

	ADOZIONE	CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA
P.G.T.	C.C. n° del	C.C. n° del

IL SINDACO

IL TECNICO
ESTENSORE

IL SEGRETARIO
COMUNALE

IN ALLEGATO ALLA DELIBERA N° _____ DEL _____

P.G.T.	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2009
---------------	---

Comune di **FORMIGARA** Provincia di Cremona

elab. n°: **PR2**

Titolo **NORME TECNICHE
DEL PIANO DELLE REGOLE**

IL TECNICO ESTENSORE: Dott. Arch. Camillo Cugini

Ordine degli Architetti
di Cremona n. 441

INDICE

CAPITOLO I - PREMESSA	7
<i>ART. 1 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE.....</i>	7
CAPITOLO II - LE NORME GENERALI E DEFINIZIONE DEI PARAMETRI	9
<i>ART. 2 - PIANO DELLE REGOLE.....</i>	9
<i>ART. 3 - MODALITA' DI ATTUAZIONE.....</i>	10
<i>ART. 4 - EVENTUALI DIFFORMITÀ O CONTRASTI TRA ELABORATI DI P.G.T., OVVERO TRA P.G.T. E ALTRI ATTI AMMINISTRATIVI.....</i>	14
<i>ART. 5 - SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE.....</i>	14
<i>ART. 6 - AMBITI DI RECUPERO</i>	14
<i>ART. 7 - PIANI ATTUATIVI.....</i>	14
<i>ART. 8 - ABITANTI TEORICI E PESO INSEDIATIVO NEI PIANI ATTUATIVI.....</i>	17
<i>ART. 9 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE.....</i>	17
<i>ART. 10 - URBANIZZAZIONI SECONDARIE.....</i>	18
<i>ART. 11 - STANDARD QUALITATIVO.....</i>	19
<i>ART. 12 – DESTINAZIONI D'USO – DEFINIZIONI E CATEGORIE.....</i>	19
<i>ART. 13 – RAPPORTI TRA LE FUNZIONI.....</i>	22
<i>ART. 14 – STANDARD MINIMI DOVUTI.....</i>	23
<i>ART. 15 – PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI.....</i>	24
15.1 Sc = superficie coperta.....	24
15.2 Slp = superficie lorda di pavimento	24
15.3 V = volume	25
15.4 St = superficie territoriale	25
15.5 It = indice di fabbricabilità territoriale	25
15.6 Sf = superficie fondiaria.....	25
15.7 If = indice di fabbricabilità fondiaria	25
15.8 Iut = indice di utilizzazione territoriale.....	26
15.9 Iuf = indice di utilizzazione fondiaria	26
15.10 Rc = rapporto di copertura	26
15.11 Sd = superficie drenante.....	26

<i>ART. 16 – DISTANZE E ALTEZZE</i>	26
16.1 Np = numero dei piani fuori terra	26
16.2 H = altezza	26
16.3 D = distanza	27
16.3.1 Df = distanza da parete finestrata.....	27
16.3.2 De= distanza edifici	27
16.3.3 Dc = distanza dal confine.....	27
16.3.4 Ds = distanza dalla strada.....	27
<i>ART. 17 - AREE DI PERTINENZA</i>	30
<i>ART. 18 - COMPENSAZIONE URBANISTICA</i>	31
<i>ART. 19 - PEREQUAZIONE URBANISTICA</i>	31
<i>ART. 20 - INCENTIVAZIONE URBANISTICA</i>	32

CAPITOLO III- DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E

FATTISPECIE GIURIDICHE.....33

<i>ART. 21 - MANUTENZIONE ORDINARIA</i>	33
<i>ART. 22 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA</i>	34
<i>ART. 23 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO</i>	35
<i>ART. 24 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</i>	37
<i>ART. 25 - NUOVA COSTRUZIONE E AMPLIAMENTO</i>	38
<i>ART. 26 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA</i>	38
<i>ART. 27 - DEMOLIZIONE</i>	39
<i>ART. 28 - PERTINENZE ED OPERE MINORI</i>	39
<i>ART. 29 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO</i>	40
<i>ART. 30 - RECUPERO DEL SOTTOTETTO</i>	41
<i>ART. 31 - VARIANTI ESSENZIALI</i>	41

CAPITOLO IV: DISCIPLINA DEGLI AMBITI E VINCOLI.....43

<i>ART. 32 - DISTRIBUZIONE DEGLI AMBITI - OSSERVANZA DEI VINCOLI</i>	43
<i>ART. 33 – AMBITO A1 e A2 – NUCLEI STORICI E CASCINE STORICHE</i>	46
33.1 Generalità.....	46
33.2 Destinazioni d’uso escluse.....	46
33.3 Norme morfologiche.....	47

33.4	Indici urbanistici ed edilizi.....	49
33.5	Modalità di intervento.....	50
33.6	Attuazione degli interventi.....	52
ART. 34 – AMBITO B1 – AREA MISTA DI VECCHIO IMPIANTO		53
34.1	Generalità.....	53
34.2	Destinazioni d’uso escluse.....	53
34.3	Norme morfologiche.....	53
34.4	Indici urbanistici ed edilizi.....	53
34.5	Modalità di intervento.....	54
ART. 35 - AMBITO B2 – AREE RESIDENZIALI DI RECENTE IMPIANTO.....		54
35.1	Generalità e destinazioni d’uso escluse.....	54
35.2	Indici edilizi ed urbanistici – modalità di intervento.....	55
ART. 36 – AMBITO B3 – AREE DI COMPLETAMENTO ANCORA INEDIFICATE.....		55
36.1	Generalità e destinazioni d’uso escluse.....	55
36.2	Indici edilizi ed urbanistici. Modalità di intervento	55
ART. 37 - AMBITO C: PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI VALIDITA’		56
37.1	Generalità :	56
37.2	Destinazioni d’uso escluse :	56
37.3	Indici urbanistici :	57
37.4	Norme morfotopologiche:	57
37.5	Modalità d’intervento :	57
37.6	Attuazione degli interventi :	57
ART. 38 - ambito D – AMBITO PER ATTIVITA’ PRODUTTIVE E COMMERCIALI.....		58
38.1	Generalità e destinazione d’uso	58
38.2	Indici edilizi ed urbanistici e modalità di intervento.....	58
aRT. 39 - AMBITO E1: AMBITO AGRICOLO PROVINCIALE.....		59
39.2	Indici edilizi ed urbanistici e modalità di intervento.....	59
ART. 40 - AMBITO E2 – AMBITO AGRICOLO LOCALE.....		62
40.1	Generalità e destinazione d’uso	62
40.2	Indici edilizi ed urbanistici e modalità d’intervento.....	62
ART. 41 – AMBITO AGRICOLO RICADENTE IN PARCO ADDA SUD.....		62
41.1	Generalità, suddivisione in sottozone, destinazione d’uso.....	62
41.2	Zona E ₃ A – 1 ^a fascia – fascia di tutela ambientale.....	64
41.3	Zona E ₃ .B – 2 ^a fascia – fascia di tutela paesistica	67
41.4	Zona E ₃ .C – 3 ^a fascia – Fascia di rispetto	69
ART. 42 - AMBITO F - SERVIZI.....		71
ART. 43 - AMBITO di trasformazione urbanistica (a.t.u.).....		72

43.1 Generalità :	72
43.2 Destinazioni d'uso escluse:	72
43.3 Norme morfotopologiche:	73
43.4 Modalità d'intervento :	73

CAPITOLO V - ZONE DI RISPETTO76

<i>ART. 44 - SUBZONA ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO – ZONE DI RISPETTO PAESISTICO AMBIENTALE E PAESISTICO MONUMENTALE.</i>	76
<i>ART. 45 - SUBZONA DI RECUPERO</i>	78
<i>ART. 46 - SUBZONA DI RIQUALIFICAZIONE DEL PAESAGGIO AGRARIO</i>	78
<i>ART. 47 - SUBZONA FASCE DI RICOSTITUZIONE DELL'ECOSISTEMA RIPARIALE</i>	78
<i>ART. 48 - SUBZONA RISERVA NATURALE ORIENTATA</i>	79
<i>ART. 49 – SUBZONA AMBIENTI NATURALI</i>	80
<i>ART. 50 - ZONA DA SALVAGUARDARE A BOSCO – SCARPATE MORFOLOGICHE – VERDE PRIVATO</i>	81
50.1 Generalità e destinazioni d'uso	81
50.2 Indici edilizi ed urbanistici – modalità di intervento	81
<i>ART. 51 - ZONA DI RISPETTO GENERICO (da strada, cimiteri, ecc.)</i>	82

CAPITOLO VI - NORME PER LA TUTELA IDROGEOLOGICA.....83

<i>ART. 52 – AREE ESONDABILI</i>	83
<i>ART. 53 – FASCIA DI DEFLUSSO DELLA PIENA (Fascia A)</i>	83
<i>ART. 54 – FASCIA DI ESONDAZIONE (FASCIA b)</i>	84
<i>ART. 55 – AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C)</i>	85
<i>ART. 56 – PRESCRIZIONI DI NATURA GEOLOGICO – APPLICATIVA</i>	86

CAPITOLO VII - NORME PARTICOLARI88

<i>ART. 57 – RIPETITORI PER RADIOCOMUNICAZIONI</i>	88
<i>ART. 58 – RECINZIONI</i>	88
<i>ART. 59 - PERGOLATI</i>	89
<i>ART. 60 - NORME VIABILISTICHE</i>	89
<i>ART. 61 – ELETTRODOTTI</i>	90

<i>ART. 62 – CABINE DI TRASFORMAZIONE</i>	91
<i>ART. 63 – DISTANZE DI RISPETTO DA METANODOTTI</i>	91
<i>ART. 64 – DISTANZE DI RISPETTO DEI POZZI</i>	92
<i>ART. 65 - EDIFICI PERICOLANTI</i>	92
<i>ART. 66 - NUOVE STAZIONI DI CARBURANTE</i>	93
<i>ART. 67 - DEROGHE</i>	94
<i>ART. 68 - USO TEMPORANEO DI EDIFICI O DI AREE</i>	94
<i>ART. 69 - COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE</i>	94
<i>ART. 70 - CONCESSIONE DI SUOLO PUBBLICO PER DEHORS</i>	95
<i>ART. 71 - COSTRUZIONI ESISTENTI E CONDONI</i>	96
<i>ART. 72 - Accesso carrabile</i>	96
<i>ART. 73 - parcheggi pertinenziali</i>	97
<i>ART. 74 - accesso e fruibilita' delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite</i>	97
<i>ART. 75 - SERRE PER ATTIVITA' AGRICOLE</i>	99
<i>ART. 76 - regolamenti comunali</i>	99
<i>ART. 77 - classificazione acustica</i>	99
<i>ART. 78 – NUOVE CAVE</i>	99
<i>ART. 79 - TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI</i>	99
<i>ART. 80 - POLIZIA IDRAULICA SUL RETICOLO MINORE</i>	100
<i>ART. 81 - SCARPATE MORFOLOGICHE</i>	101
<i>ART. 82 - ZONE D'ACQUA</i>	101
<i>ART. 83 - RICHIAMI LEGISLATIVI E ADEGUAMENTI NORMATIVI</i>	102
ALLEGATI :	103
<i>allegato a :</i>	104
<i>allegato B :</i>	105
<i>allegato C :</i>	106
<i>allegato D :</i>	107

CAPITOLO I - PREMESSA

ART. 1 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

Secondo la nuova normativa regionale, ovvero per la L.R.12/05 e varie successive modifiche ed integrazioni il nuovo strumento urbanistico per la gestione del territorio comunale è il Piano di Governo del Territorio.

Questo si articola in tre parti:

- 1-il Documento di Piano
- 2-il Piano dei Servizi
- 3-il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è il documento base per normare l'attività edilizia all'interno del territorio comunale.

Il piano delle regole definisce, all'interno del territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, gli immobili assoggettati a tutela, le aree o gli edifici a rischio di compromissione o degrado, le regole definite dalla componente geologica, idrogeologica e sismica ed infine individua:

- a) aree destinate all'agricoltura;
- b) aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche;
- c) aree non soggette a trasformazione urbanistica.

All'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato, vengono individuati i nuclei di antica formazione, per i quali in caso di interventi integrativi o sostitutivi devono essere stabilite delle modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato.

Per questo devono essere rispettati i seguenti parametri:

1. caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
2. consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
3. rapporti di copertura esistenti e previsti;
4. altezze massime e minime;
5. modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità di reticolo idrografico superficiale;
6. destinazioni d'uso non ammissibili;
7. interventi di integrazione paesaggistica;
8. requisiti qualitativi degli interventi previsti;

9. requisiti di efficienza energetica.

Per quello che riguarda le aree destinate all'agricoltura il Piano delle Regole detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e salvaguardia, recepisce i piani di indirizzo forestale, individua gli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo, dettandone le normative d'uso di concerto anche con i criteri impartiti dal P.T.C.P. di Cremona.

Per quello che riguarda le aree di valore paesaggistico ambientale detta regole di salvaguardia in linea con gli obiettivi del piano territoriale regionale, e di quello del P.T.C.P. e del P.T. C. "Parco Adda Sud".

Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti dettandone la disciplina d'uso e ammette interventi per servizi pubblici, prevedendo anche eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali.

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

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

CAPITOLO II - LE NORME GENERALI E DEFINIZIONE DEI PARAMETRI

ART. 2 - PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole disciplina in base alla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale l'intero territorio comunale.

Tutte le opere edilizie e tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione, è necessario il rilascio di un Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio attività debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente piano.

Per gli immobili di valore storico o artistico sottoposti a vincoli contemplati dal D.L. 42/2004 e per quelli riconosciuti quali bellezze naturali, è sempre fatta salva rispettivamente, la competenza della Soprintendenza ai beni culturali e della Regione attraverso il servizio beni ambientali.

Per le opere statali e per quelle da eseguirsi su terreni demaniali, si richiama espressamente la normativa vigente in materia.

Il Piano delle Regole, oltre al presente elaborato, “Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole”, si compone dei seguenti documenti:

- PR1: Relazione di sintesi
- PR2: Norme tecniche
- PR3: Legenda generale del Piano delle Regole
- PR4/a: Disciplina degli ambiti del territorio e sistema della viabilità – Territorio Comunale
- PR4/b: Disciplina degli ambiti del territorio e sistema della viabilità – Capoluogo
- PR4/c: Disciplina degli ambiti del territorio e sistema della viabilità – Cornaleto
- PR5/a: Disciplina dei vicoli ambientali e dei vicoli tecnologici – Territorio Comunale
- PR5/b: Disciplina dei vicoli ambientali e dei vicoli tecnologici – Capoluogo
- PR5/c: Disciplina dei vicoli ambientali e dei vicoli tecnologici – Cornaleto
- PR6/a: Prescrizione attuative e nuclei storici – Capoluogo – Cornaleto –Ferie
- PR6/b: Prescrizione attuative e nuclei storici – cascine sparse

Costituiscono inoltre parte integrante e sostanziale del Piano delle Regole:

- Le indicazioni normative dello Studio Geologico.
- Il Piano del Reticolo Idrico Minore, quando sarà redatto.

- Lo strumento Urbanistico Disciplinante la Classificazione Acustica del Territorio Comunale, già approvato con atto amministrativo precedente.

ART. 3 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il P.G.T. si attuerà e si coordinerà con:

- Strumenti attuativi;
- Piani e programmi di settore;
- Regolamento edilizio.

Tra i primi si elencano:

- A) Piani Particolareggiati;
- B) Piani di Recupero;
- C) Piani per l'edilizia economica e popolare;
- D) Piani di Lottizzazione;
- E) Piani degli insediamenti produttivi;
- F) Programmi Integrati di Intervento;
- G) Permessi di Costruire convenzionati;
- H) Permessi di Costruire;
- I) Denuncia di inizio attività.

Più in dettaglio:

A) Piani Particolareggiati (P.P.)

Il P.P. può essere redatto per limitate parti del territorio disponendo, per queste, sistemazioni di dettaglio aventi propria individualità e normativa sempre nel rispetto delle direttive del P.G.T.

Ogni P.P. deve essere accompagnato da una relazione tecnica che evidenzi le motivazioni che hanno indotto il Comune alla redazione di tale strumento, la gradualità con la quale gli interventi saranno effettuati e i mezzi finanziari con i quali farvi fronte.

B) Piani di Recupero (P.d.R.)

I piani di recupero sono da considerarsi il principale piano attuativo degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Il piano di recupero disciplina il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree individuate nella cartografia del P.G.T. come ambiti “Nucleo storici” e ambiti “Edifici a destinazione extragricola preesistenti in zona non urbanizzata”. Il Piano di Recupero disciplina inoltre l'intervento su edifici o complessi dismessi in qualunque parte del territorio Comunale. L'individuazione di un'area come Nucleo storico equivale all'individuazione della stessa come "Zona di Recupero" ai sensi della Legge 457/78.

Tale individuazione è fatta dal Comune ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27 della L. 457/78.

Il piano di recupero può essere attuato dal Comune, o da proprietari singoli o riuniti in Consorzio ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78.

Tale individuazione è fatta dal Comune ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27 della L. 457/78.

Il piano di recupero può essere attuato dal Comune, o da proprietari singoli o riuniti in Consorzio ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78.

C) Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)

Il piano per l'edilizia economica e popolare rappresenta lo strumento urbanistico per eccellenza di localizzazione e disciplina della realizzazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica.

Come normativa si richiamano le leggi n. 167/1962, 865/71 e 247/1974 oltre ai provvedimenti normativi assunti dalla Regione al fine di sviluppare e armonizzare l'utilizzo di tale strumentazione attuativa.

Il carattere essenziale del P.E.E.P. è quello di assicurare al Comune la disponibilità di aree da destinare ad edilizia residenziale pubblica e ciò all'interno delle scelte generali urbanistiche programmate.

Il P.E.E.P. è uno strumento di politica abitativa e di disciplina urbanistica ed edilizia del territorio.

D) Piani di Lottizzazione (P.L.)

La lottizzazione fisica o sostanziale consiste non nel mero frazionamento dei terreni, ma nell'utilizzazione del suolo a scopo edilizio in previsione della realizzazione di una pluralità di edifici residenziali o turistici o produttivi e comporta conseguentemente la predisposizione delle opere di urbanizzazione idonee e sufficienti a dar vita ad un nuovo ed ordinato insediamento edilizio dotato delle necessarie infrastrutture.

L'art. 28 della Legge urbanistica integrata impone la stipulazione di una convenzione, da trascriversi per atto pubblico a cura e spesa dei lottizzanti.

I piani di lottizzazione d'iniziativa pubblica saranno posti in essere quando è accertata l'inerzia dei proprietari ai sensi dell'art. 28 Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e saranno adottati e approvati con la procedura di cui alla Legge Regionale n. 12/2005.

E) Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)

L'art. 27 della Legge 865/71 prevede che i Comuni possano formare un piano delle aree da destinare agli insediamenti produttivi.

I P.I.P. sono strumenti attuativi la cui disciplina è simile a quella prevista per i P.E.E.P. ed hanno la finalità di individuare e predisporre aree per sviluppare gli insediamenti produttivi.

La funzione del P.I.P. è quella di stimolare l'espansione delle iniziative produttive nel territorio comunale anche con contributi pubblici e con interventi mirati al riequilibrio del sistema industriale, nonché per orientare le localizzazioni urbanistiche.

F) Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.)

I Programmi Integrati di Intervento sono promossi al fine di riqualificare il tessuto urbanistico edilizio ed ambientale del territorio.

I Programmi Integrati di Intervento sono caratterizzati dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi :

- 1) previsione di una pluralità di destinazioni e funzioni comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica;
- 2) compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 3) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

I Programmi Integrati di Intervento possono prevedere il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie, pubblici e privati.

G) Permessi di Costruire Convenzionati

Quando risulti necessario un aumento significativo di aree a standard di servizio (conseguente ad un cambio di destinazione funzionale oppure ad un recupero di nucleo storico) in ambito soggetto a piano attuativo o meno, ma tali aree vengano totalmente monetizzate, il Permesso di Costruire Convenzionato può sostituire il piano attuativo, rendendo più veloce la procedura di autorizzazione. Il permesso sarà subordinato all'approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale e alla stipula di un'apposita convenzione che dovrà riportare: a) l'assetto planivolumetrico; b) i parametri

urbanistici complessivi e l'entità degli interventi previsti; c) le norme e i tempi per l'esecuzione; d) le garanzie finanziarie; e) la quantificazione della monetizzazione da corrispondere. Solo qualora l'adeguamento di Standard a Servizi sia inferiore a 80 mq e tale Standard venga monetizzato, tale avvalimento può essere ricompreso nella procedura di Permesso di Costruire. In altri casi il servizio competente può valutare la possibilità di accoglimento di un Atto Unilaterale d'Obbligo, salvo le competenze della Giunta Comunale.

H) Permessi di Costruire di cui all'art. 33 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

I) Denuncia di Inizio Attività di cui all'art. 41 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a Permesso di Costruire o D.I.A..

I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo :

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;
- strutture temporanee di cantiere.

Inoltre il P.G.T si coordinerà con i Piani di Settore.

Tra i Piani di Settore di iniziativa dell'autorità comunale si citano :

- programmi opere pubbliche;
- piano di zonizzazione acustica;
- piano del colore;
- piano per il censimento e la gestione del reticolo idrico;
- piano comunale di protezione civile e di emergenza;
- piano e regolamento della rete di vendita;
- piano di illuminazione (ex L.R. 17/2000).

- piano del traffico e della mobilità (non obbligatorio per Formigara)

ART. 4 - EVENTUALI DIFFORMITÀ O CONTRASTI TRA ELABORATI DI P.G.T., OVVERO TRA P.G.T. E ALTRI ATTI AMMINISTRATIVI

In caso di difformità o contrasti tra più elaborati grafici del P.G.T., prevalgono gli elaborati prescrittivi e – tra questi – gli elaborati a scala di maggior dettaglio.

Ove sussista contrasto tra il regolamento edilizio e il P.G.T., prevalgono le descrizioni e le prescrizioni di quest'ultimo.

Dalla data di approvazione del P.G.T. 2009 tutte le norme contenute in regolamenti comunali, in deliberazioni del Consiglio Comunale o in eventuali strumenti di programmazione, che siano in contrasto con le presenti norme o con le prescrizioni contenute negli elaborati grafici, sono da ritenersi abrogati.

Le norme di cui al vigente regolamento d'igiene, se più restrittive sono sempre prevalenti sulle previsioni del P.G.T..

ART. 5 - SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE

Il P.G.T., per dettare la disciplina urbanistica del territorio comunale, suddivide quest'ultimo in ambiti regolati dalle norme del Capitolo III delle presenti Norme Tecniche anche con riferimento alla pianificazione sovracomunale.

ART. 6 - AMBITI DI RECUPERO

Il P.G.T. stante la particolare definizione della parte relativa la zona storica e la possibilità di procedere in opzione libera tra interventi edilizi diretti e interventi mediante piani attuativi, ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978, prevede solo alcuni casi specifici di individuazione del perimetro delle zone di recupero.

Sono previste anche zone di recupero ambientale per la tutela e la valorizzazione degli ambiti naturali.

ART. 7 - PIANI ATTUATIVI

- a) Nelle tavole di Disciplina degli Ambiti del Territorio è individuato, con apposita simbologia grafica, il perimetro continuo obbligatorio degli ambiti entro i quali è prevista la approvazione di un piano urbanistico attuativo, stante la facoltà di cui al precedente art.6.
- b) Sempre nelle tavole di Disciplina degli Ambiti del Territorio e nelle presenti norme, è indicato per ogni ambito il tipo di piano urbanistico attuativo ed eventuali modalità specifiche d'intervento.
- c) In sede di formazione dei piani urbanistici attuativi le aree a standard comprese nel loro interno possono, nell'ambito del singolo piano, venire diversamente dislocate rispetto alle indicazioni delle tavole di azzonamento, purché vengano mantenute le caratteristiche di fruibilità e di connessione con il sistema complessivo degli standard e l'entità quantitativa.
- d) Ogni piano attuativo, in relazione all'insediamento previsto, deve garantire obbligatoriamente la cessione gratuita al Comune delle aree standard in misura non inferiore alle dotazioni stabilite all'art. 9 della L.R. 12/2005, così come recepito nel Piano dei Servizi.
- e) Nel caso in cui sulle tavole di Disciplina degli Ambiti del Territorio, per un determinato piano attuativo, non venga individuata, all'interno del suo perimetro, nessuna area standard, il Comune può richiedere la cessione gratuita della dotazione di cui al precedente punto d) all'interno del perimetro del piano attuativo o acconsentire alla cessione gratuita della stessa all'esterno del piano attuativo, ma comunque su area indicata come area a servizi, o richiedere in surroga alla cessione gratuita delle aree la loro monetizzazione, commisurata alla dotazione obbligatoria sopra richiamata.
- f) Nel caso in cui sulle tavole di Disciplina degli Ambiti del Territorio, per un determinato piano attuativo, sia individuata, all'interno del suo perimetro, un'area standard che secondo quanto riportato dalle tavole del dimensionamento è di entità inferiore alla dotazione obbligatoria di cui al precedente punto d), l'area individuata deve essere obbligatoriamente ceduta gratuitamente; per la parte rimanente della dotazione obbligatoria si applica quanto stabilito al punto e).
- g) Ai sensi dell'art. 28 della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni, le aree per urbanizzazione primaria non sono monetizzabili. Nei piani attuativi di iniziativa privata (P.L., P.d.R., ecc.) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o il loro potenziamento all'interno o nelle immediate adiacenze del piano stesso, devono essere di norma eseguite dai soggetti attuatori. L'Amministrazione Comunale può eseguire direttamente totalmente o parzialmente tali opere, previo versamento, da parte dei lottizzanti o attuatori, del corrispettivo stabilito da apposita delibera consiliare, ovvero previo impegno da parte degli stessi a versare le somme necessarie.

- h) Il piano attuativo costituisce comparto, all'interno del quale debbono essere proporzionalmente distribuiti fra i lottizzanti oneri e vantaggi conseguenti l'approvazione del piano stesso, secondo criteri di perequazione e compensazione urbanistica fissati nel Documento di Piano.
- i) L'autorizzazione del piano attuativo è subordinata alla stipula fra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione, in forma pubblica, riguardante i modi e i tempi di attuazione della medesima e l'assunzione dei relativi oneri. La convenzione in particolare deve riportare e richiamare:
- l'assetto planivolumetrico generale;
 - i parametri urbanistici complessivi, l'entità degli interventi edilizi previsti, gli indici fondiari massimi;
 - l'esecuzione a cura e spesa dell'attuatore del piano attuativo delle opere di urbanizzazione primaria, e se richiesta la cessione gratuita al Comune delle medesime con le loro aree di competenza;
 - la cessione gratuita al Comune delle aree per l'urbanizzazione secondaria o la loro monetizzazione secondo quanto stabilito ai precedenti punti;
 - le modalità e i tempi per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, stabilita dalla L.R. 12 /2005 art.9;
 - le modalità e i tempi per l'esecuzione e i termini di ultimazione degli interventi previsti;
 - le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione e le sanzioni o le penali in caso di inadempimento;
 - nel caso il piano comprenda diverse proprietà, il riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate, secondo criteri di perequazione e compensazione urbanistica tra tutti i comproprietari;
 - le caratteristiche di edilizia bioclimatica e metodi di risparmio energetico, eventualmente previsti nel piano attuativo, meritevoli di una disciplina di incentivazione urbanistica prevista dall'art.11 L.R. 12/2005;
 - quant'altro eventualmente richiesto nel Documento di Piano in termini di previsioni urbanistiche (standard di qualità, ecc.) nell'area di trasformazione interessata;
 - ai rapporti attinenti alla gestione delle strutture e dei servizi realizzati all'interno del piano attuativo, finalizzate a garantire l'uso pubblico;
 - alle modalità d'esecuzione di eventuali interventi di bonifica ambientale.

Ciascuna convenzione deve prevedere che i soggetti attuatori si impegnino a trasferire all'acquirente, in caso di vendita di un lotto o frazione immobiliare, i propri obblighi nei confronti del Comune, per la quota parte degli oneri pertinenti al bene ceduto, ferma restando la solidale responsabilità degli stessi soggetti nei confronti del Comune.

- j) Ogni piano attuativo escluso il P.d.R, se non necessario, può facoltativamente definire in modo unitario i caratteri che avranno le recinzioni.
- k) Fermo restando quanto stabilito dall'art. 2 della L.R. 23/97 non è consentito, in sede di esecuzione, superare l'indice fondiario massimo assegnato dal piano attuativo ad ogni singolo lotto.
- l) I nuovi piani attuativi proposti in ambito D dovranno essere correlati da studio geologico dimostrante la fattibilità degli interventi dal punto di vista geotecnico.

ART. 8 - ABITANTI TEORICI E PESO INSEDIATIVO NEI PIANI ATTUATIVI

La pianificazione degli strumenti attuativi comporta la valutazione degli abitanti teorici e del peso insediativo secondo i seguenti criteri prescrittivi:

- Nel caso di destinazioni residenziali:
il numero degli abitanti teorici è determinato dividendo il volume per 150 mc./ab.. Il valore così ottenuto è alla base del calcolo del fabbisogno di standard a servizi.
- Nel caso delle altre destinazioni:
l'entità della SIp così come disciplinata all'articolo 15 è alla base del calcolo del peso insediativo e quindi degli standard a servizi minimi dovuti di cui all'articolo 14.

ART. 9 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Per urbanizzazione primaria si intende quell'insieme di aree, opere e servizi tecnologici atti a rendere edificabile un terreno. In particolare sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) le strade al servizio dei lotti edificabili realizzate in modo da risultare idonee al transito veicolare e pedonale, fornite di adeguata pavimentazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori quali marciapiedi, aiuole e banchine spartitraffico, nonché arredate secondo le necessità, ivi comprendendo la segnaletica verticale e orizzontale;
- b) gli spazi di sosta e di parcheggio al servizio dei lotti edificabili, adeguatamente pavimentati ed attrezzati;

- c) le condotte di fognatura destinate allo scolo delle acque chiare e luride, complete di opere accessorie (caditoie pozzetti ecc.);
- d) le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile complete di opere accessorie;
- e) le condotte per l'erogazione del gas, complete di opere accessorie;
- f) la rete di distribuzione dell'energia elettrica, completa di opere accessorie;
- g) l'impianto di pubblica illuminazione delle aree di cui ai punti a) e b), completo di opere accessorie;
- h) la rete telefonica, completa di opere accessorie;
- i) le aree attrezzate a verde (aiuole e simili) di arredo urbano, le alberature stradali ed i relativi spazi.

Sono da ritenersi come facenti parte essenziale delle opere di urbanizzazione primaria tutte quelle opere, anche se uniche ed irripetibili quali, ad esempio, un tronco di viabilità principale o un collettore fognario, che servano a collegare una rete stradale o tecnologica con la preesistente armatura urbana dei servizi, ovvero le opere singolari che servono a collegarla ad una rete di livello superiore o di altro genere, quali ad esempio, la cabina per l'energia elettrica, i pozzi per l'acquedotto, il depuratore per la fognature ecc. ecc. Nel dimensionamento e nella realizzazione delle varie opere andranno rispettate le disposizioni legislative esistenti in materia.

ART. 10 - URBANIZZAZIONI SECONDARIE

Per urbanizzazione secondaria si intende l'insieme di servizi ed attrezzature che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile e collettiva degli insediamenti. In particolare sono opere di urbanizzazione secondaria :

- a) gli edifici per l'istruzione di base (asili – nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);
- b) gli edifici e gli impianti per le attrezzature sanitarie, annonarie, culturali e religiose;
- c) i parchi, i giardini e il verde attrezzato per lo sport, la ricreazione e lo svago;
- d) i parcheggi pubblici al servizio dell'abitato.

In sede di approvazione dei piani attuativi il calcolo dello Standard a Servizi avverrà considerando 18 mq per ogni abitante insediabile, mentre per le altre destinazioni valgono i parametri di cui all'art. 14.

ART. 11 - STANDARD QUALITATIVO

Lo “Standard Qualitativo”, che può declinarsi anche in “Compensazione Ecologica” è da considerarsi come aggiuntivo rispetto alla dotazione di standard prevista dalla legge, finalizzato ad una maggiore dotazione di servizi per il cittadino e ad un miglioramento complessivo della qualità degli interventi.

L’entità dello standard qualitativo sarà commisurata e proporzionata alle caratteristiche ed all’entità del Piano Attuativo e dovrà essere definita con l’Amministrazione Comunale.

Lo Standard Qualitativo può essere trasferito all’Amministrazione Comunale attraverso :

- la realizzazione di infrastrutture e servizi di carattere generale di particolare rilevanza individuate dal P.G.T e dal Piano dei Servizi, accertata mediante specifico progetto preliminare e allegata stima del costo delle opere ed il valore espresso in euro/mq;
- la cessione di edifici esistenti necessari alla trasformazione di infrastrutture o nuovi edifici realizzati per servizi di interesse generale, il cui valore è stabilito con perizia asseverata;
- la realizzazione e la cessione di alloggi all’Amministrazione Comunale, oppure la cessione di aree per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica.

In tutti i casi l’importo delle opere e/o il valore della cessione non dovrà essere inferiore al valore complessivo dello Standard Qualitativo.

Lo standard qualitativo va reperito prioritariamente all’interno dei parametri dei Piani Attuativi riguardanti gli Ambiti di Trasformazione Urbanistica (A.T.U.) secondo gli indirizzi del Documento di Piano.

ART. 12 – DESTINAZIONI D’USO – DEFINIZIONI E CATEGORIE

Il P.G.T. definisce le destinazioni d’uso principali e tutte le altre non ammissibili. Per ciascun intervento proposto, le destinazioni consentite sono individuate - per categorie o sotto categorie – con le sigle o con le relative espressioni descrittive di cui al presente articolo.

Per destinazione d’uso di un’area o di un edificio, ai sensi dell’articolo 2 della L.R. n. 19/1992, è da intendersi il complesso di funzioni ammesse dal P.G.T. per detta area o edificio.

Il P.G.T. individua le seguenti categorie e sottocategorie di destinazioni, nonché le corrispondenti tipologie d’uso:

A - FUNZIONE ABITATIVA

A1 – residenza ordinaria

Gli alloggi e i servizi di pertinenza agli alloggi (cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, ricoveri privati di veicoli e simili) e residenze collettive (alloggi per anziani o per disabili, ecc.);

A2 – residenza rurale

Le abitazioni organicamente ordinate al soddisfacimento delle necessità abitative degli addetti alle attività agricole e zootecniche, nonché dei loro nuclei familiari, costituite dagli alloggi e dai servizi di pertinenza agli alloggi.

B - FUNZIONI TERZIARIE

B1 – direzionali

Comprehensive delle funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa, ivi incluse le funzioni di supporto e di servizio e quelle volte a soddisfare le esigenze degli addetti quali quelle dirette alla erogazione di servizi rivolti al grande pubblico; ausiliari finanziari e delle assicurazioni; agenzie di mediazione per la compravendita e la locazione di immobili e terreni; agenzie di viaggio e simili; agenzie di mediazione e intermediari, studi tecnici ed affini; agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni; studi professionali (consulenti legali, commerciali, e fiscali; notai; medici; ingegneri; architetti; artisti e letterati; altri esercenti libere professioni); i centri di calcolo, intesi come spazi prevalentemente adibiti alla produzione di servizi di acquisizione e di elaborazione elettronica dei dati;

B2 – commerciali

Ovvero tutte le attività attinenti la vendita al dettaglio di qualsiasi prodotto; esse si articolano in:

B2.1 – esercizi di vicinato, intesi come i locali, di esercizi singoli e non integrati, adibiti alla vendita con superficie non superiore a 150 metri quadrati, secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione;

B2.2 – medie strutture di vendita, intese come gli esercizi di vendita al dettaglio o all'ingrosso con superficie di vendita superiore a 150 metri quadrati e inferiore a 1500 metri quadrati, secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione;

B2.3 – grandi strutture di vendita e centri commerciali, intese come gli esercizi di vendita al dettaglio o all'ingrosso con superficie di vendita superiore a 1500 metri quadrati, secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione;

B2.4 – commercio di carburanti per veicoli, con eventuali piccole attività commerciali connesse;

B2.5 – commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche, inteso come l'attività di vendita al minuto, o di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, esercitata su spazi scoperti mediante impianti anche fissati permanentemente al suolo, ma rimovibili (chioschi);

B3 – pubblici esercizi

Per la vendita e il consumo di alimenti e bevande, inclusi i servizi di pertinenza: magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio dell'esercizio, inclusi alberghi, ristoranti, locande, osterie, trattorie.

C - FUNZIONI PRODUTTIVE

C1 – Attività manifatturiere

Per esse si intendono gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali, di produzione di beni, comprensive delle attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), delle attività logistiche e delle connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, ivi compresa la vendita al dettaglio al pubblico, di gestione del personale e dei materiali e simili), nonché delle funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari e di assistenza e simili), e le attività di spedizione e di trasporto.

C2 - Artigiano di servizio

Comprende le attività artigianali di servizio alla persona (quali i saloni di parrucchiere; i servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura, i massaggiatori, le estetiste e simili); gli studi fotografici, le copisterie, i calzolai, pellicciai ecc..

D - FUNZIONI AGRICOLE

D1 – ordinaria coltivazione del suolo

Intesa come l'utilizzazione agricola esercitata secondo gli ordinamenti colturali ed i metodi di coltivazione locali, vivai, ecc...

D2 – zootecnia

Intesa come attività di allevamento di specie faunistiche, normalmente svolta mediante l'utilizzo di specifici annessi rustici configurati come ricoveri per animali di allevamento. Tali attività

sono frequentemente connesse a vasche di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico.

D3 – attività ricettive agricole, quali gli esercizi agrituristici.

E - FUNZIONI A SERVIZI, AMMINISTRATIVE E PUBBLICHE

Secondo le indicazioni fornite nel piano dei servizi si articolano in:

strutture verdi e ricreative, strutture sportive, strutture sociali, strutture di culto, uffici amministrativi, strutture assistenziali, strutture per l'istruzione.

ART. 13 – RAPPORTI TRA LE FUNZIONI

1. La verifica dei rapporti tra le funzioni insediabili prescritta dalle presenti norme, utilizzando le sigle di cui al precedente articolo, deve essere fatta in caso di presentazione di istanza di Permesso di Costruire o denuncia di inizio attività, comunicazione con riferimento alla superficie lorda di pavimento (Slp) dell'edificio o della parte di edificio interessato e, in caso di piani urbanistici attuativi, con riferimento alla complessiva Slp da essi prevista.

2. È sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso in atto a condizione di realizzare una destinazione consentita dalle norme di cui al successivo Capitolo IV.

3. I mutamenti di destinazione d'uso senza opere ad esso preordinate devono essere oggetto di preventiva comunicazione al Comune nei casi di cui alla L.R. 12/2005. Nei casi in cui siano contrastanti con quanto previsto dalle presenti norme o dai piani e programmi attuativi, troverà applicazione la sanzione di cui alla L.R. 12/2005.

4. I mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie come disposto dall'art. 2 della L.R. citata, sono sottoposti al regime prescritto dal vigente ordinamento per gli interventi edilizi ad essi relativi che, di volta in volta, verranno qualificati considerando anche la loro preordinazione all'insediamento delle nuove funzioni.

5. I mutamenti di destinazione d'uso sono ammissibili solo alla condizione che risultino verificate preliminarmente, in applicazione dei commi 4 e 5 della L.R. n. 1 citata, le dotazioni di aree standard a conguaglio eventuale da essi indotti, calcolati secondo i parametri minimi riportati nel successivo articolo.

6. In caso di utilizzo della denuncia di inizio attività spetta al dichiarante la verifica di cui al comma precedente e di proporre le modalità di reperimento degli standard.

7. È ad esclusivo giudizio dell'amministrazione, a mezzo di approvazione della giunta comunale, quali aree possono essere oggetto di cessione gratuita al fine di soddisfare le esigenze di dotazione indotte dai suddetti mutamenti di destinazione d'uso, valutando quelle che per estensione, conformazione ed ubicazione possano realmente prospettarsi ad un'utilizzazione per attrezzature a servizi pubblici.

8. Per interventi senza piano attuativo è in linea generale sempre possibile la monetizzazione degli standard, salvo quanto di seguito precisato.

ART. 14 – STANDARD MINIMI DOVUTI

A – FUNZIONE ABITATIVA (A1): 18 mq / abitante, di cui almeno la metà a verde pubblico. Nessuno standard è dovuto per la residenza rurale (A2).

B – FUNZIONI TERZIARIE,

B1 – direzionali

75% SIp, di cui almeno metà a parcheggio pubblico, per gli ambiti A e B, 100% per le restanti zone.

B2 – commerciali

B2.1 – esercizi di vicinato: 100% SIp, di cui almeno metà a parcheggio pubblico;

B2.2 – medie strutture di vendita: 120% SIp, di cui almeno metà a parcheggio pubblico; è consentita la monetizzazione parziale delle aree a verde pubblico nella misura massima del 50% degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio di uso pubblico;

B2.3 – grandi strutture di vendita e centri commerciali: 200% SIp, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico;

B2.4 – commercio di carburanti per veicoli: nessuno standard è dovuto;

B2.5 – commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche: nessuno standard è dovuto;

B3 – pubblici esercizi: 100% SIp, di cui almeno metà a parcheggio pubblico .

C – FUNZIONI PRODUTTIVE

C1 – attività manifatturiere: 10% SIp, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico;

C2 – artigianato di servizio: 20% SIp, di cui almeno metà a parcheggio pubblico.

D – FUNZIONI AGRICOLE

D1, D2: nessuno standard è dovuto;

D3 – attività ricettive agricole: 20% SIp, di cui almeno metà a parcheggio pubblico.

E – FUNZIONI AMMINISTRATIVE E PUBBLICHE

Per le attività del gruppo E secondo le indicazioni e gli eventuali dimensionamenti forniti nel piano dei servizi, costituiscono standard .

ART. 15 – PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

L'utilizzazione edificatoria del suolo è regolata con i seguenti parametri ed indici urbanistici:

15.1 Sc = superficie coperta

Si misura in metri quadrati (mq) ed è definita dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra o entro terra con esclusione delle sole porzioni delle strutture aperte e sporgenti dalle murature perimetrali non aggettanti oltre 1,20 metri lineari quali cornicioni di gronda, mensole, balconi e pensiline, comprendendo tutte le tipologie di manufatti edilizi permanenti entro e fuori terra, ad esclusione di opere di pavimentazione e recinzioni.

15.2 SIp = superficie lorda di pavimento

Si misura in metri quadrati (mq) ed è definita dalla somma delle superfici dei singoli piani o soppalchi misurate al lordo delle murature, ivi compresi anche i piani interrati o seminterrati qualora adibiti a locali agibili con permanenza, anche discontinua, di persone (laboratori, magazzini, sale di riunione ecc.) o comunque sporgenti dal terreno per più di 1,20 m lineari.

Sono escluse dal computo le superfici relative agli aggetti aperti, ai sottotetti non praticabili e non finestrati, ai volumi tecnici, alle terrazze non coperte, ai balconi, nonché agli sfondati di uso privato, quali logge rientranti e porticati, per le sole porzioni non profonde oltre 1,20 ml.

Sono inoltre escluse dal computo le superfici, anche se coperte e chiuse, che vengano riservate a funzioni accessorie di edifici principali come autorimesse (anche per la parte pertinenziale ex lege 122/89), rustici, soffitte, tettoie ecc. per le porzioni non superiori al 50% delle superfici lorde di pavimento dell'edificio principale e sempre che non abbiano altezza maggiore di 2,40 ml nonché quelle superfici che vengano destinate all'uso pubblico.

15.3 $V = \text{volume}$

Si misura in metri cubi (mc) e si ottiene sommando i prodotti delle superfici lorde di pavimento dei singoli piani per le altezze dei relativi interpiani. Per altezza di interpiano si intende l'altezza media interna netta del piano integrata dalla sola metà dello spessore dei solai interposti tra volumi da computarsi ai fini della verifica degli indici edificatori.

Solo al fine del calcolo della volumetria per l'applicazione della L. 122/89 (calcolo della superficie a parcheggio), limitatamente agli edifici a destinazione commerciale e/o produttiva è facoltà del richiedente considerare il calcolo della volumetria dato dalla superficie utile lorda per un'altezza virtuale stabilita in mt. 3.

15.4 $St = \text{superficie territoriale}$

Si misura in metri quadri (mq) ed è definita dalla superficie complessiva oggetto di piano attuativo di intervento pubblico o privato. Ai fini del calcolo di fabbricabilità sono da escludersi le superfici relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria già esistenti o già precisate con apposito disegno nelle tavole di azzonamento del Piano nonché le superfici azzonate come zone a verde inedificabile.

Sempre ai fini del calcolo di fabbricabilità possono invece includersi le superfici che, previste come edificabili dalle tavole di azzonamento, siano dal piano attuativo destinate ad opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

15.5 $It = \text{indice di fabbricabilità territoriale}$

Si misura in mc/mq e definisce il massimo volume edilizio costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

15.6 $Sf = \text{superficie fondiaria}$

Si misura in metri quadrati (mq) ed è definita dalla parte residua della superficie territoriale una volta detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

15.7 $If = \text{indice di fabbricabilità fondiaria}$

Si misura in mc/mq e definisce il massimo volume edilizio costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

15.8 Iut = indice di utilizzazione territoriale

Si misura in mq/mq e definisce la massima superficie lorda di pavimento costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

15.9 Iuf = indice di utilizzazione fondiaria

Si misura in mq/mq e definisce la massima superficie lorda di pavimento costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

15.10 Rc = rapporto di copertura

Definisce la massima superficie copribile in termini percentuali riferiti alla superficie fondiaria (territoriale nel caso di nuovi piani attuativi).

15.11 Sd = superficie drenante

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione, esclusi gli ambiti A, B1, F deve avere una superficie scoperta e drenante non inferiore al 40% della superficie fondiaria detratta la superficie coperta ($S_f - S_c$) sia per le zone residenziali che per le altre zone.

ART. 16 – DISTANZE E ALTEZZE

Al fine di consentire la più corretta disposizione sul territorio delle edificazioni, si forniscono le seguenti definizioni:

16.1 Np = numero dei piani fuori terra

Definisce il numero massimo dei piani edificabili fuori terra e va computato sul prospetto più alto edificio, a partire dal piano stradale o cortilizio contiguo più depresso.

16.2 H = altezza

Definisce l'altezza massima delle costruzioni edificabili fuori terra e va computata sul prospetto più alto dell'edificio. Per altezza si intende il dislivello topografico esistente tra la quota del marciapiede stradale (quota inferiore) e la quota di intradosso della soletta di copertura dell'ultimo

piano agibile o abitabile (quota superiore). Nel caso di solette di copertura inclinate, il riferimento va fatto al punto di quota media, sempre di intradosso. Nel caso di strade in pendenza il riferimento va fatto alla quota marciapiede che si ha nel punto di mezzo della facciata. Nel caso in cui manchi il marciapiede e non si abbia comunque una sicura quota di riferimento, tale quota inferiore dovrà essere richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune.

16.3 D = distanza

Definisce la profondità della fascia di rispetto che deve essere lasciata ineditata tra il riferimento e l'edificio. Salvo quanto successivamente precisato al punto Dc e Ds, le pertinenze alte non più di 2,40 ml non costituiscono edificio, intendendo tale altezza come interna degli spazi pertinenziali, e non come altezza in colmo massima del manufatto che comunque non potrà oltrepassare in questo caso i 3,00 ml. Per distanza si intende la distanza topografica (cioè misurata in orizzontale sia a raggio, sia a squadra) minima intercorrente tra gli elementi considerati, esclusi corpi aggettanti non più di 1,20 ml quali balconi aperti, mensole, pensiline e cornicioni di gronda.

16.3.1 Df = distanza da parete finestrata

Definisce la distanza minima ammissibile tra l'edificio, dotato o meno di finestre, e pareti antistanti e preesistenti dotate di finestre di locali abitabili. Tranne la zona A, tale distanza non può mai essere inferiore a 10 ml, salvi i limiti minimi di cui al codice civile.

16.3.2 De= distanza edifici

Definisce la distanza tra edifici, di qualsiasi destinazione e tipologia siano.

16.3.3 Dc = distanza dal confine

Definisce la distanza minima ammissibile tra l'edificio e il confine di proprietà.

16.3.4 Ds = distanza dalla strada

Definisce la distanza minima ammissibile tra l'edificio e il confine stradale. Ai soli fini di tale definizione si considerano "edificio" anche le pertinenze di qualunque altezza siano.

Ai sensi di quanto disposto dal nuovo codice della strada si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla 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. In mancanza di tali elementi il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, ma anche le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

16.3.4.1 In generale, tranne che per gli ambiti A, B₁, F e salvo diverse specifiche prescrizioni di zona, la distanza minima degli edifici dal confine stradale è:

- All'esterno del perimetro del centro abitato sia per zone agricole che per zone fabbricabili, quella stabilita dal codice della strada così come riportata con apposita simbologia grafica nelle tavole allegate alle Norme. (ex DPR 495/92);
- All'interno del centro abitato, se non sono riportate nelle tavole di P.G.T. puntuali distanze di rispetto e se la normativa di zona non riporta misure diverse, la distanza deve essere di:
 - a) ml. 5,00 su strade di larghezza fino a ml. 7,00;
 - b) ml. 7,50 su strade di larghezza tra ml. 7,00 fino a ml. 15,00;
 - c) ml. 10,00 su strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

16.3.4.2 Interventi consentiti e vietati all'interno delle distanze dal confine stradale fuori dal centro abitato (pari a 30 ml. per le strade Provinciali, salvo in caso di zone edificabili mediante intervento diretto e zone con piani attuativi vigenti alla data di approvazione del P.G.T., per le quali è ridotta a ml. 10), fatta salva diversa specifica autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

- Sono vietate nuove costruzioni, sia entro terra che fuori terra, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti fronteggianti le strade.
- Entro 3 m. dal confine stradale è vietato aprire canali, fossi o eseguire qualsiasi escavazione.
- La distanza dal confine stradale, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a complemento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a m. 6.
- La distanza dal confine stradale, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m. sul

terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m. costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

- La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive o piantagioni in altezza superiore ad 1 m. sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m. sul terreno costituite come al comma precedente e per quelle di altezza inferiore ad 1 m. sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm. dal suolo.
- All'interno delle distanze dal confine stradale ricadenti nelle zone E1, E2, E3 sono altresì vietati ogni forma di deposito e la posa di cartellonistica pubblicitaria se non di carattere stagionale.
- All'interno delle distanze dal confine stradale è consentita la realizzazione di cabine per la trasformazione dell'energia elettrica e per il gas metano, a titolo precario l'installazione di impianti per la distribuzione di carburante o analoghi.
- Le aree comprese nelle fasce delimitate dalle distanze dal confine stradale sono computabili ai fini del calcolo degli indici urbanistici edilizi di zona a favore dei lotti contigui non compresi nel vincolo.

16.3.4.3 Interventi consentiti e vietati all'interno delle distanze dal confine stradale dentro il centro abitato.

- Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali ed ampliamenti.
- Sempre che non ricadano nelle fasce di rispetto stradale D.s. indicate sulle tavole di zonizzazione del P.G.T. e non siano in contrasto con le norme di zona: sono consentiti i sopralzi degli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T.
- È consentita la realizzazione di autorimesse o parcheggi totalmente interrati.
- Sono consentite le realizzazioni di cabine per la trasformazione dell'energia elettrica e per il gas metano, a titolo precario l'installazione di impianti per la distribuzione di carburante o analoghi.
- Le aree comprese entro le distanze dal confine stradale sono computabili ai fini del calcolo degli indici urbanistici edilizi di zona a favore dei lotti contigui non compresi nel vincolo.

- È consentito realizzare le recinzioni a confine.
- Per tutti gli altri casi, vale quanto stabilito dal codice civile.

ART. 17 - AREE DI PERTINENZA

Le aree e le relative superfici edificabili individuate come tali dagli elaborati componenti gli strumenti di attuazione del Piano di Governo del Territorio o che siano comunque servite per il calcolo degli indici edilizi in sede del rilascio di permesso di costruire (o altro titolo), costituiscono le aree di pertinenza dell'intervento e degli edifici realizzati.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti abbiano utilizzato il massimo della edificabilità consentita dai vari indici previsti dal Piano delle Regole.

Le aree di pertinenza degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del Piano, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima concessa. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire è richiesto, in assenza di un preventivo piano di attuazione, l'indicazione planimetrica delle aree di pertinenza fondiaria. Tale individuazione assumerà efficacia previo presentazione di copia di atto di asservimento, registrato e trascritto nelle forme di legge nel momento dell'ottenimento del provvedimento autorizzativo.

Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione, occorrerà che i promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree da vincolarsi è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in tutto o in parte l'indice di utilizzazione e tale vincolo verrà riconosciuto attraverso apposita convenzione registrata e trascritta, in forma pubblica, da stipularsi a cura e spese di privati.

Tale traslazione di capacità edificatoria potrà avvenire solo all'interno dello stesso ambito territoriale.

Ai fini dei calcoli planovolumetrici e, in generale, di tutti gli altri indici edilizi prescritti dal presente Piano, deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti alla data di adozione del presente Piano di Governo del Territorio l'area a suo tempo asservita in sede di rilascio di precedenti concessioni edilizie o altri provvedimenti autorizzativi.

Nel caso di frazionamenti successivi all'adozione del Piano di Governo del Territorio, i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti, ai sensi del precedente comma ed in base ai nuovi indici di Piano, all'edificio o agli edifici esistenti sulla originaria proprietà unitaria.

Può essere considerata altresì area di pertinenza per la verifica della capacità edificatoria, anche quella che è stata oggetto, in tutto o in parte, di cessione di capacità edificatoria all'interno di sistemi di perequazione urbanistica, così come normati dal Piano di Governo del Territorio, anche in questo caso tale trasferimento deve avvenire esclusivamente in forma di atto pubblico.

ART. 18 - COMPENSAZIONE URBANISTICA

Come normato dall'art. 11 della L.R. 12/2005 è previsto l'utilizzo facoltativo dell'istituto della compensazione urbanistica.

Mediante tale strumento le aree destinate nel Piano dei Servizi alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico generale, previste su aree di proprietà privata, possono essere acquisite dall'Amministrazione Comunale in forma gratuita mediante attribuzione di capacità edificatoria traslabile agli ambiti di trasformazione. Tale applicazione di criterio compensativo deve avvenire mediante atto in forma pubblica che preveda contestualmente sia la cessione di diritti edificatori sia la cessione dell'area.

L'Amministrazione Comunale di Formigara ha optato per non avvalersi di tale strumento di compensazione urbanistica.

ART. 19 - PEREQUAZIONE URBANISTICA

Come normato dall'art. 11 della L.R. 12/2005 è previsto l'utilizzo per l'intero territorio comunale dell'istituto della perequazione urbanistica, da applicarsi all'interno di tutti gli ambiti di trasformazione urbanistica, disciplinato puntualmente dal Documento di Piano.

Tale strumento prevede la ripartizione tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione, mediante l'attribuzione di un identico indice di utilizzazione territoriale esteso omogeneamente a tutto il comparto, in tutti gli ambiti di trasformazione compresi quelli in cui gli atti di P.G.T. non prevedano un'ipotesi di distribuzione di aree a servizi e viabilità all'interno del comparto.

Al fine dell'applicazione di tale istituto al momento della Pianificazione Attuativa i Piani e gli Atti di Programmazione Territoriale debbono individuare gli eventuali edifici esistenti, le aree dove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere o asservirsi quali standard di servizio.

Un'applicazione particolare di perequazione urbanistica disciplinata di Piano, consiste nella traslazione di capacità edificatoria tra aree ricadenti nello stesso ambito.

ART. 20 - INCENTIVAZIONE URBANISTICA

Come normato dall'art. 11 della L.R. 12/2005 è previsto l'utilizzo per l'intero territorio comunale dell'istituto dell'incentivazione urbanistica.

Tale strumento prevede il riconoscimento in sede di approvazione dei Piani/Programmi all'interno degli Ambiti di Trasformazione di un premio qualitativo in misura compresa tra il 5% e il 15% della capacità edificatoria per interventi di bioedilizia, contenimento energetico e riduzione della tensione abitativa da applicarsi all'indice Iut.

Al fine del riconoscimento di tale capacità edificatoria aggiuntiva l'intervento previsto dovrà prevedere, obbligatoriamente per tutti gli edifici inseriti all'interno del comparto, la realizzazione dei seguenti requisiti bioedilizi :

- prestazioni dell'involucro edilizio: orientamento dell'edificio, protezione dal sole, isolamento termico dell'involucro, prestazioni dei serramenti, contenimento delle dispersioni, utilizzo di materiali ecocompatibili, isolamento acustico, tetti verdi, illuminazione naturale, ventilazione naturale, ventilazione meccanica controllata, certificazione energetica;
- efficienza energetica degli impianti: sistemi di produzione calore ad alto rendimento, impianti centralizzati di produzione calore, regolazione locale della temperatura dell'aria, sistemi a bassa temperatura, contabilizzazione energetica, efficienza degli impianti elettrici, inquinamento luminoso, inquinamento elettromagnetico interno;
- fonti energetiche rinnovabili: impianti solari termici, predisposizione impianti solari termici, impianti solari fotovoltaici, sistemi solari passivi;
- sostenibilità ambientale: contabilizzazione individuale dell'acqua potabile, riduzione del consumo di acqua potabile, recupero acque piovane e riduzione effetto gas radon.
- riduzione della tensione abitativa: realizzazione di forme di edilizia convenzionata.

La relazione allegata al Piano/Programma dovrà adeguatamente dimostrare che i requisiti di cui sopra vengono realizzati e la convenzione urbanistica dovrà disciplinarne l'applicazione e le eventuali penali nel caso non vi si ottemperasse.

Il nuovo Regolamento Edilizio Comunale disciplina l'applicazione delle modalità di attribuzione del premio incentivante e la quantificazione del medesimo.

CAPITOLO III- DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E FATTISPECIE GIURIDICHE

ART. 21 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Come previsto dall'art. 27 L.R. 12/2005 e varie succ. modif. e integr. si intende per :

Interventi di Manutenzione Ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

A solo titolo esemplificativo sono opere di Manutenzione Ordinaria :

1. La pulitura e la ritinteggiatura o verniciatura interna ed esterna compreso il rifacimento degli intonaci.
2. La pulitura, la riparazione, la sostituzione degli infissi interni ed esterni, tapparelle, gelosie, ante d'oscuro, gronde, grondaie pluviali, camini e canne fumarie.
3. La riparazione e il rifacimento di pavimentazioni e rivestimenti dei manti di copertura comprensivi della ricorso e della piccola orditura degli stessi.
4. La riparazione, la sostituzione, la messa in opera di tende, targhe, insegne ed elementi decorativi.
5. L'apertura e la chiusura di vani di porta all'interno delle singole unità immobiliari.
6. Lo spostamento e la messa in opera di pareti mobili.
7. La riparazione delle recinzioni.
8. La manutenzione del verde privato esistente.
9. Per gli edifici industriali ed artigianali – con riferimento alla Circ. Min. LL.PP. 16/11/1977, n. 1918 – sono inoltre opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purché in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:
 - Non variano i parametri urbanistici;
 - non siano tali da modificarne le caratteristiche complessive;
 - siano interne al perimetro dell'edificio e non incidano sulle strutture portanti e sul loro aspetto estetico;
 - non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
 - non creino nuovi problemi di traffico sul territorio;

- non richiedano nuove opere di urbanizzazione e d'infrastrutturazione; non abbiano conseguenze di natura igienica od effetti inquinanti.

Rientrano pertanto tra le opere di manutenzione ordinaria degli edifici industriali ed artigianali i seguenti interventi, purché interni allo stabilimento ed a servizio dei suoi impianti:

- le canalizzazioni per fluidi (tubazioni, fognature, ecc.);
- i serbatoi (e relative opere) per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- le opere a carattere precario o facilmente amovibili, quali: i chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate; le garitte;
- l'installazione di pali portatubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- le passerelle per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- le trincee a cielo aperto destinate ad accogliere tubazioni di processo e servizi, basamenti, le incastellature di sostegno e le apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;

Ogni qualvolta l'intervento riguardi immobili vincolati, preliminarmente all'istanza autorizzativa dovrà essere ottenuto il nulla osta dell'ente tutore del vincolo.

ART. 22 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Come previsto dall'art. 27 L.R. 12/2005 e varie succ. modif. e integr. si intende per:

Interventi di Manutenzione Straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

A titolo esemplificativo, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria la esecuzione delle seguenti opere edilizie:

- 1) il rinnovamento, il consolidamento o la sostituzione di parti limitate dalle costruzioni comprese anche le strutture portanti delle stesse quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale strutture verticali e orizzontali, senza modifiche dei sedimi e delle quote preesistenti;

- 2) il rifacimento della copertura, e delle strutture di sostegno, purché non ne siano modificati l'andamento, l'inclinazione e le quote, fatte salve le indispensabili modifiche di natura tecnica in caso di utilizzo di materiali diversi dagli originali;
- 3) la formazione o la modifica dei locali per i servizi igienici, con l'eventuale creazione di nuove aperture;
- 4) l'installazione di ascensori, dei relativi vani, scale interne ed in genere tutte le opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli edifici esistenti;
- 5) interventi di isolamento termico degli edifici esistenti per il rispetto del contenimento energetico in applicazione della legge 9 Gennaio 1991 n° 10 e relativo Regolamento di applicazione D.P.R. 26 Agosto 1993 n° 412 nonché previste dalla D.G.R. VIII/5018 del 26 Giugno 2007 e varie successive modifiche e integrazioni.
- 6) scale esterne di sicurezza e adeguamento edifici alle norme dei VV.F. e alla legge 46/91 sugli impianti;
- 7) la demolizione e la ricostruzione delle recinzioni;
- 8) gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività artigianali riguardano oltre alle opere indicate ai precedenti punti anche qualsiasi opera, non compresa in precedenza, di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, senza però comportare incremento della superficie lorda di pavimento.

Ogni qualvolta l'intervento riguardi immobili vincolati, preliminarmente all'istanza autorizzativa dovrà essere ottenuto il nulla osta dell'ente tutore del vincolo.

ART. 23 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Come previsto dall'art. 27 L.R. 12/2005 e varie succ. modif. e integr. si intende per:

interventi di Restauro e di Risanamento Conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In particolare attengono alla categoria del restauro tutti gli interventi (e le fasi preliminari a questi) finalizzati alla conservazione dei beni di interesse storico – artistico così come definiti e tutelati dal Dlgs 42/2004 secondo la metodologia e la disciplina indicata nelle Carte italiane del restauro delle Convenzioni europee e della Carta internazionale per la salvaguardia delle città storiche. Costituiscono supporto conoscitivo obbligatorio per gli interventi di restauro il riconoscimento del valore storico architettonico del bene oggetto di intervento anche attraverso debite indagini storico – documentative; la conoscenza della consistenza architettonica e fisica del bene oggetto di intervento, per mezzo di adeguati saggi e rilievi architettonici, materici, costruttivi e tecnologici, dei quadri fessurativi e dello stato di degrado; la diagnostica dello stato di conservazione del bene oggetto di intervento attraverso metodologie di indagine non distruttive.

Rientrano tra gli interventi compresi nel restauro : l'eliminazione delle superfetazioni, il ripristino costruttivo di parti mancanti dell'organismo edilizio originario, il consolidamento statico adottando le tecniche meno invasive e utilizzando materiali tradizionali e/o compatibili con i caratteri dei materiali originari, il risanamento dell'umidità dalle murature, eventuali sostituzioni o reintegrazioni dei paramenti lapidei o laterizi (ove strettamente necessario e nei limiti più ristretti) essi dovranno essere distinguibili dagli elementi originari, il consolidamento degli intonaci degli stucchi e degli apparati decorativi, l'identificazione della coloritura originaria, il consolidamento della pietra e dei laterizi a faccia a vista, il consolidamento e la disinfestazione delle strutture lignee, la pulitura dei paramenti e degli apparati decorativi con tecniche idonee e già ampiamente sperimentate dall'Istituto Centrale di Restauro.

L'inserimento degli impianti deve essere il più possibile rispettoso dei caratteri dell'organismo edilizio e mai comportare l'alterazione o la perdita degli elementi di maggiore pregio storico architettonico o artistico.

Attengono alla categoria del risanamento conservativo tutti gli interventi finalizzati alla conservazione di un organismo edilizio, che pur non vincolato come bene storico architettonico di cui al Dlgs 42/2004, mantengano tutti i caratteri strutturali, tipologici, architettonici e decorativi originari.

Non sono ritenute compatibili, né per il restauro né per il risanamento conservativo, quelle destinazioni che comportino carichi statici superiori a quelli consentiti dalle caratteristiche strutturali dell'edificio o che richiedano adeguamenti funzionali o impianti tali da compromettere sensibilmente la distribuzione degli spazi, i collegamenti interni e le aperture, i caratteri strutturali o che nascondano o alterino i caratteri storici o artistici.

L'adeguamento dei servizi igienici, il superamento delle barriere architettoniche, il rispetto delle norme di sicurezza e degli ordinari adeguamenti funzionali debbono incidere in misura limitata sui caratteri originari dell'edificio senza alterare gli elementi di maggior pregio storico architettonico o artistico.

Ogni qualvolta l'intervento riguardi immobili vincolati, preliminarmente all'istanza autorizzativa dovrà essere ottenuto il nulla osta dell'ente tutore del vincolo.

ART. 24 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Come previsto dall'art. 27 L.R. 12/2005 e varie succ. modif. e integr. si intende per:

Interventi di Ristrutturazione Edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Devono rimanere immutate altresì le sagome e il perimetro dell'edificato nonché l'area di sedime.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono modificare i prospetti e le destinazioni d'uso dell'edificio esistente, ma non possono mai in ogni caso comportare un incremento complessivo di superficie lorda di pavimento o di volume, gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendersi come interventi di ampliamento o nuova costruzione; eventuali piccole modifiche nella sagoma e nel perimetro dell'edificato preesistente possono essere ammissibili solo per motivi di decoro architettonico.

Le opere di ristrutturazione edilizia quando riguardino solo parte dell'involucro esterno o singoli elementi devono mantenere o uniformarsi ai caratteri architettonici e morfologici dell'edificio e alla tipologia delle finiture preesistenti in ordine al materiale, alla tecnica di lavorazione, alla tipologia costruttiva, alla forma, colori e decori.

Ogni qualvolta l'intervento riguardi immobili vincolati, preliminarmente all'istanza autorizzativa dovrà essere ottenuto il nulla osta dell'ente tutore del vincolo.

ART. 25 - NUOVA COSTRUZIONE E AMPLIAMENTO

Come previsto dall'art. 27 L.R. 12/2005 e varie succ. modif. e integr. si intende per:

Interventi di Nuova Costruzione o Ampliamento di Costruzione Esistente all'esterno della sagoma originaria, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente :

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto all'art.29;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- piscine scoperte, quando non siano a carattere stagionale.

Ogni qualvolta l'intervento riguardi immobili vincolati, preliminarmente all'istanza autorizzativa dovrà essere ottenuto il nulla osta dell'ente tutore del vincolo.

ART. 26 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Come previsto dall'art. 27 L.R. 12/2005 e varie succ. modif. e integr. si intende per:

Interventi di Ristrutturazione Urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

ART. 27 - DEMOLIZIONE

Gli **Interventi di Demolizione** sono quelli volti a rimuovere totalmente o parzialmente edifici o manufatti esistenti, qualunque sia la successiva destinazione dell'area da essi occupata.

La demolizione da eseguirsi in connessione agli interventi di recupero del patrimonio esistente, è soggetta alla procedure prevista per tali interventi e viene autorizzata o concessa contestualmente ad essi. La demolizione con carattere autonomo, anche se finalizzate a creare lo spazio per una nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione.

Il rilascio dell'autorizzazione di demolizione è subordinato:

- a) alla libertà da persone e cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
- b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
- c) all'impegno di procedere alla chiusura degli sghembi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- d) all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata, la recinzione deve essere compatibile con la zona in cui ricade l'edificio da demolire;
- e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

In caso di demolizioni parziali di manufatti o edifici, va salvaguardata la stabilità, il decoro, l'utilizzazione e l'aspetto estetico della parte residua.

In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui al precedente comma, l'Amministrazione Comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente.

ART. 28 - PERTINENZE ED OPERE MINORI

Costituiscono pertinenze le costruzioni poste durevolmente a servizio di un fabbricato, rispetto al quale rivestono una funzione accessoria.

Sono considerati pertinenze, indipendentemente che rientrino oppure no nel compunto della Su, :

1. gli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art. 41 sexies della legge 17.08.1942 n. 1150, come modificato dall'art. 2 della Legge 24.03.1989 n. 122, anche se realizzati con strutture chiuse, sul

suolo, in sottosuolo, nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti, da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari (art. 9 legge 122/89);

2. i piccoli manufatti per: attrezzi da giardino o per ricovero di animali da cortile, le legnaie, i locali di servizio (lavanderie, W.C., stirerie ecc.), i deposito di cicli, motocicli, motocarozzelle ecc.;
3. le recinzioni, cancelli e cancellate;
4. barbecue o pergolati o strutture analoghe.

Le pertinenze e le opere minori vengono autorizzate mediante Permesso di Costruire, D.I.A. o comunicazione fatto salvo quanto specificato nel Regolamento Edilizio.

ART. 29 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

- Sono interventi di modifica di destinazione d'uso quelli volti a trasformare le destinazioni d'uso in atto, o autorizzate in altre principali o secondarie ammesse dal P.G.T.

La destinazione d'uso resta definita dall'art. 13 delle presenti norme ed è ammessa la modifica solo tra quelle destinazioni funzionali principali compatibili e disciplinate dal P.G.T.

Esse si dividono tra quelle senza esecuzione di opere, funzionali, e quelle che necessitano della esecuzione di opere edilizie ed impiantistiche di cui alla legge 46/90.

La modifica di destinazione d'uso comportante l'esecuzione di opere edilizie, o impiantistiche di cui alla legge 46/90, è soggetta alla procedura ordinaria del Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per il singolo intervento edilizio.

Per la modifica di destinazione d'uso d'immobili ad usi produttivi deve essere accertato e verificato il rispetto delle leggi sull'inquinamento e la disciplina degli scarichi ed essere conformi alle presenti N.T. del P.G.T.

- La modifica di destinazione d'uso funzionale, senza opere, è ammessa previa comunicazione da parte dell'interessato al Comune e successiva determinazione di assenso da parte dell'ufficio competente nel termine massimo di giorni 30 dalla comunicazione tesa a validare l'eventuale calcolo di adeguamento della superficie a standard per la nuova destinazione.

La modifica di destinazione d'uso funzionale, senza opere, deve essere comunque conforme alle norme di cui all'art 14 delle presenti N.T.

ART. 30 - RECUPERO DEL SOTTOTETTO

In applicazione del titolo IV della L.R. 12/2005 e varie succ., modif. e integr., risulta possibile il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti (per i quali sia stato eseguito almeno il rustico e completata la copertura e sovrastanti l'ultimo piano abitabile). I presupposti indispensabili per attuare la trasformazione del sottotetto in residenza sono :

- essere collocati in zona servita da tutte le urbanizzazioni primarie ovvero in presenza di impegno da parte dei soggetti interessati alla realizzazione delle suddette urbanizzazioni;
- dimostrazione, per ogni singola unità immobiliare, dell'esistenza di un'altezza media ponderale di m. 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi il m. 1,50 per la superficie relativa.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione. Analogamente sono possibili modificazioni di altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde purchè conformi a quanto stabilito dalle presenti norme agli articoli disciplinanti i singoli ambiti nonché alle altezze massime ivi stabilite.

Ancorché tale intervento sia giuridicamente configurabile come di "ristrutturazione edilizia", l'onerosità concessoria è calcolata in considerazione di una configurazione di "nuova costruzione".

L'intervento comporta deroga ai soli indici urbanistici S_{lp}, Volume e N_p (Numero dei piani).

L'intervento di recupero di sottotetto dovrà essere obbligatoriamente sottoposto ad esame paesistico del progetto.

Per quanto non specificato nel presente articolo si rimanda alla L.R. 12/2005 e varie succ., modif. e integr.

ART. 31 - VARIANTI ESSENZIALI

Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie che comportino anche singolarmente :

- a) mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale, in assenza di precedente accordo disciplinante il soddisfacimento dello standard necessario aggiuntivo;

b) aumento del volume o della SIp rispetto al progetto approvato e purché tale incremento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine:

1) per gli edifici residenziali, un incremento di volume o della SIp in misura superiore :

1.1) al 7,5 per cento da zero a 250 mq. di SIp;

1.2) al 3 per cento dai successivi 251 mq. di SIp a 750 mq. di SIp

1.3) all'1,2 per cento dai successivi 751 mq. di SIp sino e non oltre 7500 mq di SIp

2) per gli edifici non residenziali un incremento della S.Ip in misura superiore :

2.1) al 7,5 per cento da zero a quattrocento metri quadrati;

2.2) al 3 per cento dai successivi quattrocentouno metri quadrati a mille metri quadrati;

2.3) all'1,2 per cento dai successivi milleuno metri quadrati sino e non oltre diecimila metri quadrati;

c) modifiche :

1) dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazione del numero dei piani (all'interno dell'altezza consentita dal singolo ambito);

2) delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in misura superiore a dieci centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse;

d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione dei precedenti articoli, purché si tratti di intervento subordinato a titolo abilitativo;

e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica purché la violazione non attenga agli aspetti procedurali.

2. Sono fatte salve le sanzioni di competenza delle autorità preposte alla gestione del vincolo o delle norme di tutela ambientale di cui al decreto legislativo 42/2004.

3. Non sono comunque da considerarsi variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità dei volumi tecnici ed impianti tecnologici, sulla distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive, per l'adeguamento alle norme di risparmio energetico, per l'adeguamento alle norme per la rimozione delle barriere architettoniche.

CAPITOLO IV: DISCIPLINA DEGLI AMBITI E VINCOLI

ART. 32 - DISTRIBUZIONE DEGLI AMBITI - OSSERVANZA DEI VINCOLI

Ai fini di un ordinato assetto tipologico e di una razionale distribuzione delle funzioni previste, e perciò delle utilizzazioni permesse, il territorio comunale è diviso in ambiti omogenei: l'edificazione è ammessa soltanto negli ambiti che la prevedono, secondo le indicazioni delle presenti Norme del Piano delle Regole e con l'osservanza delle modalità, degli indici e dei parametri fissati dalle presenti regole attuative e/o dal Piano Attuativo.

Gli ambiti previsti e disciplinati, distinti graficamente nelle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000, sono i seguenti:

AMBITI DI CONSOLIDAMENTO E CONSERVAZIONE

- Ambito A1 e A2: Nuclei storici e cascine storiche;
- Ambito B1: Area mista di vecchio impianto;
- Ambito B2: Aree residenziali di recente impianto;
- Ambito B3: Aree di completamento ancora inedificate;
- Ambito C: Piani attuativi in corso di validità;
- Ambito D: Ambito per attività produttive e commerciali;
- Ambito F: Servizi;
- Ambito E1: Ambito agricolo di competenza provinciale;
- Ambito E2: Ambito agricolo di competenza comunale;
- Ambito E3A: Ambito ricadente nel Parco Adda Sud –tutela ambientale – I fascia;
- Ambito E3B: Ambito ricadente nel Parco Adda Sud –tutela ambientale – II fascia;
- Ambito E3C: Ambito ricadente nel Parco Adda Sud –tutela ambientale – III fascia;

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- A.T.U.: Ambito di trasformazione urbanistica;

VINCOLI AMBIENTALI E TECNOLOGICI

- Zona da salvaguardare a bosco – scarpate morfologiche – verde privato
- Sub-zona elementi costitutivi del paesaggio – zone di rispetto paesistico ambientale e paesistico monumentale

- Sub-zona fasce di ricostituzione dell'ecosistema ripariale
- Sub-zona di recupero
- Sub – zona di riqualificazione del paesaggio agrario
- Sub-zona riserva naturale orientata (Art. 23 NTA del PTC)
- Sub-zona ambienti naturali
- Sito di interesse comunitario (detto Biotopo Lanca della Rotta)
- Rispetto igienico – sanitario
- Vincoli monumentali
- Rispetto infrastrutturale
- Rispetto idraulico
- Fascia di tutele fiume Adda
- Scarpata morfologica
- Filari arborei

Con apposite normative per ogni ambito.

PREVISIONI VIABILISTICHE

- La viabilità comunale;
- Percorsi ciclopedonali
- Percorsi equestri
- Percorsi per natanti
- Percorsi pedonali per l'osservazione naturalistica

AREE DI VINCOLI AMBIENTALI E TECNOLOGICI

- Zona da salvaguardare a bosco – scarpate morfologiche – verde privato
- Sub-zona elementi costitutivi del paesaggio – zone di rispetto paesistico ambientale e paesistico monumentale
- Sub-zona fasce di ricostituzione dell'ecosistema ripariale
- Sub-zona di recupero
- Sub – zona di riqualificazione del paesaggio agrario
- Sub-zona riserva naturale orientata (Art. 23 NTA del PTC)
- Sub-zona ambienti naturali
- Sito di interesse comunitario (detto Biotopo Lanca della Rotta)

- Rispetto igienico – sanitario
- Vincoli monumentali
- Rispetto infrastrutturale
- Rispetto idraulico
- Fascia di tutele fiume Adda
- Scarpata morfologica
- Filari arborei

PERIMETRI E RICOGNIZIONI

- Perimetro dei piani attuativi di progetto;
- Perimetro dei piani attuativi vigenti;
- Perimetro centro edificato ex Lege 865/71;
- Limite del rispetto cimiteriale;
- Limite fascia fluviale A – fascia di deflusso della piena;
- Limite fascia fluviale B – fascia di esondazione;
- Limite fascia fluviale C – area di piena catastrofica;
- Confine Parco Naturale Adda Sud (L.R. 81/1983);
- Confine comunale;
- Confine provinciale;
- Impianti di cava preesistenti;
- Prescrizioni con numero di riferimento;
- Previsione Piano Cave.

PRESCRIZIONI ATTUATIVE CENTRI STORICI

- Perimetro dei comparti soggetti ad apposito A.T.U.;
- Immobili soggetti a Grado 1 di tutela;
- Immobili soggetti a Grado 2 di tutela;
- Aie, cortili, orti e giardini di uso privato, comune o pubblico;
- Edifici di particolare interesse soggetti a restauro;
- Edifici di particolare interesse soggetti a restauro vincolati ai sensi delle NTA del PTC Parco Adda Sud;
- Edifici di particolare interesse soggetti a restauro vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;

- Facciate da riqualificare in coerenza con le norme morfologiche di zona;
- Superfetazioni deturpanti da assoggettare a demolizione;

I comparti soggetti a trasformazione urbanistica rimandano al Documento di Piano la determinazione degli elementi salienti della programmazione urbanistica ed infrastrutturale.

ART. 33 – AMBITO A1 E A2 – NUCLEI STORICI E CASCINE STORICHE

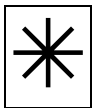
33.1 Generalità

È costituita da aree ed immobili, a prevalente destinazione abitativa e cascine storiche, caratterizzati da apprezzabili valori ambientali od architettonici, che costituiscono i più antichi e pregevoli nuclei di insediamento, alla cui tutela e al cui recupero, considerate le importanti memorie storiche e sociali ivi consolidate, si ritiene debba provvedersi mediante gli interventi edilizi previsti dal nuovo P.G.T.

L'analisi della zona storica ha considerato:

- gli ambiti con caratteristiche architettoniche d'insieme;
- le caratteristiche architettoniche ed ambientali originali;
- le norme particolari consentite per ogni opera;
- il recupero degli spazi inedificati;
- le regole cui gli interventi dovranno adeguarsi.

In tale zona sono ammesse le utilizzazioni edilizie già in atto alla data di adozione del P.G.T.



Con tale simbolo sono individuate le cascine storiche per le quali si applicano le norme

dell'art. 33.1 e 33.3 unitamente alle prescrizioni attuative di cui agli elaborati PR6 e alle Norme dei singoli Ambiti Agricoli, qualora siano calcolati in zona agricola, relativamente alle destinazioni d'uso, indici urbanistici ed edilizi, modalità d'intervento e attuazione degli interventi.

33.2 Destinazioni d'uso escluse

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso: B2.2, B2.3, B2.4, B2.5, C1, D2, D3. La destinazione d'uso C2 è esclusa se superiore al limite di 250mq di s.l.p..

Tutte le destinazioni d'uso ammesse, con l'eccezione di quelle residenziali comportano un deficit della dotazione di standard cui si dovrà provvedere nella misura stabilita dal precedente articolo 18, in ragione delle utilizzazioni previste.

33.3 Norme morfologiche

Gli interventi edilizi e le sistemazioni degli spazi circostanti dovranno essere indirizzati alla tutela e subordinati al ripristino dei tradizionali valori architettonici ambientali e di uso; in particolare, salvo motivate valutazioni della commissione edilizia comunale, comunque conseguenti all'esame reale dello stato dei luoghi e/o di documentazione storica, si prescrivono le seguenti norme morfotipologiche:

- Le murature di fabbrica dovranno allinearsi verso strada sul filo esterno delle costruzioni preesistenti, o, in subordine, circostanti, evitando sfondati, porticati e logge.
- Le coperture dovranno essere realizzate a falde con pendenza massima del 35% prevedendo l'uso di tegole curve in laterizio e reimpiegando ove possibile il materiale originario. È vietata la creazione di volumi tecnici sporgenti oltre le linee di falda salvo per 'muri tagliafuoco', abbaini o comignoli.
- Non sono consentite coperture piane e/o a terrazza, tuttavia al fine di consentire l'abitabilità di spazi sottotetto è ammessa la formazione di pozzi di luce e terrazzi limitati ad una estensione massima del 10% della superficie totale della copertura e comunque solo di falde non visibili da spazi pubblici.
- Le gronde dei fabbricati ad un solo piano non dovranno aggettare oltre il preesistente; dal piano primo in su non dovranno aggettare più di 70 cm rispetto al filo di facciata, sia verso lo spazio pubblico che verso lo spazio privato.
- Le gronde dovranno essere rivestite da mensole e frontali in cotto o a cemento liscio e intonacato, e tinteggiato. È vietato l'uso del calcestruzzo armato lasciato in vista, possono essere realizzate gronde in struttura lignea.
- L'aggetto delle falde sui timpani di frontespizio non deve superare i 30 cm.
- I canali di gronda e i pluviali dovranno realizzarsi in rame o in altro materiale verniciato di colore scuro.
- I serramenti esterni di porte e portefinestre dovranno realizzarsi in forma di doppia anta piena (antoni) o specchiata con gelosie (persiana tradizionale), comunque tinteggiata opaca. È vietato in ogni caso l'uso di serramenti avvolgibili.

- I serramenti interni vetrati di finestre e portefinestre visibili dall'esterno dovranno essere tinteggiati e conformati con anta specchiata e risultare arretrati di almeno una testa di mattone rispetto al filo esterno di facciata.
- Le finestre poste al P.T. e visibili da spazi pubblici potranno essere dotate di serramenti esterni scorrevoli tipo persiana, oppure essere difese da inferriate, arretrate rispetto al filo esterno di facciata.
- I portoni dei passi carrai e i portoncini per gli accessi pedonali andranno realizzati completamente in legno verniciato opaco *o in metallo scuro*, riproponendo modelli preesistenti o tradizionali.
- Le vetrine di negozi e laboratori realizzate sia in legno che in metallo, dovranno essere verniciate di colore scuro.
- La larghezza delle finestre non potrà superare i 110 cm, quella dei passi carrai e delle vetrine i 300 cm.
- Le aperture potranno essere adornate solamente di davanzali e soglie esterne che ove non realizzati in cotto, potranno anche essere in pietra naturale o artificiale, purché non lucida o lucidabile.
- Le facciate e frontespizi saranno intonacati al civile e conformati lisci senza rilievi o graffiature salvo per le eventuali zoccolature che non più alte di 80 cm dalla quota marciapiede potranno realizzarsi ad intonaco strollato o simili.
- Ad eccezione delle cornici di gronda e di finestre, nonché delle fasce marcapiano non saranno ammessi balconi o altri corpi aggettanti dalle facciate poste a confine con spazi pubblici. Eventuali balconi ammessi su spazi pubblici saranno ammessi solo se realizzati con disegno di foggia tradizionale e comunque non aggettanti oltre gli 80 cm e posti ad almeno 250 cm dal marciapiede.
- All'interno degli edifici andrà comunque prevista la conservazione degli elementi architettonici di maggior pregio (volte, archi, solai a cassettoni, logge, colonnati).
- La coloritura delle facciate, delle inferriate nonché delle tende visibili dall'esterno, dovrà essere eseguita con tecnologia tradizionale o che ne riproduca gli effetti. Fintanto che il comune non venga dotato di apposito piano del colore per la scelta di nuove coloriture di facciata andranno utilizzati i colori secondo le campionature allegate alle presenti Norme tipo 1-2-3-4; per le inferriate le coloriture 5-6, per le tende le coloriture tipo 7-8-9
- Andranno salvaguardate le piantumazioni esistenti, le nuove alberature dovranno essere scelte tra le essenze autoctone.
- Per le recinzioni varrà quanto indicato successivamente.

- Le aree libere private e i cortili debbono essere tutelati mediante opportune sistemazioni verdi e di pavimentazione, in particolare le pavimentazioni debbono richiamare quelle di foggia tradizionale, con esclusione dei manti di asfalto.
- Le aree libere e gli spazi aperti non possono essere utilizzati per il deposito di materiale, ove *ciò* comporti danno ambientale.
- Le scarpate esistenti nelle aree dei nuclei storici saranno oggetto unicamente di interventi di gestione del patrimonio vegetale presente.
- I porticati potranno essere oggetto di intervento di chiusura delle campate per il 50% della superficie netta di porticato, le campate saranno chiuse l'una vicino all'altra, senza lasciare interposti spazi liberi.
- Nessuna antenna parabolica dovrà essere visibile da spazi pubblici escludendo ogni collocazione su facciate o balconi, anche su lati interni, potranno essere collocate esclusivamente sulle coperture dei fabbricati.
- Nessun apparecchio di condizionamento dovrà essere collocato sulle facciate degli edifici visibili da spazi pubblici.
- Le insegne indicanti esercizi commerciali dovranno essere possibilmente collocate all'interno dei vani vetrina, insegne esterne possono essere autorizzate purché non luminose e di dimensioni massime cm 60x250, sono fatte salve eventuali normative specifiche in materia.

33.4 Indici urbanistici ed edilizi

If = Pari all'esistente per gli interventi di cui agli artt. 21, 22, 23, 24

It = 2.2 mc / mq per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o ristrutturazione urbanistica subordinati a piano di recupero o Permesso di Costruire convenzionato o programma integrato di intervento.

Rc = Pari all'esistente per gli interventi di cui agli artt. 21, 22, 23, 24

Rc = 60% per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o ristrutturazione urbanistica subordinati a piano di recupero o Permesso di Costruire convenzionato.

Np = Pari all'esistente per gli interventi di cui agli artt. 21, 22, 23, 24.

Np = 3 per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o ristrutturazione urbanistica subordinati a piano di recupero o Permesso di Costruire convenzionato o programma integrato di intervento.

H = Pari all'esistente per gli interventi di cui agli artt. 21, 22, 23, 24

H = Pari all'esistente + 2 ml e comunque max 8,5 ml per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o ristrutturazione urbanistica subordinati a piano di recupero o Permesso di Costruire convenzionato o programma integrato di intervento.

Dc = Pari all'esistente per gli interventi di cui agli artt. 21, 22, 23, 24.

Dc = 5 ml, riducibile a 0 ml nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti e/o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dai confinanti o di apposita prescrizione di P.G.T. nei casi di nuova costruzione, ampliamento e/o ristrutturazione urbanistica subordinati a piano di recupero o Permesso di Costruire convenzionato o programma integrato di intervento.

Ds = Come gli edifici contigui.

33.5 Modalità di intervento

Tranne alcuni casi specifici le tavole di P.G.T. non indicano i contesti in cui risulta obbligatoria la approvazione del piano attuativo.

I piani attuativi potranno però essere proposti su iniziativa dei privati ogni qualvolta si manifesti un interesse specifico. Saranno comunque costituiti da piani particolareggiati e piani di recupero e programmi integrati di intervento ex L.R. 12/2005 e saranno estesi ad almeno una singola unità edilizia, propriamente configurata, anche con riferimento agli identificativi catastali di particella. Le modalità di intervento nella zona storica sono precisamente individuate nella tavola PR6. Sono quindi indicati:

1. perimetri dei comparti soggetti ad apposito recupero;
2. immobili soggetti a grado 1 di tutela;
3. immobili soggetti a grado 2 di tutela;
4. aie, cortili, orti e giardini di uso privato, comune e pubblico;
5. edifici di particolare interesse soggetti a restauro e risanamento conservativo;
6. edifici di particolare interesse soggetti a restauro e risanamento conservativo e inoltre vincolati ai sensi del PTC Parco Adda Sud;
7. edifici di particolare interesse soggetti a restauro e risanamento conservativo e inoltre vincolati ai sensi del D.L 42/2004;
8. facciate da riqualificare in coerenza con le norme morfologiche di zona.
9. superfetazioni deturpanti da assoggettare a demolizione.

Gli immobili soggetti a grado 1 di tutela possono essere interessati dai seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria

- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- nuova costruzione e/o ampliamento quando le tavole lo prevedono espressamente.
- cambio d'uso

Gli immobili soggetti grado 2 di tutela possono essere interessati dai seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- cambio d'uso.

Le aie, cortili, orti e giardini di uso privato, comune e pubblico, possono essere interessati unicamente dai seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- cambio d'uso della superficie a terra
- realizzazione di posti auto completamente interrati
- possono inoltre essere perimetrati unitamente alla unità edilizia di cui fan parte in sede di pianificazione attuativa, contribuendo al calcolo degli indici.

Le aree costituenti scarpate morfologiche saranno oggetto unicamente di interventi di conservazione del patrimonio arboreo.

Gli edifici di particolare interesse soggetti a restauro e risanamento conservativo possono essere interessati dai seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- cambio d'uso
- eventuale ristrutturazione edilizia, subordinata a perizia statica dimostrante l'impossibilità di recupero.

Gli edifici di particolare interesse soggetti a restauro e risanamento conservativo e vincolati ai sensi del P. T. C. Parco Adda Sud:

- valgono le stesse possibilità intervento di cui ai precedenti punti 2 e 5, nonché la prescrizione specifica n. VIII.

Gli edifici di particolare interesse soggetti a restauro e risanamento conservativo e vincolati ai sensi del D. Lgs 42/2004 valgono le stesse possibilità di intervento di cui al precedente punto 5, salvo ottenimento di competente nulla osta della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.

Facciate da riqualificare, in coerenza con le norme morfologiche di zona. Sono porzioni di edifici che devono essere ricondotti ai caratteri tipici morfologici di zona.

Superfettazioni deturpanti. Sono parti o edifici di cui risulta necessaria la demolizione in coerenza con il linguaggio architettonico della zona.

33.6 Attuazione degli interventi

A mezzo di Permesso di Costruire/denuncia di inizio attività/comunicazione sono possibili i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria art. 21
- manutenzione straordinaria art. 22
- restauro e risanamento conservativo art. 23
- ristrutturazione edilizia art. 24
- demolizione art. 27
- cambio d'uso senza opere edilizie, salva dimostrazione degli standard
- cambio d'uso (con opere edilizie) con un massimo del 30% delle preesistenti singole unità edilizie e con un massimo comunque assentibile di 150mq, salva dimostrazione degli standard
- realizzazione di posti auto totalmente interrati.

A mezzo di piano di recupero e/o Permesso di Costruire convenzionato o programma integrato di intervento sono possibili i seguenti interventi:

- ristrutturazione urbanistica art. 26
- cambio d'uso con opere senza limiti di dimensione nei parametri precedentemente stabiliti
- nuove costruzioni e/o ampliamenti se previsti nella tavola PR6 con apposita retinatura.

La scelta di attuare la procedura di Permesso di Costruire convenzionato e/o Piano di Recupero, salvo le prescrizioni di zona a prescrizione specifica è a discrezione della proprietà istante.

All'interno dell'ambito A vigono le prescrizioni indicate con il numero I.

Prescrizione I

Riguarda il cosiddetto Piano di Recupero d'ufficio Contardi – Spagnoli .

Detto comparto costituisce uno degli episodi urbanistici più tormentati della gestione urbanistica del territorio di Formigara.

Dopo essere scaduta la convenzione con gli attuatori del Piano, senza aver operato il reale completamento del Piano anche per la parte a servizi, l'Amministrazione comunale ha dovuto approvare un Piano d'Ufficio in attesa di parere giudiziario per il ricorso di una proprietà.

Tale comparto, anche per mezzo dell'istituto dell'esproprio dovrà essere realizzato secondo i criteri generali contenuti nei Piani di Recupero d'ufficio riguardanti il comparto mediante iniziativa pubblica.

ART. 34 – AMBITO B1 – AREA MISTA DI VECCHIO IMPIANTO

34.1 Generalità

Il P.G.T. indica come Ambito B₁ le aree che già da tempo urbanizzate ed edificate a scopo prevalentemente residenziale o che risultano esterne di nuclei storici di più antica caratterizzazione architettonica e però caratterizzati da valori ambientali discreti o che risultano meritevoli di generali considerazioni di tutela.

34.2 Destinazioni d'uso escluse

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso B2.2, B2.3, B2.4, B2.5, C1, D2, D3. La destinazione C2 è esclusa se superiore al limite di 250 mq di s.l.p.. Tutte le destinazioni d'uso ammesse, ad eccezione di quelle residenziali comportano un deficit della dotazione di standard cui si dovrà provvedere nella maniera stabilita dal precedente art. 13, in ragione delle utilizzazioni previste, con le prescrizioni di cui alla L.R. 12/2005, e successive modificazioni ed integrazioni.

34.3 Norme morfologiche

Gli interventi edilizi dovranno rispettare in linea generale tutte le indicazioni morfotipologiche precisate al precedente punto 33.3, salvo motivate deliberazioni della commissione edilizia comunale espresse sulla base delle risultanze di analisi tecnologico – costruttive degli organismi preesistenti.

34.4 Indici urbanistici ed edilizi

Gli interventi dovranno essere rispettosi dei seguenti indici urbanistici ed edilizi:

If = 2,0 mc/mq

It = 2,2 mc/mq

Rc = 60%

Np = 3

H = 8,5 ml

Df = 10 ml

Dc = 5 ml (riducibili a 0 nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti e/o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante)

Ds = come gli edifici contigui

34.5 Modalità di intervento

In linea generale nella zona B1, non è necessario l'intervento a mezzo di piano attuativo.

Mediante Permesso di Costruire, autorizzazione edilizia, denuncia di inizio attività sono possibili gli interventi di cui ai precedenti artt. 21, 22, 23, 24

Tuttavia è facoltà del proprietario presentare un piano particolareggiato (o Permesso di Costruire convenzionato) su comparti già edificati o per i quali venga proposto un intervento di ristrutturazione urbanistica, solo in tale caso si potrà applicare l'indice It = 2.5 mc/mq, fermi restando gli altri indici di cui al punto 34.2

Prescrizione II

Proprietà Geroli in via Boffalora

Sull'ambito oggetto di prescrizione risultano possibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria. Gli interventi di altra natura saranno possibili solo previo approvazione di un piano di recupero che preveda l'allargamento, in curva del calibro stradale di via Boffalora.

ART. 35 - AMBITO B2 – AREE RESIDENZIALI DI RECENTE IMPIANTO

35.1 Generalità e destinazioni d'uso escluse

Sono indicate come B2 le aree prevalentemente residenziali edificate in tempi recenti comprese le aree che pur facendo parte di piani di lottizzazione o altri piani attuativi, abbiano gli stessi conclusi con riferimento a tutti gli obblighi posti in capo ai lottizzanti e/o promotori in merito alla realizzazione di urbanizzazioni-viabilità ecc..

Le destinazioni d'uso escluse sono: B2.2. , B2.3, B2.4, B3, C1, D2, D3, la destinazione C2 è esclusa se superiore al limite di 250mq di s.l.p.. Tutte le destinazioni d'uso ammesse ad eccezione di quelle residenziali comportano un deficit della dotazione di standard cui si potrà provvedere nella

misura stabilita dal precedente articolo 18, in ragione delle utilizzazioni previste, con le prescrizioni di cui alla L.R. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

35.2 Indici edilizi ed urbanistici – modalità di intervento

Gli interventi dovranno essere rispettosi dei seguenti indici:

If = 1,2 mc/mq

Rc= 50%

Np= 3

H= 9 ml.

Df= 10 ml.

Dc= 5 ml (riducibile a 0 nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti e/o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante)

Ds= come al precedente articolo 16.3.4

Sd= 40%

Non sono indicati parametri morfologici di riferimento per le costruzioni.

In questa zona è consentito l'intervento edilizio diretto.

ART. 36 – AMBITO B3 – AREE DI COMPLETAMENTO ANCORA INEDIFICATE

36.1 – Generalità e destinazioni d'uso escluse

Si tratta di aree che ancorchè collocate in contesti già urbanizzati si presentano ancora inedificate.

Le destinazioni d'uso escluse sono: B2.2, B2.3, B2.4, B3, C1, D2, D3. La destinazione C2 è esclusa se superiore al limite di 250mq di s.l.p..

L'edificazione su dette aree è subordinata al già avvenuto completamento delle opere di urbanizzazione necessarie.

Tutte le destinazioni d'uso ammesse ad eccezione di quelle residenziali comportano un deficit della dotazione di standard cui si dovrà provvedere nella misura stabilita dal precedente art 13 in ragione delle utilizzazioni previste con le prescrizioni di cui alla L. R. 12/2005 n 1 e successive modifiche ed integrazioni.

36.2 Indici edilizi ed urbanistici. Modalità di intervento

Gli interventi dovranno essere rispettosi dei seguenti indici:

If= 1,0 mc/mq

Rc= 40%

Np= 2

H= 7ml

Df= 10ml

De= 10 ml

Dc= 5ml (riducibile a 0 nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti e/o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante)

Ds= Come al precedente art 16.3.4

Sd= 40%

Non sono individuati parametri morfotipologici di riferimento per le costruzioni. Dato il carattere di inedificazione di dette aree, le nuove edificazioni dovranno prevedere che in fregio alle strade venga realizzato, fuori dalle recinzioni, un'area pari al 50% dei parcheggi di cui alla L. 122/89 previsti.

In questa zona è consentito l'intervento edilizio diretto, ma il contributo concessorio per il principio perequativo, con altre aree inedificate dovrà prevedere la monetizzazione delle urbanizzazioni secondarie e dello standard di qualità o il loro reperimento nelle misure previste dal Documento di Piano del P.G.T.

ART. 37 - AMBITO C: PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI VALIDITA'

37.1 Generalità :

Si tratta di comparti generalmente già edificati o non ancora edificati a fronte di piani attuativi ancora vigenti poiché:

- non sono ancora scaduti i termini decennali per il completamento oppure
- non sono ancora completate le opere di urbanizzazione o prese in carico le stesse da parte dell'Amministrazione comunale oppure
- sono già approvati i piani attuativi, ma gli stessi sono in fase di convenzionamento.

37.2 Destinazioni d'uso escluse :

Per le destinazioni d'uso da escludersi si rimanda alle singole convenzioni e alle norme di destinazione d'uso vigenti al momento del convenzionamento; specificando che tutte le destinazioni non espressamente previste nei singoli piani attuativi (per i quali può comunque se del caso

ipotizzarsi una variante ed un successivo riconvenzionamento) e alla base del calcolo dello standard di piano vanno ritenute espressamente escluse.

37.3 Indici urbanistici :

Iuf: vigenti al momento della convenzione / approvazione

H: vigenti al momento della convenzione / approvazione

Rc: vigenti al momento della convenzione / approvazione

Np: vigenti al momento della convenzione / approvazione

Sd: vigenti al momento della convenzione / approvazione

Dc: vigenti al momento della convenzione / approvazione

Df: vigenti al momento della convenzione / approvazione

Ds: vigenti al momento della convenzione / approvazione

Non sono consentiti trasferimenti di capacità edificatoria da altri comparti.

37.4 Norme morfotipologiche:

Si rimanda ad eventuali norme morfotipologiche previste dai relativi Piani Attuativi

37.5 Modalità d'intervento :

Si rimanda ai relativi Piani Attuativi.

37.6 Attuazione degli interventi :

In linea generale con D.I.A e /o Permesso di Costruire sono possibili tutti gli interventi previsti al capitolo III, nel rispetto dei relativi Piani Attuativi. Nel caso di Piani Attuativi per i quali risultano già scaduti i termini convenzionali per il completamento degli stessi, l'Amministrazione Comunale può, in sede di rilascio dei singoli provvedimenti autorizzativi, imporre prescrizioni finalizzate al completamento dell'intervento urbanistico. Per i Piani Attuativi scaduti risulta necessario il riconvenzionamento per le opere mancanti.

Prescrizione V:

Riguarda il vasto comparto ex cava Ravara, oggi cava di recupero Oasi Pastorella. Il Piano Urbanistico approvato denominato Piano particolareggiato di recupero ambientale "Oasi Pastorelle", sarà lo strumento urbanistico che guiderà tutti gli interventi operativi sull'area e consentirà la reale operabilità in un quadro generale di obiettivi.

ART. 38 - AMBITO D – AMBITO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI

38.1 Generalità e destinazione d'uso

Si tratta di aree prevalentemente produttive e commerciali, di consolidato impianto.

Le destinazioni d'uso escluse sono: A2, B2.3, B2.5, D2, D3.

La destinazione A1 è consentita unicamente per le esigenze abitative del personale gerente e di custodia, nel limite massimo di due abitazioni per unità produttiva e con il limite dimensionale di 150mq di s.l.p. per ogni abitazione.

Tutte le destinazioni d'uso ammesse ad eccezione di quelle già autorizzate comportano un deficit della dotazione di standard cui si dovrà provvedere nella misura stabilita dal precedente art.13 in ragione delle utilizzazioni previste con le prescrizioni di cui alla L.R. 12/2005 n1 e succ. modificazioni.

38.2 Indici edilizi ed urbanistici e modalità di intervento

Gli interventi dovranno essere rispettosi dei seguenti indici:

Iuf= 1,0 mq/mq

Rc= 65%

H= 8,5 ml salvo dimostrate esigenze tecnologiche.

Np= 3

Df= 10ml

De= 10ml

Dc= 5ml (riducibile a 0 salvo il caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti e/o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante).

Ds= come al precedente art. 16.3.4

Sd= 40%

Non sono indicati caratteri morfotipologici di riferimento per le costruzioni. In questa zona è consentito l'intervento edilizio diretto.

Deve essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, scarichi, inquinamento acustico, con particolare riferimento alle condizioni dei contigui insediamenti residenziali. L'Amministrazione Comunale può chiedere in ogni momento una "Perizia di compatibilità ambientale" atta alla verifica di quanto sopra specificato.

Oltre alle attività già esistenti sarà possibile l'insediamento di altre attività nel rispetto delle normative, dei regolamenti e dei caratteri e dei criteri di urbanistica commerciale regionale vigenti in materia.

Tutte le destinazioni d'uso ammesse ad eccezione di quelle già autorizzate comportano un deficit della dotazione di standard cui si dovrà provvedere nella misura stabilita dal precedente art. 13 in ragione delle utilizzazioni previste con le prescrizioni di cui alla L.R. 12/2005 n1 e succ. modificazioni.

ART. 39 - AMBITO E1: AMBITO AGRICOLO PROVINCIALE

Le destinazioni d'uso escluse sono B1, B2.1, B2.2, B2.3, B2.4, B2.5, B3, C1, C2.

39.1 Generalità:

Si tratta del vasto ambito disciplinato come sistema agricolo nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Cremona.

39.2 Indici edilizi ed urbanistici e modalità di intervento

Si applicano gli indici previsti dalla L.R. 12/2005 e di seguito precisati;

- per la residenza:

If= 0,06 mc/mq su terreni a coltura orticola o florovivaistica.

If= 0,01 mc/mq per un massimo di mc 500 per azienda su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo a prato-pascolo permanente.

If= 0,03 mc/mq per altri terreni:

Rc= 10% (40% esclusivamente nel caso di serre)

- per tutte le costruzioni:

H= 8,5 ml salvo dimostrate esigenze tecnologiche.

Df= 10ml

De= 5ml

Dc= 5ml (riducibile a 0 salvo il caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti e/o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante).

Ds= come al precedente art.16.3.4

Ai fini del computo degli indici edificatori è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su territori di comuni contermini e compresi inoltre quelli ricadenti in Ambito E2"Ambito Agricolo Locale" di cui al successivo art.

40, e in Ambito E3 “Ambito Agricolo ricadente in Parco Adda Sud” di cui al successivo art.41. In zona agricola sono vietate le nuove costruzioni ad uso non agricolo. Nella zona agricola normale sarà consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di concessione edilizia da rilasciarsi con le cautele e le procedure indicate nella L.R. 12/2005.

In particolare per tutti gli interventi comportanti un aumento di superficie coperta, il rilascio del provvedimento autorizzativo è subordinato :

- Alla esistenza dei requisiti e secondo le modalità di cui all'art.37 L.R. 12/2005.
- Alla presentazione al responsabile del procedimento di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali.
- All'accertamento da parte del responsabile del procedimento dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola.
- Limitatamente agli imprenditori agricoli singoli o associati; alla presentazione al responsabile del procedimento di un piano pluriennale di utilizzazione aziendale il quale sulla base dei risultati colturali che si intendono conseguire metta in evidenza l'utilizzazione delle costruzioni anche mediante interventi di ristrutturazione esistenti o di ristrutturazione e l'indispensabilità delle nuove costruzioni.
- Nuove costruzioni per allevamenti, per ricovero anche temporaneo di animali, devono distare in linea d'aria dalle aree previste dal P.G.T. per insediamenti residenziali secondo quanto stabilito dal regolamento locale di igiene e nel caso di allevamenti suinicoli almeno 1000 ml dalle zone residenziali, 100 ml da cascine e case sparse; inoltre gli ampliamenti di fabbricati esistenti ovvero nuove costruzioni sono concessi:
 - quando l'allevamento non è a carattere industriale o “senza terra”, ovvero quando l'allevamento non supera complessivamente il numero di 5.000 capi vivi (18.000 se corredato da impianto di biogas);

E' vietata l'attività di piscicoltura.

I filari arborei esistenti lungo le rogge e tutte le strade anche quelle interpoderali o di accesso alle aziende , a divisione delle colture, devono essere conservati ; sono ammesse unicamente le ordinarie potature. E' consentito il parziale o totale abbattimento dei filari a

condizione che sia autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale con impegno alla formazione di un nuovo filare arboreo di lunghezza e impianto non inferiore a quello abbattuto, le nuove essenze vanno concordate con lo stesso Ufficio Tecnico Comunale e dovranno comunque essere di tipo locale o tradizionale.

L'Ufficio Tecnico Comunale in sede di rilascio delle autorizzazioni o Permessi di Costruire, o con specifica ordinanza, può imporre la formazione di nuovi filari ad integrazione di quelli esistenti o per sopperire alla scomparsa dei filari documentabili dalle fotografie aeree dell'aereofotogrammetrico di supporto del P.R.G. 2002.

La realizzazione di nuovi edifici destinati all'allevamento e di vasche di stoccaggio liquame, su decisione della commissione edilizia comunale può essere subordinata alla realizzazione di barriera arborea con funzione di isolamento olfattivo o bosco filtro costituita anche da 4 filari alberati di altezze differenti

La realizzazione di esercizi di agriturismo di cui alla destinazione D3 è possibile solo previo ottenimento di concessione convenzionata o piano di recupero disciplinante gli standard minimi dovuti o in alternativa la compartecipazione agli oneri per la realizzazione e/o il mantenimento dei percorsi turistici previsti nel piano dei servizi.

L'esercizio dell'agricoltura deve risultare rispettoso delle norme in materia igienico-sanitaria e agronomica di cui al regolamento d'igiene e di cui alla L. 37/94.

Per ciò che concerne gli edifici a destinazione extra agricola preesistenti in zona non urbanizzata sono sempre possibili gli interventi di cui agli artt. 21, 22, 23, 24 subordinatamente al rilascio di Permesso di Costruire o denuncia di inizio attività. Sono inoltre possibili sempre con intervento edilizio diretto i seguenti interventi:

- realizzazione di parcheggi pertinenziali di cui alla L. 122/99
- modeste nuove costruzioni o ampliamenti planimetrici o volumetrici una tantum e nel limite massimo del 10% del precedente volume e della precedente superficie coperta.

ART. 40 - AMBITO E2 – AMBITO AGRICOLO LOCALE

40.1 Generalità e destinazione d'uso

Si tratta di aree a vocazione esclusivamente agricola che devono rimanere inedificate anche per il rispetto urbano delle aree vicine . Le destinazioni d'uso escluse sono A1, A2, B1, B2.1,B2.2, B2.3, B2.4, B2.5, B3, C1, C2, D2, D3.

40.2 Indici edilizi ed urbanistici e modalità d'intervento

Le aree non sono edificabili per nessuna tipologia di nuova costruzione ma possono compartecipare al calcolo degli indici di cui al punto 40.2 per le aree agricole E1 e sono conseguentemente asservibili al fine di consentire l'edificazione agricola di terreni in Ambito E1 e E2.

Sono possibili solo le operazioni di normale coltivazione dei fondi e le opere di recinzione.

ART. 41 – AMBITO AGRICOLO RICADENTE IN PARCO ADDA SUD

41.1 Generalità, suddivisione in sottozone, destinazione d'uso

Con la definizione E3 è indicata genericamente la zonizzazione prevista dalla L.R. 22/94: “PTC Parco Adda Sud”

La suddivisione in sottozone prevede:

- zona E₃ A ⇒ “zona Parco Adda Sud – tutela ambientale – I fascia”
- zona E₃ B ⇒ “zona Parco Adda Sud – tutela paesistica – II fascia”
- zona E₃ C ⇒ “zona Parco Adda Sud – fascia di rispetto – III fascia”
- sub-zona elementi costitutivi del paesaggio – zone di rispetto paesistico ambientale e paesistico monumentale
- sub-zona di recupero
- sub – zona di riqualificazione del paesaggio agrario
- sub-zona fasce di ricostruzione dell'ecosistema ripariale
- sub-zona riserva naturale orientata
- sub-zona ambienti naturali

La tutela ambientale per ciascun settore è disciplinata con le integrazioni, precisazioni ed eccezioni indispensabili alle particolari caratteristiche ambientali, geografiche del parco.

Salvo diverse prescrizioni di zona, non sono consentiti nel Parco Adda Sud interventi edilizi, né la stabile recinzione delle proprietà, ammesse solo con siepe viva, privilegiando le essenze autoctone; per le recinzioni stabili, laddove consentite, è comunque richiesto il provvedimento autorizzativo secondo le norme vigenti.

Sono vietati, con le precisazioni, integrazioni ed eccezioni contenute in eventuali altri atti a scala sovracomunale:

- a) l'abbandono di rifiuti di qualsiasi tipo e la formazione di ammassi o depositi, anche se in forma controllata o temporanei, di stracci, rottami, auto in demolizione e simili, fatta eccezione per l'ammasso di sostanza organica in attesa di utilizzo per la normale pratica agronomica, zootecnica e forestale;
- b) i movimenti della terra (fatta eccezione per le normali pratiche agrarie, ivi compresi i tradizionali e ricorrenti espurghi di canalizzazioni irrigue e di colo), il livellamento di scarpate, declivi e avvallamenti;
- c) il danneggiamento, l'asportazione, il commercio dello strato superficiale del suolo, dell'humus e della cotica erbosa; sono fatte salve le normali pratiche colturali e gli interventi di trasformazione o di escavazione di qualsiasi genere, ammessi dalle presenti norme, purché siano state osservate le relative procedure abilitative;
- d) la distruzione o l'alterazione di zone umide, quali paludi stagni acquitrini, lanche, morte, fontanili, fasce riparali dei fiumi e di ogni altro corso d'acqua salvo quelli d'origine artificiale e la deviazione o occultazione di acque o risorgive;
- e) l'alterazione, distruzione o danneggiamento dell'ambiente boschivo e agrario;
- f) il transito ed il pascolo libero degli ovini e dei caprini;
- g) l'alterazione dello stato dei luoghi allo scopo di impedire l'accesso al fiume.

Ogni intervento sul patrimonio arboreo è soggetto a denuncia al Consorzio "Parco Adda Sud".

Speciale tutela per la fruizione degli orizzonti paesaggistici e spaziali, è assicurata ai punti di visuale profonda, identificabili dal piano quali subzone di rispetto paesaggistico ambientale o monumentale. È vietata qualsiasi modificazione non autorizzata che occulti o limiti la visuale.

È vietata l'apposizione di cartelli o manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo; è comunque ammessa la segnaletica al servizio del parco, degli edifici e delle aziende agricole e quella viaria e turistica, legata o meno al Piano dei Servizi.

Non è consentita la posa di canaline in cemento a scopo irriguo all'interno della fascia di riserva fluviale (E3A- prima fascia), nelle altre fasce è ammessa purché le stesse siano seminterrate, salvo diverse esigenze idrauliche.

La zona E3 costituisce zona di vincolo ambientale ex legge 431/1985 e Dlgs. 42/2004. Particolari accorgimenti di mitigazione ambientale (almeno parziali interrimenti di vasche zootecniche, intonacature e coloriture appropriate, piantumazioni) devono essere messe in opera ogni qualvolta si integra con nuove costruzioni o ampliamenti.

Le destinazioni d'uso escluse sono: B1, B2.1, B2.2, B2.3, B2.4, B2.5, B3, C1, C2.

Prescrizione VI:

Riguarda gli edifici non aventi destinazione agricola ma bensì extra agricola. Come previsto dalla L.R. 12/2005 per tali edifici già riconosciuti come dimessi da un legame con la conduzione agricola dei fondi, sono sempre possibili interventi di cui agli artt. 21, 22, 23 indipendentemente dai requisiti soggettivi / oggettivi del richiedente in merito all'esistenza di una attività agricola.

41.2 Zona E₃A – 1^a fascia – fascia di tutela ambientale

1. La fascia identifica il territorio di massima fragilità idrogeologica e di più elevata rilevanza ambientale e paesistica del parco; comprende il fiume e le aree soggette alla più ampia tutela naturalistica.

2. La 1^a fascia ha le finalità di:

- a) tutelare e ricostruire le caratteristiche naturali e paesaggistiche del fiume, dell'ecosistema ripariale, della zona golenale agricolo forestale e delle aree circostanti, sia negli elementi individui caratteristici, sia nei complessi naturalistici e paesistici;
- b) tutelare il sistema idrogeologico complessivo, nei suoi elementi costitutivi, e disciplinare gli usi compatibili con la fragilità idrogeologica;
- c) disciplinare e orientare la fruizione agricola dei suoli in relazione alla fragilità idrogeologica dei suoli stessi, invertendo anche la tendenza alla sottrazione di aree al fiume, alle zone umide e ai complessi vegetazionali, mediante la riqualificazione naturalistica di aree agricole, con priorità per le aree lungo il fiume;
- d) disciplinare e controllare la fruizione del territorio ai fini scientifici, educativi, ricreativi, anche mediante attrezzature compatibili con l'ambiente ed il paesaggio.

3. Tutti gli interventi, le convenzioni, i provvedimenti abilitativi debbono tendere al graduale perseguimento delle finalità di cui al comma precedente.

4. La zona è destinata al consolidamento idrogeologico, al rimboscamento e alla graduale ricostituzione qualitativa e quantitativa dell'ambiente naturale e del paesaggio. Subordinatamente a tale finalità primaria, è consentito l'esercizio dell'agricoltura, secondo qualità e modalità

compatibili con la fragilità idrogeologica della 1° fascia , nonché della fruizione da parte del pubblico, a scopo di ricreazione in rapporto con la natura e nel rispetto di essa e delle attività agricole.

5. Il consolidamento idrogeologico e la tutela e ricostituzione dell'ecosistema ripariale sono effettuati dal proprietario, possessore o detentore mediante la conservazione della vegetazione esistente e l'impianto di essenze autoctone miste arboree ed arbustive, in particolare nelle fasce laterali al fiume contrassegnate con apposito simbolo grafico; il consolidamento e la ricostruzione sono effettuati secondo quantità, criteri e modalità stabiliti dal piano, ovvero da convenzioni, quadro o aziendali stipulate con il Consorzio Parco Adda Sud. Fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nei suddetti provvedimenti attuativi, entro cinque anni dall'approvazione del piano, ciascun proprietario o possessore provvede alla graduale ricostruzione ambientale minima delle fasce contrassegnate nella planimetria di piano, con apposito simbolo grafico, con impianti misti arborei ed arbustivi di essenze locali, non infestanti, aventi profondità media di almeno 15 metri lungo la sponda del fiume, con esclusione di spiagge e di strade campestri a fiume; in difetto, alla scadenza provvederà in via sostitutiva la Pubblica Amministrazione e/o il Consorzio Parco Adda Sud previa diffida, a spese degli inadempienti.

6. L'equipaggiamento naturale e paesistico della zona deve essere conservato, per quanto esistente, e gradualmente ricostituito. Senza autorizzazione, è vietato alterare o distruggere gli elementi vegetazionali arborei o arbustivi: l'autorizzazione consortile è rilasciata a condizione della sostituzione degli elementi eliminati. E' vietato altresì alterare elementi orografici e morfologici del terreno, effettuare sbancamenti, spianamenti, bonifiche o simili, nonché aprire o coltivare cave o attivare discariche.

7. Sono comunque ammessi tutti gli interventi compatibili con le caratteristiche della zona che il Consorzio e gli enti consorziati, sentito il Consorzio, ritengono necessari per l'attuazione degli scopi del piano o per finalità di tutela e fruizione ambientale e paesistica, ivi compresi, in particolare, gli interventi per la formazione di percorsi.

8. Nell'esercizio dell'agricoltura si osservano le norme di settore in materia. Non sono ammessi nuovi insediamenti ortoflorovivaistici; per gli insediamenti esistenti alla data di adozione del piano, è ammesso l'ampliamento, previa comunicazione al Consorzio fino al 5% della superficie aziendale: il divieto e le limitazioni suddette non si applicano alla produzione di essenze autoctone arboree ed arbustive, né alle colture orticole a pieno campo che non richiedano serre o coperture anche provvisorie.

9. Non è consentita la nuova edificazione. Negli insediamenti rurali esistenti alla data di adozione del piano sono ammessi gli interventi di:

- a) recupero dell'esistente con il mantenimento della destinazione agricola e zootecnica, ovvero per uso agriturismo;
- b) nuova costruzione in aggiunta all'insediamento edificato esistente, con destinazione agricola;
- c) ristrutturazione dei volumi esistenti, ai fini del riuso per destinazioni agrituristiche.
- d) è ammesso quanto normato successivamente a proposito degli edifici a destinazione extra agricola

Per gli interventi di cui alle lettere a) e b) il Permesso di Costruire può essere rilasciata soltanto ai soggetti e secondo le procedure e gli indici di edificabilità, di cui all'art. 37 L.R. 12/2005 e le norme di cui al precedente art. 40.2. Gli interventi stessi ove destinati ad attività ortoflorovivaistiche, allevamenti zootecnici, o lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli sono ammessi nei limiti in cui 'attività stessa è consentita nella zona.

10. Le aree delle aziende agricole comprese nella zona sono compatibili ai sensi dell'art. 37 L.R. 12/2005; per l'edificazione in altre fasce territoriali del parco o fuori dai suoi confini.

11. Le recinzioni sono ammesse soltanto per esigenze di tutela di aree e relative pertinenze, nonché per le attività ortoflorovivaistiche. Recinzioni temporanee sono ammesse per la protezione di macchie di nuova vegetazione, o di aree di intervento, o di aree che debbano temporaneamente essere escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia, di studio o ricerca scientifica, di pubblica incolumità. Le recinzioni dovranno essere realizzate mediante siepi o paletti con rete, direttamente infissi nel terreno.

Interventi di nuova costruzione, ampliamento, recinzioni non aventi carattere permanente sono possibili esclusivamente per gli interventi di interesse generale.

È fatta salva l'applicazione delle norme di tutela idrogeologica.

È sempre possibile l'intervento edilizio diretto, salvo ove necessitano le procedure ambientali di cui alla D.lgs. 42/2004.

Ai fini del computo degli indici edificatori è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini e compresi inoltre quelli ricadenti in zona E2 "Ambito agricolo di rispetto urbano" e in zona E1. Sono espressamente vietati nuovi nuclei aziendali.

La realizzazione degli esercizi di agriturismo di cui alla destinazione D3 è possibile solo previo ottenimento di Permesso di Costruire convenzionato o piano di recupero disciplinante gli standard minimi dovuti o in alternativa la compartecipazione agli oneri per la realizzazione e/o al mantenimento di percorsi turistici previsti dal Piano dei Servizi.

41.3 Zona E3.B – 2^a fascia – fascia di tutela paesistica

1. La fascia comprende le aree interne al piano golenale fluviale di minore fragilità idrogeologica, aventi rilevanza paesistica e funzione di protezione ambientale della fascia di riserva fluviale.

2. La fascia è costituita in prevalenza da aree agricole.

3. La fascia di tutela paesistica ha le finalità di:

- a) tutelare e riqualificare il paesaggio e l'ambiente agricolo naturale;
- b) promuovere la continuazione e lo sviluppo delle attività agricole;
- c) garantire il miglioramento ambientale e paesistico dei nuclei urbanizzati, recuperare e valorizzare gli edifici individuati come storico – ambientali;
- d) promuovere e disciplinare la fruizione pubblica e sociale, nel rispetto delle esigenze dell'agricoltura e del paesaggio.

4. Tutti gli interventi, le convenzioni, i provvedimenti abilitativi debbono tendere al graduale perseguimento delle finalità di cui al comma precedente.

5. La zona è destinata all'esercizio dell'agricoltura. E' consentita la conservazione, la nuova costruzione e l'ampliamento delle strutture, attrezzature e impianti extra agricoli esistenti, nonché l'insediamento di nuove strutture in funzione tecnologica, o sportiva o ricreativa.

6. L'equipaggiamento naturale e paesistico della zona deve essere conservato, per quanto esistente e gradualmente ricostituito. E' vietato, altresì, alterare elementi orografici e morfologici del terreno ed effettuare, senza parere del Consorzio Parco Adda Sud, sbancamenti, spianamenti bonifiche o simili; i livellamenti sono soggetti a denuncia.

7. Sono comunque ammessi tutti gli interventi compatibili con le caratteristiche della zona, previsti dai piani di settore che il Consorzio e gli enti consorziati, sentito il Consorzio, ritengono necessari per l'attuazione degli scopi del piano.

8. Nell'esercizio dell'agricoltura, si osservano le norme di settore. L'edificazione al servizio dell'agricoltura è ammessa per i soggetti e secondo le procedure di cui all'art.37 L.R. 12/2005 e sottoposta alle norme di cui all'art.39.2. E' ammessa la ristrutturazione dei volumi esistenti, ai fini del riuso per destinazioni extra agricole, secondo le disposizioni e le procedure di cui all'articolo stesso.

9. Le recinzioni sono ammesse soltanto per esigenze di tutela di aree edificate e impianti e relative pertinenze, nonché per le attività ortoflorovivaistiche e di allevamento. Recinzioni temporanee sono ammesse per la protezione di macchie di nuova vegetazione, o di aree di

intervento, o di aree che debbano temporaneamente essere escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia, di studio o ricerca scientifica, di pubblica incolumità. Le recinzioni dovranno essere realizzate mediante siepi o paletti con rete, direttamente infissi nel terreno.

10. Sono concessi per gli insediamenti di attività suinicola gli ampliamenti di fabbricati esistenti ovvero nuove costruzioni alle seguenti condizioni:

- quando l'allevamento non è a carattere industriale o "senza terra", ovvero quando l'allevamento non supera complessivamente il numero di 5.000 capi vivi (18.000 se corredato da impianto di biogas);
- quando sono verificate le distanze dal perimetro delle zone residenziali di 1000 ml e 100 ml da abitazioni isolate.

Sono comunque vietati nuovi nuclei aziendali indipendenti. E' fatta salva l'applicazione delle norme di tutela idrogeologica. E' sempre possibile l'intervento edilizio diretto salvo ove necessitano le procedure ambientali di cui al D.lgs. 42/2004.

Ai fini del computo degli indici edificatori è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini e compresi inoltre quelli ricadenti in Ambito E2 "zona agricola di rispetto urbano," in zona E1 e in zona E3.

La realizzazione degli esercizi di agriturismo di cui alla destinazione D3 è possibile solo previo ottenimento di Permesso di Costruire convenzionato o piano di recupero disciplinante gli standard minimi dovuti o in alternativa la compartecipazione agli oneri per la realizzazione e/o al mantenimento dei percorsi turistici previsti dal Piano dei Servizi.

Per ciò che concerne gli edifici a destinazione extra agricola preesistenti in zona non urbanizzata sono sempre possibili gli interventi di cui agli artt. 21, 22, 23, 24 subordinatamente al rilascio di Permesso di Costruire o denuncia di inizio attività. Sono inoltre possibili, sempre con intervento edilizio diretto i seguenti interventi:

- realizzazione di parcheggi pertinenziale di cui alla L.22/99
- modeste nuove costruzioni o ampliamenti planimetrici e volumetrici una tantum e nel limite massimo del 10% del precedente volume della precedente superficie coperta

41.4 Zona E₃.C – 3^a fascia – Fascia di rispetto

1. La 3^o fascia comprende le aree agricole perimetrali del parco, coincidenti con il piano generale terrazzato o i terrazzi secondari, con presenza di insediamenti urbanizzati.

2. La fascia di rispetto ha le finalità di:

a) costituire zona di protezione delle fasce interne del parco di maggior pregio ambientale e paesistico, nonché di rispetto della riserva naturale compresa nella fascia stessa;

b) promuovere la continuazione e lo sviluppo delle attività agricole;

c) tutelare gli elementi paesistici e naturalistici individuati dal piano;

d) garantire il complessivo miglioramento ambientale e paesistico dei nuclei urbanizzati, recuperare e valorizzare gli edifici individuati come storico – ambientali;

e) promuovere e disciplinare la fruizione pubblica e sociale, compatibilmente con le esigenze dell'agricoltura e del paesaggio.

3. Tutti gli interventi, le convenzioni, i provvedimenti abilitativi debbono tendere al graduale perseguimento delle finalità di cui al comma precedente.

4. La zona è destinata all'esercizio dell'agricoltura. E' consentita la conservazione, la nuova costruzione e l'ampliamento delle strutture e impianti extra agricoli esistenti, nonché l'insediamento di nuove strutture in funzione tecnologica, o sportiva o ricreativa.

5. L'equipaggiamento naturale e paesistico della zona deve essere conservato, per quanto esistente e gradualmente ricostituito. E' vietato, altresì, alterare elementi orografici e morfologici del terreno ed effettuare, senza parere del Consorzio Parco Adda Sud, sbancamenti, spianamenti bonifiche o simili, i livellamenti sono soggetti a denuncia.

6. Sono comunque ammessi tutti gli interventi compatibili con le caratteristiche della zona, previsti dai piani di settore che il Consorzio e gli atti consorziati, sentito il Consorzio, ritengono necessari per l'attuazione degli scopi del piano, , ivi compresi, in particolare gli interventi per la formazione di percorsi con particolare attenzione a non recare pregiudizio dell'attività agricola.

7. Nell'esercizio dell'agricoltura, si osservano le norme di settore. L'edificazione al servizio dell'agricoltura è ammessa per i soggetti e secondo le procedure di cui alla L.R. 12/2005 e sottoposta alle norme di cui all'art. 40.2. E' ammessa la ristrutturazione dei volumi esistenti, ai fini del riuso per destinazioni extra agricole, secondo le disposizioni e le procedure di cui all'articolo stesso.

8. Le recinzioni sono ammesse soltanto per esigenze di tutela di aree edificate e impianti e relative pertinenze, nonché per le attività ortoflorovivaistiche e di allevamento. Recinzioni temporanee sono ammesse per la protezione di macchie di nuova vegetazione, o di aree di

intervento , o di aree che debbano temporaneamente essere escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia, di studio o ricerca scientifica, di pubblica incolumità.

9. Sono concessi per gli insediamenti di attività suinicola gli ampliamenti di fabbricati esistenti ovvero nuove costruzioni alle seguenti condizioni:

- quando l'allevamento non è a carattere industriale o "senza terra", ovvero quando l'allevamento non supera complessivamente il numero di 5.000 capi vivi (18.000 se corredato da impianto di biogas);
- quando sono verificate le distanze dal perimetro delle zone residenziali di 1.000 ml e 100 ml da abitazioni isolate.

Ai fini del computo degli indici edificatori è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini e compresi inoltre quelli ricadenti nella zona E2 "Zona agricola di rispetto urbano" in Ambito E1 e in Ambito E3.

Sono vietate le nuove costruzioni ad uso non agricolo. Nella zona sarà consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire salve le procedure ambientali di cui al D.lgs. 42/2004.

E' fatta salva l'applicazione delle norme di tutela idrogeologica.

La realizzazione di esercizi di agriturismo di cui alla destinazione D3 è possibile solo previo ottenimento di Permesso di Costruire convenzionato o piano di recupero disciplinante gli standard minimi dovuti o in alternativa la compartecipazione agli oneri per la realizzazione e/o il mantenimento dei percorsi turistici previsti nel piano dei servizi.

Per ciò che concerne gli edifici a destinazione extra agricola preesistenti in zona non urbanizzata sono sempre possibili gli interventi di cui agli artt. 21, 22, 23, 24 subordinatamente al rilascio di Permesso di Costruire o denuncia di inizio attività.

Sono inoltre possibili , sempre con intervento edilizio diretto i seguenti interventi:

- realizzazione di parcheggi pertinenziale di cui alla L. 22/99
- modeste nuove costruzioni o ampliamenti planimetrici e volumetrici una tantum e nel limite massimo del 10% del precedente volume e della precedente superficie coperta

ART. 42 - AMBITO F - SERVIZI

Il Piano di Governo del Territorio, per mezzo del Piano dei Servizi, indica le aree che sono riservate, attraverso l'iniziativa pubblica o l'iniziativa privata convenzionata, alla realizzazione dei servizi per la collettività. Le aree a servizi sono indicate negli elaborati grafici PS3/a, PS3/b, PS3/c. Per ciò che concerne le destinazioni specifiche e le specifiche modalità d'intervento si rimanda alla Relazione e alle Norme del Piano dei Servizi dove per ogni area è prevista una o un insieme specifico di destinazioni.

La classificazione dei servizi è da ritenersi comunque modificabile mediante motivazione e deliberazione dell'Amministrazione Comunale di approvazione di specifico progetto di opera pubblica per qualsivoglia delle funzioni a servizi, purché facenti parte degli "standard urbanistici a livello comunale".

Le aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico a livello comunale sono preordinate alla realizzazione delle attrezzature e degli edifici necessari all'esercizio delle attività pubbliche previste; è altresì possibile realizzare uffici ed eventuale residenza del personale addetto al funzionamento ed alla custodia delle attrezzature medesime.

La realizzazione delle attrezzature e degli edifici sulle aree in oggetto è consentita mediante il rilascio di Permesso di Costruire convenzionato, piano Attuativo o approvazione di progetto di opera pubblica.

Sulle aree a servizi indicate nelle tavole di zonizzazione del Piano dei Servizi, è ammessa la realizzazione di edifici ed attrezzature da destinare ad attività di culto e attività complementari connesse (religiosa, culturale, sociale, assistenziale, sanitaria, sportiva, ricreativa ecc.) nonché la residenza dei ministri addetti, del personale addetto alla custodia e al funzionamento delle attrezzature.

Per le aree di proprietà degli Enti religiosi e di culto, la servitù di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse pubblico che questi forniscono alla comunità, in adempimento dei propri fini di istituto.

Sulle aree a servizi l'Amministrazione Comunale può prevedere la realizzazione in concessione di attrezzature di uso pubblico per lo sport ed il tempo libero da parte di privati, purché avvengano nel rispetto delle presenti norme e l'utilizzo del Permesso di Costruire sia subordinato alla stipula di una convenzione nella quale venga prevista la durata e la disciplina delle modalità di gestione delle attrezzature da realizzare.

In tutte le aree a servizi posti in vicinanza del Fiume Adda gli interventi di nuova costruzione dovranno essere supportati da uno studio geologico – geotecnico dimostrante la fattibilità dell'intervento.

Per tutto quanto qui non specificato si rimanda all'elaborato PS2 "Norme Tecniche Piano dei Servizi".

Prescrizione II

Riguarda la zona del Porto di Formigara.

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di strutture di ristorazione-ospitalità-attrezzature sportive-verde attrezzato-attrezzature connesse alla fruizione del fiume.

L'intervento a sua volta suddiviso in zona intensiva e zona estensiva, ancorché proposto e attuato da privati dovrà essere oggetto di un piano attuativo da approvare con le procedure di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i. e rispettoso delle prescrizioni di cui all'art. 28 delle N.T.A. del Parco Adda Sud e previo approvazione come piano di comparto del Parco Adda Sud. Per ciò che concerne i parametri urbanistici si rimanda all'art. 28.3 delle N.T.A. del Parco Adda Sud approvato a mezzo L.R. 22/94.

Prescrizione IV:

Riguarda i servizi storici Fa

Riguarda tutti gli edifici ricadenti nell'ambito a servizi, ma aventi valore storico per i quali, in linea generale vanno applicate le norme in materia morfologica di cui all'art. 33.5 e le prescrizioni di cui all'elaborato P.G.T. - PR6

ART. 43 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (A.T.U.)

43.1 Generalità :

Si tratta di comparti aventi peculiarità che configurano una trasformazione urbanistica.

La trasformazione urbanistica su tali aree avverrà secondo le indicazioni contenute nel Documento di Piano. In attesa di attuare la trasformazione urbanistica valgono le presenti norme aventi contenuto di salvaguardia.

43.2 Destinazioni d'uso escluse:

Per le aree inedificate sono escluse, in attesa dell'adozione degli strumenti attuativi: A1; A2; B1; B2.1; B2.2; B2.3; B2.4; B2.5; B3; C1; C2; D2; D3, E. Negli altri ambiti sono escluse tutte le destinazioni che non siano già insediate.

43.3 Norme morfotipologiche:

Secondo il Documento di Piano del P.G.T.

43.4 Modalità d'intervento :

Manutenzione ordinaria sempre possibile.

Tutti gli altri interventi previsti dal Documento di Piano, sono possibili previo Piano/Programma secondo il Documento di Piano del P.G.T. ed il Convenzionamento dell'A.T.U.

Prescrizione VII:

Riguarda il comparto di proprietà Anni – Fusari. Altro episodio di particolare complessità. Il Piano attuativo potrà prevedere, in attuazione anche di precedenti atti amministrativi, la realizzazione di una volumetria urbanistica complessiva massima d'aggiunta di 2500 mc all'interno del disegno già individuato nella tavola PR6, per contro la proprietà interessata dovrà, salvo il reperimento/monetizzazione delle aree standard, realizzare le opere di urbanizzazione primaria costituenti la quota in comparto della carreggiata stradale e relative opere di via della Merla, da cedere poi gratuitamente al Comune.

Il sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari degli immobili esistenti nelle zone soggette a A.T.U. a presentare entro un congruo termine un progetto di piano delle aree stesse.

Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio e a sottoporre all'organo competente l'approvazione di Piano Particolareggiato.

Il progetto di Piano Particolareggiato, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari degli immobili fabbricabili con invito a dichiarare, entro trenta (30) giorni dalla notifica, se l'accettano e se intendono attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo, il Comune ha la facoltà di variare il progetto in conformità delle eventuali richieste degli interessati.

Nel caso invece che i suddetti interessati non accettino il progetto e/o non intendano attuarlo, il comune potrà procedere alla espropriazione degli immobili interessati.

Valutando il reale inottemperamento degli obblighi a suo tempo sottoscritti con la vendita dell'area. La trasformazione dell'area mediante iniziativa privata per mezzo della apposita A.T.U. o pubblica per mezzo di Piano Particolareggiato e Piano di Esproprio dovrà essere avviata entro e non oltre anni 2 dalla approvazione definitiva del P.G.T.

Prescrizione VIII:

Riguarda la cascina Trivulzio sulla via Roma. L'intervento deve prevedere il cambio di destinazione e il recupero dell'organismo originario della cascina, secondo IL Documento di Piano che ricomprende l'area in apposita A.T.U.

Stante il particolare risolto igienico sanitario della attuale destinazione e il pregiudiziale stato di conservazione si rende necessaria l'approvazione del piano attuativo entro tempo massimo di 2 anni dall'approvazione del P.G.T. ordinando anche l'allontanamento delle attività non conformi alla disciplina sulle destinazioni d'uso per motivi igienico sanitari.

Il sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari degli immobili soggetti a A.T.U. a presentare entro congruo termine un progetto di piano delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio di un Piano Particolareggiato e a sottoporre all'organo competente l'approvazione del Piano.

Il progetto di Piano Particolareggiato, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro trenta (30) giorni dalla notifica, se l'accettano e se intendono attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo, il Comune ha la facoltà di variare il progetto in conformità delle eventuali richieste degli interessati. Nel caso invece che i suddetti interessati non accettino il progetto e/o non intendano attuarlo, il Comune ha la facoltà di procedere alla espropriazione degli immobili ricompresi nell'ambito.

Prescrizione IX:

Riguarda l'area retrostante la cascina Trivulzio.

Stante l'inconveniente igienico sanitario costituito dalla presenza dell'attività agricola sul comparto A.T.U. in oggetto, il termine sopra specificato di 2 anni vale su detto comparto 1 anno dalla approvazione definitiva del P.G.T. qualora nel termine previsto la proprietà non presenti un progetto di A.T.U., il sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili a presentare un progetto di Piano delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il sindaco provvede alla compilazione d'ufficio e a sottoporre al Consiglio Comunale l'approvazione di Piano Particolareggiato.

Il Piano, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro trenta (30) giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettano e se intendono attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo, il Comune ha la facoltà di variare il progetto in conformità delle eventuali richieste degli interessati.

Nel caso invece che gli interessati non accettino il progetto di Piano Particolareggiato e/o non intendano attuarlo, il Comune ha la facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati richiesti, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle linee individuate dal Documento di Piano.

Prescrizione X:

Riguarda l'immobile Baldassarre sulla via Boffalora. In detto edificio in attesa di Piano di A.T.U. sono possibili unicamente interventi di cui agli art. 21 e 22 delle presenti norme.

CAPITOLO V - ZONE DI RISPETTO

ART. 44 - SUBZONA ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO – ZONE DI RISPETTO PAESISTICO AMBIENTALE E PAESISTICO MONUMENTALE.

1. Il piano individua con apposito simbolo grafico gli elementi principali costitutivi del Parco Adda Sud come segue:

- elementi geo – morfologici, quali declivi, avvallamenti, piccole scarpate e altri movimenti orografici;
- elementi idrologici, quali corsi d’acqua minori, canali, piccole zone umide;
- elementi vegetazionali, quali alberi in gruppo o in filare, siepi e sieponi, fasce miste arboree e arbustive, macchie.

2. Gli elementi di cui al comma precedente sono sottoposti a tutela in funzione paesistica, debbono essere mantenuti nel miglior stato di conservazione a cura del proprietario, possessore o detentore. In difetto provvede, previa diffida, il Consorzio Parco Adda Sud o il Comune a cura e spese dell’inadempiente.

3. Gli avvallamenti, le piccole scarpate e ogni movimento orografico, individuati col simbolo grafico di cui al primo comma, debbono restare destinati a bosco, o a prato stabile, dove già impiantato; deve essere ricostituita, mediante reimpianto del bosco, la copertura vegetale, qualora sia stata eliminata.

4. I corsi d’acqua minori, individuati col simbolo grafico di cui al primo comma, ivi compresi i fontanili, debbono essere attivamente conservati nel loro percorso; sono vietati interventi di rettificazione, salvo necessità di riordino irriguo effettuati dal Consorzio di bonifica, sottoposti a preventivo parere del Consorzio Parco Adda Sud o di impermeabilizzazione. La pulizia della vegetazione arborea di ripa è subordinata ad autorizzazione del Consorzio, che è rilasciata ove non sia validamente attuabile con altri mezzi e condizionatamente al mantenimento delle ceppaie e delle piante di alto fusto.

5. Le norme di cui al comma precedente si osservano anche per la manutenzione dei canali artificiali, per i quali, altresì:

- è obbligatorio il mantenimento dei caratteri delle strade alzaie;
- è obbligatoria la conservazione dei manufatti idraulici, quali bocche di presa e ponti.

Gli interventi di rettificazione, modificazione, ampliamento sono sottoposti a denuncia al Consorzio e debbono essere progettati in modo da evitare per quanto possibile pregiudizio alla natura e al paesaggio agricolo.

6. Il Consorzio Parco Adda Sud concede contributi sulle spese di manutenzione delle marcite, nei limiti previsti dal piano di gestione. Le marcite esistenti, con esclusione comunque di quelle indicate al primo comma, possono essere trasformate in prati monofiti o polifiti avvicendati, qualora intervengano:

- abbassamento rilevante e permanente delle falde acquifere;
- contaminazione non occasionale delle acque;
- mutamento d'indirizzo produttivo dell'azienda agricola.

Alla relativa domanda di autorizzazione consortile deve essere allegato il piano di coltivazione.

7. Ogni trasformazione di prati stabili è subordinata alla disciplina di cui al precedente comma.

8. Il piano di settore potrà approfondire i rapporti strutturali tra le presenze arboree (e culturali) e l'edificio rurale al fine di garantire la conservazione dei rapporti percettivi reciproci infrastrutturali (viabilità storica di connessione) individuando le colture consolidate nella tradizione paesistica da mantenere il territorio e le aree d'intangibilità dirette a mantenere i rapporti sopra specificati.

9. In tale subzona non è consentito alcun intervento edilizio, ad esclusione della manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.

10. La planimetria di piano individua con apposito simbolo grafico le scarpate morfologiche.

11. Nelle aree costituenti la scarpata è vietato ogni movimento di terra, sbancamento livellamento, neppure per fini agricoli. E' ammessa la sola attività silvocolturale, secondo i seguenti criteri:

- il taglio delle ceduo e il taglio a raso delle essenze autoctone previa autorizzazione del Consorzio Parco Adda Sud, condizionati al reimpianti di essenze arboree ed arbustive autoctone;
- il piano di settore "Parco Adda Sud" per la conservazione e la ricostruzione della vegetazione o le autorizzazioni dettano disposizioni al fine di evitare il contemporaneo taglio a raso da parte delle Aziende Agricole insediate nel medesimo ambito territoriale;
- non è consentito l'esercizio dell'arboricoltura a rapito accrescimento.

12. Sono ammesse, previo parere del Consorzio Parco Adda Sud e fatte salve le competenze autorizzatorie spettanti ad altri enti pubblici in base alle vigenti disposizioni di legge, le opere di difesa contro smottamenti, realizzate mediante interventi di bioingegneria forestale.

13. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano altresì alle fasce di rispetto per l'ampiezza di metri cinque, misurata dal ciglio e dal piede della scarpata. Le fasce di rispetto possono essere parzialmente destinate anche a strade campestri o , al piede, a canali di raccolta e drenaggio delle acque.

14. E' vietato alterare, modificare, distruggere elementi orografici e morfologici del terreno, e in particolare la rete irrigua e il relativo equipaggiamento arboreo.

15. Non è ammesso l'allargamento, né l'asfaltatura di strade campestri, anche se soggette a servitù d'uso pubblico.

16. Le recinzioni sono ammesse soltanto per esigenze di tutela di aree e relative pertinenze, nonché per le attività ortoflorovivaistiche. Recinzioni temporanee sono ammesse per la protezione di macchie di nuova vegetazione, o di aree di intervento, o di aree che debbano temporaneamente essere escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia, di studio o ricerca scientifica, di pubblica incolumità. Le recinzioni dovranno essere realizzate mediante siepi o paletti con rete, direttamente infissi nel terreno

ART. 45 - SUBZONA DI RECUPERO

Nella subzona di recupero ogni intervento deve avere la finalità di perseguire il recupero ambientale e la realizzazione di zone umide ecologicamente compatibili con l'esistenza del fiume fintanto che non venga attuato il completo recupero ambientale varranno per quanto compatibili le norme della zona ambienti naturali di cui all'art.42.

ART. 46 - SUBZONA DI RIQUALIFICAZIONE DEL PAESAGGIO AGRARIO

La zona deve essere ricondotta prioritariamente alle caratteristiche della fascia di tutela fluviale 1° fascia. Si applicano, in quanto compatibili la norme di cui al precedente art. 41.2.

ART. 47 - SUBZONA FASCE DI RICOSTITUZIONE DELL'ECOSISTEMA RIPARIALE

Vengono indicate con apposito simbolo rive fluviali in cui l'attenzione alla ricostruzione dell'ecosistema ripariale deve essere massima e nessuna attività edilizia è consentita.

Si applicano in quanto compatibili la norme di cui al precedente art.42.2 con particolare riferimento al 5° comma. Nessuna attività edilizia è consentita.

ART. 48 - SUBZONA RISERVA NATURALE ORIENTATA

1. La area classificata Riserva Naturale Orientata “Lanca della Rotta”, individuata nelle tavole di azzonamento con apposito simbolo grafico costituisce il nucleo di maggior valore naturalistico dell’ambiente naturale della bassa valle dell’Adda, nella sua articolazione in boschi, zone umide, aree di rinnovazione spontanea. Gli interventi, tesi ad orientare scientificamente l’evoluzione dell’equilibrio naturale, debbono essere diretti alla salvaguardia e al potenziamento del patrimonio boschivo autoctono e alla conservazione attiva delle zone umide.
2. L’utilizzazione e la gestione forestale dei boschi e la gestione delle zone umide sono disciplinate dalle disposizioni di settore.
3. E’ consentita la fruizione da parte del pubblico a scopo culturale e educativo secondo gli usi e le consuetudini ed entro i limiti specificati dalla presente disposizione, dalle norme di settore e dai regolamenti d’uso.
4. Sono consentiti comunque tutti gli interventi previsti dal piano di settore Parco Adda Sud e compatibili con le caratteristiche delle riserve naturali orientate che il Consorzio “Parco Adda Sud” e gli enti consorziati, sentito il Consorzio, ritengono necessari per l’attuazione degli scopi del piano, nonché per finalità di tutela di fruizione ambientale, ivi compresi, in particolare gli interventi per la formazione di percorsi ovvero quelli autorizzati ai sensi del sesto comma dell’art. 13 della L.R. n. 86/1983.
5. Fatte salve le norme di tutela previste nella legge istitutiva , nelle riserve naturali orientate è vietato:
 - a) Costruire opere edilizie, installare o posare anche in via precaria manufatti di qualsiasi genere;
 - b) Costruire strade, oleodotti, gasdotti, elettrodotti, linee telegrafiche o telefoniche, effettuare sbancamenti, livellamenti, bonifiche o simili, asportare minerali o terriccio vegetale fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria alle opere di bonifica, tese al mantenimento dell’ambiente naturale delle riserve, ovvero autorizzati ai sensi del sesto comma, art.13 della L.R. n. 86/1983;
 - c) Erigere recinzioni, salvo quelle temporanee autorizzate dal Consorzio Parco Adda Sud a protezione di macchie di nuova vegetazione, o di aree di intervento, o di aree che debbano essere temporaneamente escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia, di studio, o ricerca scientifica di pubblica incolumità;
 - d) Esercitare l’agricoltura in qualsiasi forma;
 - e) Impiantare pioppeti o altre colture arboree a rapido accrescimento;
 - f) Alterare o danneggiare l’ambiente boschivo, le zone umide, i terreni cespugliati o di rinnovazione spontanea, le aree di rimboschimento;
 - g) Esercitare l’attività venatoria, danneggiare, disturbare, catturare o uccidere animali, raccogliere o distruggere i loro nidi e tane, danneggiare il loro ambiente,
 - h) Sorvolare con aerei ed elicotteri a bassa quota, di disturbo per l’avifauna fatti salvi gli interventi antincendio e di soccorso;
 - i) Raccogliere i funghi, fiori e frutti di bosco;
 - j) Aprire o coltivare cave, attivare discariche;
 - k) Svolgere attività pubblicitaria, organizzare manifestazioni folcloristiche, praticare lo sport agonistico, accendere fuochi all’aperto, allestire attendamenti o campeggi;
 - l) Produrre rumori o suoni molesti tenere alto volume apparecchi radio, registratori, giradischi e simili;
 - m) introdurre cani;
 - n) accendere fuochi all’aperto;

6. Le riserve naturali orientate possono essere computate come superficie di riproduzione e sviluppo della selvaggina stanziale di aziende faunistiche o di aree faunistiche omogenee a gestione sociale della caccia.
7. Il PTC Parco Adda Sud individua i confini della riserva orientata Adda Morta – Lanca della Rotta e della relativa area di rispetto; sono conseguentemente modificati i confini e la denominazione della riserva Adda Morta già individuati al n.33 dell'allegato a-b della L.R. 30 novembre 1983, n. 86. Nella riserva e nella relativa area di rispetto si applicano le disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n. III/1845 del 19 dicembre 1984, nonché quelle del piano di gestione approvato con delibera GR n. 40739 del 14 marzo 1989 fino alla revisione dello stesso mediante il piano di settore di cui al PTC Parco Adda Sud L.R. 22/94.
8. In una fascia di metri 200 dal perimetro di ciascuna riserva sono vietate attrezzature fisse disturbanti, quali quelle per attività di tiro con arma da fuoco, auto e motocross. Le predette attività disturbanti già insediate nella suddetta fascia debbono cessare dall'approvazione del piano di settore o del progetto di intervento esecutivo
9. Per quanto non indicato nel presente articolo si rimanda alla Valutazione d'Incidenza allegati al P.G.T.

ART. 49 – SUBZONA AMBIENTI NATURALI

1. Le aree comprese nella zona sono destinate alla conservazione e al potenziamento delle risorse vegetazionali ed ambientali naturali, anche di zona umida. Gli interventi debbono tendere al riequilibrio ecologico dell'asta fluviale, anche per finalità di consolidamento idrogeologico e di miglioramento del paesaggio.
2. La tutela della vegetazione e delle aree di rinnovazione spontanea e la gestione delle zone umide sono disciplinate da norme di settore.
3. E' consentita la fruizione da parte del pubblico a scopo di ricreazione in rapporto con la natura e nel rispetto di essa. Previa autorizzazione del Consorzio Parco Adda Sud , è ammessa l'organizzazione di manifestazioni, anche di carattere sportivo agonistico, con esclusione di quelle motoristiche.
4. Sono consentiti comunque tutti gli interventi che il Consorzio e gli enti consorziati, sentito il Consorzio, ritengono necessari per l'attuazione degli scopi del piano, per le finalità di miglior tutela ambientale, per la ricostruzione o riqualificazione del paesaggio, delle flora e della fauna, nonché la fruizione pubblica di cui al comma precedente, ivi compresa in particolare la formazione dei percorsi.
5. Non sono ammesse attività antropiche comportanti il danneggiamento della vegetazione naturale e delle zone umide, quali opere edilizie, sbancamenti, livellamenti, coltivazioni di cave, attivazione di discariche.

L'esercizio dell'agricoltura in qualsiasi forma non è consentito, le aree a pioppeto e altre colture arboree a rapido accrescimento, dopo il taglio a maturazione, sono recuperate a

destinazioni compatibili ai sensi del comma successivo. Possono essere realizzate previo parere del Consorzio solo recinzioni temporanee ed aventi finalità di protezione ambientale o di sicurezza pubblica.

6. I progetti di ricostituzione o di recupero ambientale sono effettuati mediante il reimpianto di vegetazione arborea e arbustiva autoctona, nel rispetto delle zone umide. Previa autorizzazione del Consorzio, sono ammesse anche destinazioni naturalistiche differenti atte ad incrementare la varietà ambientale, purché non comportino il livellamento del terreno, restando comunque escluso il nuovo impianto.
7. La subzona di recupero naturalistico costituisce area di prioritario intervento di ricostituzione ambientale. Sono ammessi i soli interventi ai sensi dei commi precedenti, per la ricostituzione ambientale ed il recupero delle condizioni di equilibrio naturale.
8. Sono ammessi unicamente gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria

ART. 50 - ZONA DA SALVAGUARDARE A BOSCO – SCARPATE MORFOLOGICHE – VERDE PRIVATO

50.1 Generalità e destinazioni d'uso

Si tratta di aree aventi discreti valori ambientali, pur non essendo ricomprese nella sub zona elementi costitutivi del paesaggio – zone di rispetto paesistico – ambientale e paesistico monumentale, ed in linea generale costituenti parti residuali di terreni a scarpata.

Le destinazioni d'uso escluse sono: B1, B2.1, B2.2, B2.3, B2.4, B2.5, B3, C1, C2, D2, D3.

50.2 Indici edilizi ed urbanistici – modalità di intervento

Gli interventi dovranno mirare al mantenimento dei valori ambientali esistenti. Nella zona sono ammesse esclusivamente piccole costruzioni a carattere decorativo o di servizio alla residenza o di fruizione del verde privato.

I manufatti edilizi e le pertinenze da costruirsi o da riformarsi dovranno rispettare i seguenti valori limite ammessi per gli indici edilizi:

If= 0,050 mc/mq

Rc= 1%

Np= 1,0

H= 3,0 ml

Df= 10ml

Dc= 5ml (riducibile a 0 salvo il caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti e/o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante).

Ds= come da art.16.3

Eventuali abbattimenti di alberi d'alto fusto dovranno essere autorizzati preventivamente e subordinati al reimpianto di analoghe essenze.

E' consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire.

Nessuna costruzione è ammessa nelle aree ricadenti nei nuclei storici (tav. PR6).

Nei casi previsti gli interventi arborei in bosco sono soggetti al nulla osta della Provincia

ART. 51 - ZONA DI RISPETTO GENERICO (DA STRADA, CIMITERI, ECC.)

All'interno delle fasce di rispetto sono ammessi solo interventi di sistemazione, puliture e manutenzione, costruzione di ponticelli nei tratti urbani dove altresì le rogge dovranno essere valorizzate come elemento caratteristico del paesaggio locale.

All'interno di dette fasce potranno essere ricavati o attrezzati, percorsi pedonali o ciclabili e spazi per il tempo libero.

Non è consentito realizzare nuove recinzioni a distanza inferiore a 1,5 m dalle rogge.

Sono fatti salvi gli interventi, anche di demolizione e nuova costruzione sullo stesso sedime, di recinzioni esistenti alla data di adozione del P.G.T..

All'interno delle aree perimetrate come di rispetto cimiteriale, indipendentemente dalla destinazione urbanistica (rispetto, strade, servizi, zona di tutela ambientale) è impedita ogni nuova edificazione di qualsiasi tipo e trovano applicazione i disposti della legge 166/2002 modificativa della legge 1265/1934; sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione e realizzazione di urbanizzazioni, opere di recinzioni.

CAPITOLO VI – NORME PER LA TUTELA IDROGEOLOGICA

ART. 52 – AREE ESONDABILI

In ottemperanza a quanto disposto dalla Legge 183 del 18.05.1989, l’Autorità di Bacino del fiume Po ha predisposto una perimetrazione delle aree potenzialmente soggette ad esondazione da parte dei corsi d’acqua maggiore.

Tale elaborazione è stata riportata graficamente nel “Piano di Assetto Idrogeologico” (P.A.I.) e più nello specifico nel “Piano Stralcio delle Fasce Fluviali”, sempre pubblicato dall’Autorità di Bacino per le zone comprese nel territorio del Comune di Formigara.

Sono state pertanto individuate 3 “fasce” (contraddistinte dalle lettere A,B,C), a probabilità di esondazione progressivamente minore, che comportano una serie di limitazioni d’uso, qui di seguito sommariamente descritte.

Per una esposizione di dettaglio della metodologia e delle normative d’uso del territorio si rimanda agli elaborati originali dell’Autorità del Bacino e dello studio geologico realizzato a supporto del P.G.T. comunale.

Qui di seguito si riportano per ogni fascia fluviale, le principali raccomandazioni e prescrizioni (così come desunte dalla normativa P.A.I. e dallo studio geologico di P.G.T.), aventi maggiore attinenza con le attività urbanistiche.

ART. 53 – FASCIA DI DEFLUSSO DELLA PIENA (FASCIA A)

Nella fascia “A” viene perseguito l’obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza, assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell’alveo e quindi favorire, ovunque possibile, l’evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle fondazioni delle opere d’arte (ad es. ponti), nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

In particolare, nelle zone ricadenti nella fascia fluviale “A” non è consentita:

- La realizzazione di manufatti al di sotto del piano di campagna, a meno che non sia prodotto apposito studio idraulico (da realizzarsi secondo quanto disposto dalla specifica normativa vigente), che ne attesti la compatibilità e la sicurezza in caso di esondazione.
- La realizzazione di discariche, impianti di depurazione e/o di trattamento dei rifiuti.
- La realizzazione di cave di inerti, se non ricomprese all’interno dei relativi piani di settore.

- La modificazione dello stato dei luoghi, che comporti una compromissione o comunque una condizione di maggiore pericolosità indotta nei confronti dei manufatti di difesa fluviale.

Per conto è consentita :

- La realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico purché:
 - Non comportino una riduzione della capacità di invaso della fascia fluviale considerata;
 - Siano realizzate ad una quota superiore al livello previsto per la piena di riferimento (ricavata da apposito studio idraulico, redatto in conformità ai “Criteri di valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico all’intervento delle fasce A e B” della Autorità del Bacino, deliberazione n.2 del 11.05.99), con un franco minimo di un metro.
 - Siano corredate da un apposito studio che ne identifichi le caratteristiche geologiche, idrogeologiche e la compatibilità con la dinamica fluviale sia in regime di magra che di piena.
- Strutture a verde attrezzato che non prevedono la realizzazione di manufatti a carattere permanente (edifici, ecc...)

Nei territori ricompresi nella presente classe di fattibilità non è consentita inoltre:

- la terebrazione di nuovi pozzi idrici
- la realizzazione di impianti di scarico fognario sia civili che industriali
- la modifica della rete idrografica secondaria.

ART. 54 – FASCIA DI ESONDAZIONE (FASCIA B)

Nella fascia “B” si persegue l’obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell’invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione ed al miglioramento delle caratteristiche ambientali.

In particolare, nelle zone ricadenti entro la fascia fluviale “B” dovrà essere curata in modo particolare la valutazione dell’interferenza delle opere in progetto con:

- le portate fluviali in regime di piena
- il regime delle acque sotterranee

in particolar modo, tale valutazione dovrà essere prevista nel caso di manufatti realizzati al di sotto della quota di piano campagna.

Nella fascia “B” sono vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- b) l’installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti (ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private), il deposito a cielo aperto, ancorchè provvisorio, di materiali o rifiuti di qualsiasi genere;
- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell’argine.

Sono per contro consentiti:

- a) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all’eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- b) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione ed ogni altra misura idraulica atta a incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l’assetto di progetto dell’alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- c) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattive autorizzate ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzarsi secondo le modalità prescritte dai dispositivi autorizzativi;
- d) gli impianti di trattamento d’acque reflue, qualora sia dimostrata l’impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonchè gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell’Autorità di bacino.

Dovranno essere inoltre valutate con particolare cura (nelle aree identificate nella cartografia geologica di P.R.G. come a vulnerabilità idrogeologica “elevata o molto elevata”) le metodologie volte alla salvaguardia delle acque sotterranee e limitate il più possibile l’escavazione di inerti e l’ubicazione di attività insalubri (scarichi fognari, depositi di reflui zootecnici, discariche, etc...).

ART. 55 – AREA DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (FASCIA C)

Nella fascia “C” si persegue l’obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della Legge 24 febbraio 1992, n.225 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di previsione e

prevenzione. Nelle zone ricomprese nella fascia fluviale “C” possono sussistere problematiche legate alla dinamica fluviale durante gli episodi di piena di maggiore entità (tempo di ritorno superiore a 200 anni). Di conseguenza, in caso di nuova edificazione o modifica sostanziale degli edifici (che comportino ad es. la realizzazione di piani interrati), non si potrà prescindere da una accurata valutazione di compatibilità nei confronti degli elementi di rischio a cui sopra. Questo vale inoltre nel caso di realizzazione di serbatoi al di sotto del piano di campagna (anche ad uso zootecnico).

ART. 56 – PRESCRIZIONI DI NATURA GEOLOGICO – APPLICATIVA

Date le caratteristiche litologiche, pedologiche ed idrogeologiche del territorio comunale si deve limitare il più possibile nelle aree ricomprese all’interno delle “fasce fluviali”:

- la modificazione dello stato dei luoghi
- l’alterazione di elementi morfologici tramite sbancamenti , livellamenti e rettificazioni dei corsi d’acqua secondari
- l’uso e lo spandimento di reflui zootecnici , fertilizzanti chimici e fanghi di depurazione, quando non previsti da specifici piani di settore

La realizzazione di impianti ad elevato impatto inquinante (industrie insalubri, allevamenti intensivi, discariche ed impianti di trattamento rifiuti) dovrà essere limitata o addirittura impedita, quando non ne sia dimostrata la non interferenza nei confronti del sistema acqua – terreno – ambiente circostante. Tali opere dovranno essere soggette a una preliminare valutazione di impatto ambientale, ai sensi della vigente normativa (D.P.R. 12.04.96, D.P.C.M. 03.09.99, L.R. 03.09.99, n.20 e successive integrazioni e modifiche).

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla Carta di Fattibilità e dalla relazione geologica di supporto al P.G.T.

La realizzazione di nuovi edifici dovrà essere obbligatoriamente subordinata ad uno studio geologico , idraulico ed idrogeologico, realizzati ai sensi della vigente normativa (D.M. 1998 e normativa PAI) nelle zone di fattibilità con “gravi” e “consistenti limitazioni”.

Detti studi dovranno essere finalizzati ad una dettagliata caratterizzazione del quadro ambientale esistente e delle interazioni dello stesso con l’opera da realizzare. In tutti i casi, la costruzione di nuovi edifici dovrà essere subordinata alle indagini previste dal D.M. 11 marzo 1988 “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce”.

I pozzi idrici di nuova realizzazione, ai fini della salvaguardia del patrimonio idrico, dovranno per quanto possibile attingere dall'acquifero più superficiale, così come ribadito dalla D.G.R. n.22502 del 13.05.92, riservando i più profondi all'uso idropotabile. Solo in caso di manifesta carenza potrà essere autorizzata una maggiore profondità di emungimento, sentito il parere delle Autorità preposte alla concessione ed al controllo dei provvedimenti autorizzativi.

CAPITOLO VII – NORME PARTICOLARI

ART. 57 – RIPETITORI PER RADIOCOMUNICAZIONI

Stante il potenziale pregiudizio per la salute pubblica derivante da impianti di ripetitori telefonici e del conseguente inquinamento elettromagnetico, in tutto il territorio comunale è espressamente vietata la realizzazione di impianti di questo tipo, ad eccezione di siti all'uopo individuati nel piano dei servizi ritenuti igienicamente idonei per tale utilizzo.

Per gli impianti installati sulla base di autorizzazioni in essere all'entrata in vigore della presente documento e non rispondenti alle condizioni dettate, dovranno essere adeguati alle presenti nuove disposizioni entro l'entrata in vigore, a cura e spese del titolare l'autorizzazione. Alla presenza di norme di legge che dispongono termini diversi devono essere applicati questi ultimi salvo che la normativa non disponga deroghe al riguardo. Qualora gli impianti installati esistenti si rivelino non conformi alle disposizioni previste dalle disposizioni previste nel piano, si provvederà a notificare al concessionario del servizio di telefonia le nuove posizioni in cui installare l'impianto, nel rispetto delle posizioni utili identificate.

ART. 58 – RECINZIONI

Le aree di pertinenza di edifici, nonché le aree inedificate possono venire delimitate o recintate, salve le norme delle singole zone.

Le recinzioni lungo spazi pubblici o privati aperti al pubblico non devono impedire o comunque disturbare la visibilità stradale. Esse non saranno in genere più alte di 1,5 ml. e determineranno, a partire dall'altezza massima di 0,5 ml. dallo spiccatto, una superficie trasparente almeno al 75%. Salvo diverso accordo tra i confinanti, anche le murature poste a confine tra diverse proprietà dovranno rispettare le caratteristiche e dimensioni sopraindicate.

Negli Ambiti F e B1, potrà derogarsi alla tipologia di recinzione sopra definita, esclusivamente sulla base di un'analisi architettonica – tipologica atta a dimostrare la preesistenza in sito di altra tipologia di recinzioni.

Nelle Ambiti E1, E2, E3, non è consentita la realizzazione di nessuna recinzione permanente, fatta salva la formazione di recinzioni costituite da siepi e/o da reti metalliche di colore verde non più

alte di m.1,5, ancorate su paletti di ferro o legno dello stesso colore ed altezza impiantati al suolo senza uso di plinti o cordoli in c.l.s..

ART. 59 - PERGOLATI

I pergolati sono manufatti di utilizzo stagionale, sprovvisti di copertura impermeabile di qualsiasi tipo che non sia una essenza verde rampicante o al più un telo removibile.

Se vengono realizzati in Ambito B1, B2, B3 e C, completamente in legno e di superficie massima di 15 mq, possono essere autorizzati, esentati da ogni onere concessorio, anche senza l'assoggettamento ad alcuna verifica di indice edilizio urbanistico ad esclusione delle norme sulle distanze.

ART. 60 - NORME VIABILISTICHE

Le aree destinate alla viabilità sovracomunale e ai relativi nodi di scambio sono preordinate all'esproprio o alla cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le indicazioni grafiche delle tavole di zonizzazione e viabilità del P.G.T. hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva, anche con arretramento delle recinzioni esistenti e occupazione delle aree limitrofe. Gli Enti competenti devono concordare con il Comune il raccordo tra la viabilità in oggetto e quella di interesse locale, nonché le soluzioni atte a garantire l'accessibilità agli insediamenti privati adiacenti.

- I percorsi ciclopedonali.

I percorsi ciclopedonali riportati sulle tavole di P.G.T. hanno valore di tracciato indicativo e non condizionano le opere nelle successive fasi di attuazione.

- Piste ciclopedonali.

Le aree destinate alla viabilità ciclopedonale sono preordinate all'esproprio o alla cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le indicazioni grafiche delle tavole di zonizzazione e viabilità del P.G.T. hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva.

Il calibro minimo della viabilità ciclopedonale è di m 2,00.

Il Piano/Programma deve prevedere un'adeguata rete di strada che assicuri ad ogni lotto un conveniente accesso da strada aperta al pubblico transito.

Le strade aperte al pubblico transito debbono avere :

- un tracciato adatto alla configurazione del terreno e tale da garantire buone condizioni di visibilità e di sicurezza al traffico motorizzato;
- un profilo a doppia pendenza per la carreggiata ed a semplice pendenza per i marciapiedi;
- una pavimentazione costituita da tout – venant da cm 8 e tappetino di usura di cm 3;
- adeguate opere di smaltimento delle acque piovane;
- un adeguato impianto di illuminazione.

In zona residenziale le strade debbono avere un calibro minimo di m 9,00 con la carreggiata di almeno m 6,00 ed un marciapiede per lato di almeno m 1,50, mentre nelle zone produttive la carreggiata deve avere un calibro minimo di mt. 10,00.

L'Amministrazione Comunale può dettare norme e limitazioni particolari per la sicurezza del traffico e per le strade che servono lotti ad utilizzazioni particolari per esigenze di viabilità, di igiene o di sicurezza.

ART. 61 – ELETTRODOTTI

Distanze di rispetto dagli elettrodotti.

Ai sensi di quanto stabilito dal D.P.C.M. 23.04.92 sulle aree sottostanti o limitrofe agli elettrodotti ad alta tensione, salvo specifica autorizzazione dell'Ente, non possono essere realizzati interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento a distanze inferiori a:

Linee fino a 130 Kvolt = 15 mt. dall'asse linea

Linee fino a 220 Kvolt = 26 mt. dall'asse linea

Linee fino a 380 Kvolt = 36 mt. dall'asse linea

Per le linee di media tensione = 5 mt.

Le aree interessate da tali distanze restano comunque computabili ai fini edificatori.

Sulle tavole del P.G.T. sono riportati, con apposita simbologia grafica, gli elettrodotti esistenti, essi hanno valore segnaletico di massima, la determinazione della distanza precisa correlata alle

caratteristiche tecniche effettive della linea è di competenza del proprietario di concerto con l'ente gestore.

ART. 62 – CABINE DI TRASFORMAZIONE

Ai sensi di quanto stabilito dalla L. 10/1977 dalla Circ. Ministero LL.PP. n.5980 del 30.12.1970 Circ. Ministero LL.PP. Direzione Generale Urbanistica n.227 del 13.01.1970 per la costruzione delle cabine di trasformazione valgono le seguenti norme specifiche:

- Le cabine non vengono computate ai fini dei rapporti volumetrici di copertura.
- E' consentita la costruzione sul confine di proprietà con altezza massima fuori terra di m.3.
- Maggiori altezze possono essere consentite per motivi tecnici che l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta.
- La costruzione di dette cabine, non obbliga il proprietario del lotto ad arretramenti dal confine, maggiori di quelli previsti dalle norme di zona.
- E' consentita la costruzione di cabine nell'ambito delle fasce di rispetto stradale.
- Per quanto riguarda gli impianti elettrici nei Piani di Attuazione, il soggetto attuatore deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb.n. 227 del 31 gennaio 1970.
- In particolare devono essere indicati negli elaborati del Piano anche gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, con un esplicito riferimento nella convenzione a farsi carico dei relativi oneri di realizzazione e a prendere preventivi accordi con l'Ente in merito alla loro dislocazione.
- L'Amministrazione Comunale può richiedere soluzioni particolari per la mitigazione delle cabine comprese nelle zone storiche o poste in situazioni di particolare evidenza nel paesaggio urbano ed extraurbano.

ART. 63 – DISTANZE DI RISPETTO DA METANODOTTI

Ai sensi di quanto stabilito dal D.M. 24.11.1984 sulle aree soprastanti o limitrofe ai metanodotti ad alta pressione, salvo specifica autorizzazione dell'Ente, non possono essere realizzati interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento o qualsiasi scavo, a distanze inferiori a:

condotti con pressione da 5 a 12 Bar = da 1,5 mt. a 10 mt.

condotti con pressione da 12 a 24 Bar = da 2 mt. a 20 mt.

condotti con pressione da 24 a 60 Bar = da 2 mt. a 30 mt.

Sulle tavole di zonizzazione del P.G.T. sono riportati, con apposita simbologia grafica, la linea dei condotti, la posizione del condotto riportata sulle tavole ha solo valore segnaletico di massima, la determinazione della distanza precisa correlata alle caratteristiche effettive del condotto sono di competenza della proprietà e dell'Ente gestore dell'impianto.

Per la costruzione delle cabine di trasformazione valgono le stesse norme specifiche di cui all'art. 62.

ART. 64 – DISTANZE DI RISPETTO DEI POZZI

- Le distanze di rispetto dei pozzi di captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano, ai sensi di quanto stabilito dal D.P.R. 24/5/88 n.236 sono definite da un raggio di mt.200. Entro tale raggio sono vietate tra l'altro l'accumulo di concimi organici, la dispersione ovvero la immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami, lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti.

- Nella zona di tutela assoluta dai pozzi di captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano, che ai sensi di quanto stabilito dalla D.G.R. n.15137 del 27.06.96 in adempimento di quanto previsto dall'art.9 del D.P.R. 24.05.88 n.236 intorno al punto di captazione, è pari ad un raggio di mt.10, è definita la zona di tutela assoluta. In tale zona di tutela assoluta possono essere insediate esclusivamente le opere di presa e le relative infrastrutture di servizio, è vietata qualsiasi attività che non sia inerente all'utilizzo, alla manutenzione e alla tutela della captazione.

ART. 65 - EDIFICI PERICOLANTI

Quando pervenga al Comune denuncia che un edificio, o parte di esso, minaccia rovina e pregiudica la pubblica incolumità, il Sindaco, esperiti i necessari accertamenti statici e strutturali, può ordinare al proprietario di provvedere alla demolizione o riparazione delle opere pericolanti, ingiungendo, se necessario, lo sgombero dei locali a carico del proprietario.

Sono fatti salvi , ove ne sia il caso, i provvedimenti contingibili ed urgenti ai sensi dell'art.50 del Testo Unico D. Lgv. n.267/00 senza pregiudiziale dell'azione penale qualora il fatto costituisca reato.

ART. 66 - NUOVE STAZIONI DI CARBURANTE

Per le nuove stazioni di carburante si applica la normativa Nazionale in materia di carburanti e quella emanata della Regione Lombardia di disciplina per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti.

La realizzazione ed il potenziamento degli impianti di distribuzione carburanti è consentito a titolo precario e mediante apposita convenzione.

Gli impianti di distribuzione carburanti possono essere solo realizzati nelle aree di arretramento stradale, di rispetto stradale e nelle aree destinate alla viabilità.

Per gli impianti esistenti è sempre ammessa :

- ✧ la messa a norma degli impianti tecnologici delle strutture in essere;
- ✧ la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi edilizi devono rispettare i seguenti parametri edificatori :

- ✧ indice di edificabilità: $R_c=10\%$;
- ✧ numero dei piani consentiti: uno fuori terra ed un piano interrato o seminterrato con altezza massima interna netta di m. 2,40 destinato a depositi e ripostigli senza permanenza di persone e servizi igienici per il solo personale addetto all'impianto;
- ✧ $H= m 5,00$;

Le funzioni complementari e di compendio all'attività comprendono :

- ✧ le strutture per lo svolgimento delle attività di assistenza meccanica;
- ✧ il lavaggio degli autoveicoli;
- ✧ i servizi igienici;
- ✧ le attrezzature necessarie per l'erogazione del carburante;
- ✧ l'attività di commercio di oggetti connessi ai servizi prestati e servizio di ristoro nella misura massima del 30% della S.l.p. consentita. Sono ricomprese le superfici adibite alla somministrazione, alla vendita e all'esposizione, con esclusione di quelle destinate a magazzino, servizi igienici e spogliatoi.

Per la realizzazione di nuovi impianti, ricadenti all'interno del centro abitato o non ricadenti, devono essere rispettate le prescrizioni in materia di:

- ✧ distanze minime da altri impianti previste dalle disposizioni regionali e statali;
- ✧ la superficie minima e massima del lotto.

Tutte le destinazioni ammesse comportano un deficit di dotazione di standard cui si dovrà provvedere nella misura stabilita dal precedente art. 13 in ragione delle utilizzazioni previste.

ART. 67 - DEROGHE

La disciplina dettata dal Piano delle Regole può essere derogata nei soli casi e con le procedure di cui all'art. 41 quater della Legge n. 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni contenute nella disciplina anche a livello regionale e limitatamente a edifici e/o immobili ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Ove la deroga riguardi edifici di proprietà privata, la deroga stessa è subordinata alla trascrizione dei registri immobiliari di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico che rende possibile la deroga medesima.

ART. 68 - USO TEMPORANEO DI EDIFICI O DI AREE

Gli edifici esistenti, anche di proprietà privata, possono, nonostante la diversa destinazione prevista dal P.G.T per essi e per le aree su cui insistono, essere utilizzati – per un periodo di tempo determinato, non eccedente i tre anni – per l'insediamento di servizi pubblici o d'interesse pubblico a condizione che il proprietario e l'ente pubblico gestore del servizio assumano – in solido tra loro, a mezzo di atto trascritto nei registri immobiliari – l'obbligo di ripristinare l'uso originario alla scadenza del termine.

ART. 69 - COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE

Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale (se asservite all'uso pubblico) ovvero private assoggettate a pubblico uso, può essere consentito l'insediamento di attività di interesse generale riconosciute dall'Amministrazione Comunale, di attività commerciali in occasione di fiere, fiere-mercato o mercati di paese, di attività temporanea di somministrazione al

pubblico di alimenti e bevande nel rispetto delle norme comunali in materia di commercio su aree pubbliche.

L'insediamento delle attività dovrà avvenire nel rispetto delle determinazioni al riguardo assunte dal Comune a condizione che detto uso non comporti una significativa compromissione delle esigenze urbanistiche configurate dalla destinazione di PGT e, in genere, di corretto assetto funzionale del territorio comunale nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione pedonale e veicolare e di igiene del territorio.

L'insediamento di edicole, arredi – strutture, ecc, dovrà avvenire nel rispetto delle norme comunali in materia ed è consentito a condizione che lo stesso avvenga nel rispetto delle esigenze di sicurezza della circolazione pedonale e veicolare, dei valori ambientali ed estetici, e regolata da apposita convenzione riportante la temporaneità dell'occupazione del suolo pubblico e dei relativi oneri.

ART. 70 - CONCESSIONE DI SUOLO PUBBLICO PER DEHORS

Al fine della migliore fruizione del servizio nel rilascio della concessione all'occupazione di suolo pubblico per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, si deve garantire, secondo la possibilità dell'ambiente prescelto, l'ubicazione e le metrature più idonee, compatibilmente agli altri interessi di uso pubblico del suolo e nel rispetto delle norme in materia di impatto acustico ed ambientale.

Per le strutture a servizio di pubblici esercizi – dehors -, si intende l'insieme degli elementi mobili, smontabili e facilmente posti in modo funzionale ed armonico su area pubblica o privata della quale il comune abbia la disponibilità che costituiscono, delimitano ed arredano lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione.

I dehors sono costituiti da: tavolini e sedie completati, eventualmente, da elementi delimitanti ed ombreggianti; strutture precarie coperte, costituenti e delimitanti i dehors.

Le dimensioni massime di dette strutture dovranno essere proporzionate alla superficie del locale e dell'edificio in cui lo stesso è inserito e la sua adeguatezza sarà valutata di volta in volta dagli organi tecnici del Comune, ai fini del suo armonico inserimento nel contesto circostante.

Queste strutture qualora rientrano nelle caratteristiche previste, non comportano aumento di carico urbanistico.

Per le strutture precarie esistenti, realizzate in data antecedente all'entrata in vigore del presente documento, vi è la possibilità di regolarizzazione attraverso l'istituto della Denuncia di Inizio di Attività in Sanatoria, purché siano rispettati tutti i requisiti stabiliti dalle norme comunali in materia.

ART. 71 - COSTRUZIONI ESISTENTI E CONDONI

Per gli edifici o parti di essi oggetto di condono edilizio e comunque urbanisticamente conformi al precedente P.G.T., anche se in supero agli indici urbanistici ed edilizi di zona del presente P.G.T., sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 21 e 22, fermo restando il rispetto delle destinazioni d'uso.

ART. 72 - ACCESSO CARRABILE

Si considera "accesso" ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica o privata aperta al pubblico di transito, di larghezza idonea all'accesso di un autoveicolo.

Ogni accesso carrabile deve rispondere ai seguenti requisiti:

- assicurare una buona visibilità dalla strada;
- evitare ogni intralcio alla circolazione;
- l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sull'area stradale;
- il confine tra area privata e area pubblica deve essere opportunamente contrassegnato con soglie, dadi, o con altro accorgimento costruttivo;
- le porte di autorimesse debbono aprirsi verso l'interno della proprietà privata e distare almeno m. 4,50 dal ciglio della strada o a filo del marciapiede;
- lo smusso o l'abbassamento del marciapiede deve essere eseguito con le caratteristiche prescritte dall'Amministrazione Comunale.

Ai sensi dell'art. 46 DPR 16.12.1992, n. 495 e art. 36 DPR 16.09.1996 n. 610, l'applicazione della norma inerente l'arretramento del passo carraio per l'accesso alle aree private troverà applicazione unicamente nelle vie comunali di seguito specificate: via della Resistenza, via Roma, via Don Belloni, via Diaz, via Delmati, avendo le altre vie e strade comunali e traverse delle sopra specificate vie caratteristiche di strade a traffico estremamente limitato.

Restano salve le prescrizioni impartite da altri enti gestori della rete viabilistica.

ART. 73 - PARCHEGGI PERTINENZIALI

Negli interventi di nuova costruzione devono essere riservati spazi di parcheggio privato, ad esclusivo servizio degli edifici insediati, in misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione.

I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle Regioni e ai Ministeri dell'Ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni.

L'esecuzione delle opere e degli interventi sopra previsti è soggetta a Permesso di Costruire o D.I.A. gratuita.

Si richiama altresì la possibilità da parte dei privati della realizzazione di parcheggi su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse nel rispetto dell'art. 9 - comma 4 - della Legge n.122/1989.

Nei piani esecutivi sono dovuti, oltre ai parcheggi privati, gli standards di servizi a parcheggio nelle misure e con le modalità stabilite per ciascun piano esecutivo.

Negli interventi di ristrutturazione è vietato ridurre le superfici a parcheggio esistenti.

Nel caso di edifici a destinazione mista la superficie totale degli spazi a parcheggio risulta dalla somma delle relative superfici di competenza.

La realizzazione di parcheggi pertinenziali è considerata opera di urbanizzazione.

Solo al fine del calcolo della volumetria per l'applicazione della L. 122/89 (calcolo della superficie a parcheggio), limitatamente agli edifici a destinazione commerciale e/o produttiva è facoltà del richiedente considerare il calcolo della volumetria dato dalla Su per un'altezza virtuale stabilita in metri 3.

ART. 74 - ACCESSO E FRUIBILITA' DELLE COSTRUZIONI DA PARTE DELLE PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE

Tutti i progetti relativi alla costruzioni di nuovi edifici, ovvero alla straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica di interi edifici (siano essi, nel primo e nel secondo caso, destinati ad uso abitativo e non), compresi anche

quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, dovranno essere adeguati alle prescrizioni tecniche ed alle norme delle seguenti leggi e regolamenti :

- Edifici Pubblici :
- D.P.R. 27.4.1978 n. 384 così come aggiornato e modificato dal D.P.R. 503/96
 - tutti gli altri Edifici :
- legge 9.1.1989 n. 13
- legge 27.2.1989 n. 62
- legge regionale 20.2.1989 n. 6 e relative **PRESCRIZIONI TECNICHE DI ATTUAZIONE**
- D.M. 14.6.1989 n. 236.

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire o D.I.A. si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito :

- ACCESSIBILITA'
- VISITABILITA'
- ADATTABILITA'

come definiti dall'art. 3 del D.M. 1.6.1989 n. 236 e art. 14 della legge regionale 20.2.1989 n. 6.

Le norme di cui alle leggi e regolamenti citati si applicano anche nel caso di urbanizzazioni e di piani di lottizzazione.

Gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di accessibilità, visitabilità e adattabilità di cui al punto precedente.

In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantire il soddisfacimento devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.

Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito gli elaborati tecnici devono essere accompagnati da una relazione specifica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnicostrutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo; del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

E' fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi delle leggi citate (art. 1 comma 4 legge 9.1.1989 n. 13).

Il Responsabile del procedimento nel rilasciare il Certificato di Agibilità deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto della legge.

A tal fine egli può richiedere al proprietario dell'immobile una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

ART. 75 - SERRE PER ATTIVITA' AGRICOLE

Sono strutture propedeutiche e funzionali all'attività agricola.

Allo scopo di tutelare l'ambiente naturale, dette strutture devono :

- avere una superficie massima di 500 mq.
- avere altezza massima di 4,00 ml.
- avere pareti in elementi trasparenti.
- non essere in muratura.
- essere facilmente smontabili.

ART. 76 - REGOLAMENTI COMUNALI

All'entrata in vigore del P.G.T. e del presente Piano delle Regole il Comune adeguerà, per una corretta gestione del territorio e dei servizi tecnologici, il Regolamento Edilizio Comunale in vigore, nonché eventualmente il Regolamento Locale di Igiene, onde evitare disposizioni contrastanti.

ART. 77 - CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

il Comune di Formigara è dotato di classificazione acustica su tutto il territorio comunale a cui la politica urbanistica del P.G.T. rimanda per la gestione del fattore relativo all'inquinamento da rumore.

ART. 78 – NUOVE CAVE

L'attuale quadro normativo attribuisce la competenza per la redazione del Piano Cave agli uffici della Provincia e della Regione.

Purtuttavia, valutati gli studi e gli approfondimenti, agli atti dell'Amministrazione risulta fin d'ora necessario prevedere che nessuna nuova cava o ampliamento di cava dovrà essere realizzato a meno di 500 ml. dal perimetro del centro edificato.

ART. 79 - TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI

I criteri in base ai quali devono esercitarsi azioni di tutela delle risorse ambientali sono :

- 1) Riduzione al minimo delle alterazioni ambientali di fregio alle rogge e fiumi con il vincolo a conservare le principali essenze autoctone;
- 2) Divieto di alterare il deflusso naturale dei corsi d'acqua superficiali determinati di primaria importanza dalla Amministrazione Comunale;
- 3) Divieto di scarico sia nei corsi d'acqua superficiali che sotterranei se non previa azione di depurazione delle acque;
- 4) Sostituzione delle alberature rimosse non per ragioni agricole;
- 5) Aperture di cave o discariche solo nel rispetto della normativa vigente in materia e dopo aver valutato il prevalente interesse pubblico generale.

In tutta l'area urbana è fatto divieto di tagliare gli alberi di altezza superiore a mt. 7,00 o con fusto di diametro maggiore di cm 50, senza preventiva Autorizzazione Comunale, che sarà, comunque, subordinata all'impegno del reintegro dell'albero da tagliare con lo stesso numero di alberi della stessa essenza o comunque di tipo autoctono.

Inoltre il taglio di piante ricadenti in aree boscate è di competenza della Amministrazione Provinciale.

I criteri per l'esercizio della subdelega in materia di protezione delle bellezze naturali per il rilascio delle autorizzazioni ex art. 7 della Legge 1497/1939 sono quelli stabiliti con Deliberazione della Giunta Regionale 19 Dicembre 1986 n. 4/15521 e della L.R. 32/92 così come aggiornato e modificato dalla L.R. 11 Marzo 2005 N.12.

ART. 80 - POLIZIA IDRAULICA SUL RETICOLO MINORE

Il Comune di Formigara non è ancora dotato di proprio Piano per la gestione del Reticolo Idrico Minore approvato dal Comune unitamente al P.G.T.

Ad esso si rimanda per la ricognizione sistematica dei corsi d'acqua e del regolamento di polizia idraulica vigente.

In attesa di detto importantissimo strumento, all'interno della fascia di rispetto delle rogge sono ammessi solo interventi di sistemazione, pulizia e manutenzione, costruzione di ponticelli nei tratti urbani dove altresì le rogge dovranno essere valorizzate come elemento caratteristico del paesaggio locale.

L'unica recinzione ammessa è quella in rete metallica ad un minimo di mt. 1,50 dalla sommità della ripa.

All'interno delle fasce di rispetto de potranno essere ricavati o attrezzati, percorsi pedonali o ciclabili e spazi per il tempo libero.

Nel caso di costruzione di un edificio principale od accessorio o comunque di un manufatto edilizio collocato rispetto ad una roggia limitrofa ad una distanza inferiore a quella prevista da disposizioni legislative e da norme nazionali, regionali, comunali o da usi locali o nel caso necessiti di intervenire con manufatti od altro nell'alveo di una roggia o, ancora, nel caso si debba condurre in una roggia scarichi di acque bianche, è necessario acquisire l'autorizzazione della relativa Regolatoria la quale prescriverà le norme a cui attenersi in ciascuno dei casi di cui sopra.

Nell'ambito del nucleo antico la distanza degli edifici dalle acque pubbliche e dalle rogge è pari alla distanza attuale per gli edifici esistenti e potrà essere mantenuta anche nel caso di interventi di ristrutturazione.

La distanza di mt. 5,00 dovrà essere rispettata solo nel caso di nuova costruzione.

ART. 81 - SCARPATE MORFOLOGICHE

La scarpata morfologica costituisce un elemento caratterizzante del paesaggio locale ed è quindi soggetta a tutela. È istituita una fascia di rispetto di metri 10 a monte e a valle dal ciglio della scarpata stessa. Entro la fascia di rispetto sono vietate tutte le costruzioni, anche destinate all'attività agricola. Sono inoltre vietate tutte le attività di movimento terra e livellamento dei terreni e di accorpamento di appezzamenti che possano comportare la modifica dello stato attuale dei luoghi.

È ammesso il rimboschimento purché venga effettuato con essenze autoctone.

ART. 82 - ZONE D'ACQUA

Sono soggette a regime di tutela del P.T.C.P. :

I fontanili in quanto testimonianza storica della cultura materiale dei luoghi e in quanto sistema di elevato valore ecologico naturalistico, pertanto 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, 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 sono altresì consentiti azioni o interventi che possano compromettere le risorse idriche superficiali e sotterranee, in particolare le alterazioni del sistema idraulico del capofonte e del relativo microambiente, ad eccezione delle normali operazioni di manutenzione.

Le zone umide quali paludi, bodri, morte e laghetti di cava rinaturalizzati, anche di nuova formazione; non comprese ai punti 1,2,4 dell'art. 15 e ai punti 1 e 6 dell'art. 16 della normativa del P.T.C.P.

Non sono consentiti interventi di carattere edificatorio e interventi di trasformazione o di manomissione diretta ed indiretta sino ad un intorno di 50 metri dal confine dell'area protetta da tutelare individuata; non sono inoltre consentite opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno in un intorno di 10 metri. Sono infine consentite le attività agricole e ricreative compatibili con tali aree.

ART. 83 - RICHIAMI LEGISLATIVI E ADEGUAMENTI NORMATIVI

Ad integrazione delle presenti Norme Tecniche del Piano delle Regole del Piano del Governo del Territorio si intendono in ogni caso valide le disposizioni del Codice Civile, delle Leggi e Regolamenti vigenti in materia.

Le prescrizioni contenute nelle presenti Norme o in altri elaborati del P.G.T. dovranno intendersi modificate in seguito all'entrata in vigore di norme di leggi statali o regionali contenenti diverse prescrizioni dichiarate prevalenti su contrastati prescrizioni dei Piani di Governo del Territorio.

Dal giorno di approvazione definitiva delle presenti Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. restano abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e con esse siano incompatibili.

ALLEGATI :

ALLEGATO A : ABACO DELLE COLORAZIONI

ALLEGATO B : RACCOLTA DI TIPOLOGIE EDILIZIE RIFERIBILI AL CONTESTO RURALE DEL PARCO ADDA SUD.

ALLEGATO C : TAVOLA INDICANTE IL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO AI SENSI DELL'ART. 4 D.L. 285/92

ALLEGATO D : TAVOLA INDIVIDUANTE IL PERIMETRO DEL CENTRO EDIFICATO AI SENSI DELLA LEGGE 865/71

ALLEGATO A :

ABACO DELLE COLORAZIONI

ALLEGATO B :

**RACCOLTA DI TIPOLOGIE EDILIZIE RIFERIBILI AL
CONTESTO RURALE DEL PARCO ADDA SUD**

ALLEGATO C :

**TAVOLA INDICANTE IL PERIMETRO DEL CENTRO
ABITATO AI SENSI DELL'ART. 4 D.L. 285/92**

ALLEGATO D :

**TAVOLA INDIVIDUANTE IL PERIMETRO DEL CENTRO
EDIFICATO AI SENSI DELLA LEGGE 865/71**