale o del terreno. In particolare:

- tra lotti contigui la recinzione potrà essere di tipo cieco,
- verso aree e strade pubbliche o private, aperte al pubblico transito, aree verdi o di particolare pregio ambientale, dovrà essere costituita da un muro di basamento con altezza non superiore a 0,80 m con sovrastante cancellata aperta di altezza massima di 1,20 m.

È ammessa la formazione di siepe sulla linea di confine delle proprietà con altezza massima consentita e mantenuta di 2,00 m disposta nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile. Sono vietate le siepi in presenza di pareti finestrate a distanza inferiore a 3,00 m.

Sulle recinzioni non possono essere applicati oggetti che pregiudichino la viabilità e l'estetica o creino pericolo.

Le recinzioni da realizzarsi nel *Nucleo di Antica Formazione* sono regolamentate alla lettera r) dell'art. 18.3.3 delle NTA del presente Titolo.

Art. 41 Recupero a fini abitativi dei sottotetti: ambiti ammessi ed esclusioni

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è regolato dagli artt. 63-64 della L.R. 12/2005 nel rispetto delle altezze massime previste nei diversi ambiti territoriali.

In relazione a quanto disposto dall'art. 65 comma 1^{quater} della L.R. 12/2005, sono esclusi dalla possibilità di recupero dei sottotetti, i seguenti ambiti territoriali e/o interventi edilizi:

- a) ambiti di trasformazione residenziali (Atr)
- b) Nucleo di antica formazione limitatamente agli edifici di Tipo "A" e nel caso in cui il recupero del sottotetto comporti la realizzazione di edifici con altezza superiore a 8 m

Art. 42 Insediamenti attività commerciali

L'insediamento di nuove attività commerciali, a seguito di nuova edificazione e/o cambio d'uso, è consentito:

- Negli 'Ambiti del tessuto urbano commerciale – direzionale' per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita
- Nell' 'Ambito commerciale – grande struttura di vendita e attività direzionali' è consentito insediare fino alla grande struttura di vendita.
- nel *Nucleo di Antica formazione* esclusivamente per esercizi di vicinato con superficie di vendita massima di 150 mq
- negli *Ambiti del tessuto Urbano Residenziale Consolidato* per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita
- negli *Ambiti del tessuto Urbano Residenziale Consolidato di Recente Espansione* per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita
- Nell'Ambito del Tessuto Urbano consolidato Produttivo sono ammesse strutture di commercio all'ingrosso e medie strutture di vendita

In ogni caso gli insediamenti commerciali non devono configurare ipotesi di centri o parchi commerciali come descritti nell'art. 8 del D.G.R. 7/15701.

In tutti gli altri ambiti territoriali è vietato l'insediamento di strutture commerciali.

Art. 43 Disposizioni per prevenzione rischio RADON

Tutti i nuovi fabbricati e i fabbricati esistenti destinati in qualsiasi modo a permanenza di persone (abitazioni, e insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc...), devono essere progettati e realizzati previa adozione di modalità e criteri tecnico costruttivi tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione degli utenti al "Radon" secondo i dettami delle LINEE GUIDA PER LA PREVENZIONE DELLE ESPOSIZIONI AL GAS RADON IN AMBIENTI INDOOR (Decreto del Direttore Generale della Direzione Generale Sanità n. 12678 del 21 dicembre 2011).

Art. 44 Installazione pannelli solari e fotovoltaici

E' possibile installare pannelli solari e fotovoltaici su edifici nel rispetto delle seguenti norme:

- I pannelli dovranno essere collocati con disposizione regolare, continua e complanare e/o integrati alla falda.
- I pannelli dovranno essere preferibilmente collocati nei prospetti interni, quindi non visibili dalla pubblica via o dagli spazi pubblici.
- I pannelli dovranno essere preferibilmente collocati sui tetti di edifici di servizio, su tettoie e strutture di protezione dei posti auto pertinenziali se presenti.
- L'integrazione architettonica dei pannelli solari e fotovoltaici dovrà far riferimento alla *'guida agli interventi validi ai fini del riconoscimento dell'integrazione architettonica del fotovoltaico'* redatta da GSE nel 2009.

Art. 45 Isolamento termico a cappotto

E' possibile realizzare l'isolamento a cappotto esterno nel rispetto delle seguenti norme:

- Nel Nucleo di Antica formazione le finiture originarie vanno mantenute e rispettate.
- E' vietato occultare, cancellare o compromettere le decorazioni dipinte, ceramiche, musive, costituite da elementi lapidei pregiati ecc. in presenza di decorazioni e cornici di pregio o comunque caratterizzanti l'edificio non è consentita la coibentazione esterna mediante cappotto.
- Gli interventi di isolamento devono riguardare preferibilmente l'intera unità strutturale, nell'ottica di realizzazione di un intervento unitario; negli interventi su porzioni di edifici unitari o seriali deve essere salvaguardata l'unitarietà dell'aspetto esteriore dell'edificio, in particolare per quanto riguarda tipologie e colori di finitura.
- Al fine di salvaguardare la proprietà pubblica, l'accessibilità e la fruizione delle aree pubbliche come strade, marciapiedi e zone di passaggio pubblico, così come le servitù esistenti (segnaletica, illuminazione, servizi elettrici ecc.) in tutti gli ambiti non è consentita la coibentazione esterna mediante cappotto su aree pubbliche.