

COMUNE DI VIADANA
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
NORME TECNICHE
MAGGIO 2008

1. **PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI**
 - 1.1 **OBIETTIVI E FINALITA' GENERALI DEL PGT**
 - 1.2 **ATTI COSTITUENTI IL PGT**
 - Documenti ed elaborati specifici del Documento di Piano
 - Documenti ed elaborati specifici del Piano di Servizi
 - Documenti ed elaborati specifici del Piano delle Regole
 - 1.3 **NORME DI CARATTERE GENERALE**
 - 1.3.1 **Destinazioni d'uso**
 - 1.3.2 **Parametri e indici urbanistici: definizioni, applicazioni ed effetti**
 - 1.3.3 **Disposizioni sulle distanze delle costruzioni**
 - 1.3.4 **Edificabilità e opere di urbanizzazione**
 - 1.3.5 **Dotazione di parcheggi privati**
 - 1.3.6 **Norme sulla sostenibilità ambientale**
 - 1.3.7 **Norme per la pianificazione attuativa**
 - 1.4 **RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI, DIFFORMITA' E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE**

2. **NORME RELATIVE AL DOCUMENTO DI PIANO**
 - 2.1 **CONTENUTI E OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO**
 - 2.2 **DIMENSIONAMENTO DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTI DI PIANO**
 - 2.3 **PROCEDURE DI AGGIORNAMENTO DEL DOCUMENTO DI PIANO**
 - 2.4 **RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI SOVRAORDINATE PREVALENTI**
 - 2.5 **CRITERI DI COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE**
 - 2.6 **CRITERI DI PEREQUAZIONE URBANISTICA**
 - 2.7 **AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO CON PEREQUAZIONE URBANISTICA**
 - 2.7.1 **Comparto San Pietro**
 - 2.7.2 **Comparto Cogozzo**
 - 2.7.3 **Comparto Casaletto**
 - 2.7.4 **Comparto San Matteo**
 - 2.7.5 **Comparto Cicognara**
 - 2.7.6 **Ambiti a destinazione residenziale soggetti a piano attuativo**
 - 2.7.7 **Ambiti soggetti a titolo edilizio convenzionato**
 - 2.8 **AMBITI PRODUTTIVI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO**
 - 2.9 **AMBITI CON DESTINAZIONE TERZIARIO COMMERCIALE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO**

3. **NORME RELATIVE AL PIANO DEI SERVIZI**
 - 3.1 **VALORE NORMATIVO DEL PIANO DEI SERVIZI**
 - 3.2 **CONTENUTI E OBIETTIVI DEL PIANO DEI SERVIZI**
 - 3.3 **PROGETTI PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**
 - 3.4 **CLASSIFICAZIONE E DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI**
 - 3.5 **PRESCRIZIONI PER LA LOCALIZZAZIONE DI AREE E ATTREZZATURE**
 - 3.5.1 **Sul territorio in generale**
 - 3.5.2 **Nei comparti perequativi**
 - 3.5.3 **Nei piani attuativi**
 - 3.5.4 **Nelle aree a titolo edilizio convenzionato**
 - 3.5.5 **Derivanti da cambio di destinazione d'uso**
 - 3.6 **PARAMETRI E INDICI PER L'EDIFICAZIONE**
 - 3.7 **PROCEDURE DI AGGIORNAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI**
 - 3.8 **PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE**

- 4. NORME RELATIVE AL PIANO DELLE REGOLE
 - 4.1 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
 - 4.1.A CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO
 - 4.1.1 Zone di valore storico-monumentale
 - 4.1.2 Zone di valore architettonico e ambientale
 - 4.1.3 Zone di valore storico artistico ed insediativo compromesso
 - 4.1.B NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE ESTERNI AL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO E FACENTI PARTE DEI CENTRI DELLE FRAZIONI
 - 4.1.4 Immobili assoggettati a tutela
 - 4.1.5 Zone di valore storico e insediativo tradizionale
 - 4.1.6 Zone prevalentemente residenziali
 - 4.1.7 Zone prevalentemente terziarie
 - 4.1.8 Zone prevalentemente produttive
 - 4.1.9 Zone per servizi
 - 4.1.10 Zone a verde privato
 - 4.1.11 Zone per attrezzature tecnologiche
 - 4.1.12 Centri di telefonia in sede fissa
 - 4.1.13 Piste ciclopedonali
 - 4.1.14 Ambiti soggetti a piano di recupero
 - 4.2 AMBITI DI VALORE STORICO PAESAGGISTICO -AMBIENTALE ED ECOLOGICI
 - 4.2.1 Corridoi ecologici di primo livello
 - 4.2.2 Corridoi ecologici di secondo livello
 - 4.2.3 Corridoi ecologici di terzo livello
 - 4.2.4 Ambiti del Parco Oglio Sud
 - 4.2.5 Ambiti delle Golene di Po
 - 4.2.6 Ambiti a rischio archeologico
 - 4.2.7 Manufatti idraulici
 - 4.2.8 Ambiti di salvaguardia, recupero e valorizzazione dei corsi d'acqua
 - 4.2.9 Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei
 - 4.2.10 Verde monumentale e paesistico ambientale
 - 4.2.11 Vegetazione rilevante
 - 4.3 AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA
 - 4.3.1 Zone agricole
 - 4.3.2 Zone agricole di rispetto del tessuto urbano consolidato
 - 4.3.3 Corti rurali di valore storico tradizionale
 - 4.4 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA
 - 4.4.1 Fasce di rispetto delle reti infrastrutturali esistenti e previste
 - 4.5 AREE SPECIALI
 - 4.5.1 Zone di rispetto cimiteriale
 - 4.5.2 Aree a rischio di incidente rilevante (R.I.R.)
 - 4.5.3 Aree di rispetto dei pozzi di acquedotto
 - 4.5.4 Ambiti di rispetto dei depuratori
 - 4.5.5 Aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica
 - 4.5.6 Fontanazzi
 - 4.5.7 Fasce di rispetto delle linee elettriche ad alta tensione
 - 4.5.8 Localizzazione degli impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione

1. PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI

1.1. OBIETTIVI E FINALITÀ GENERALI DEL PGT

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce e disciplina l'assetto e l'uso dell'intero territorio del Comune di Viadana, nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche locali.

Il Piano di Governo del Territorio è coerente con gli strumenti di pianificazione ambientale e territoriale-urbanistica di livello regionale e provinciale e ne costituisce la disciplina di maggior dettaglio.

1.2. ATTI COSTITUENTI IL PGT

Il Piano di Governo del Territorio è articolato nei seguenti atti:

- a. Il Documento di Piano
- b. Il Piano dei Servizi
- c. Il Piano delle Regole.

Gli elaborati costituenti il Piano di Governo del Territorio di Viadana sono:

Documenti ed elaborati specifici del Documento di Piano:

Relazione illustrativa delle strategie

Elaborati cartografici

- Tavola 1 – Inquadramento territoriale – scala 1: 150.000
- Tavola 2 – Stratificazione storica del sistema insediativo e paesistico – scala 1: 20.000
- Tavola 3 – Ambiti di tutela e ambiti a trasformazione condizionata – scala 1: 20.000
- Tavola 4 – Sintesi della pianificazione vigente – scala 1: 10.000
- Tavola 5a – Il sistema dei servizi – scala 1:20.000
- Tavola 5b – Il sistema dei servizi – scala 1:5.000
- Tavola 6 – Il sistema paesistico-ambientale e uso del suolo – scala 1: 20.000
- Tavola 7 – Scenari Infrastrutturali – scala 1: 20.000;
- Tavola 8a/8b – Strategie del Documento di Piano – scala 1: 20.000.
- Tavola 9 – Aree agricole: valore agroforestale – scala 1: 20.000
- Tavola 10 – Ambiti dello spazio rurale – scala 1: 20.000
- Tavola 11 – Caratterizzazione zootecnica e ambiti insediativi – scala 1: 20.000

Allegati:

- Dossier n° 1 – Schede di approfondimento: centro storico, frazioni, edifici di rilevanza storico-architettonica;
- Dossier n°2 – Aspetti socio-demografici, economici e delle abitazioni;
- Dossier n°3 – Rilievo dei servizi;
- Dossier n°4 – Il computo della capacità insediativa pregressa;
- Dossier n°5 – Il rilievo tipologico e morfologico del tessuto urbano ed edilizio.

Documenti ed elaborati specifici del Piano dei Servizi:

Relazione

Elaborati cartografici:

- Tavole 1a - 1b - La ricognizione dei servizi: verifica della qualità - scala 1:10.000
- Tavola 2 - I servizi prestati - scala 1:20.000
- Tavola 3 - Contabilità dei servizi - scala 1:10.000
- Tavola 4 - Le previsioni del Piano dei Servizi - scala 1:10.000
- Tavola 5 - La struttura dei servizi - scala 1:10.000

Le tavole 1a, 1b, 2, 3 e 5 sono di analisi e di indirizzo; la tavola 4 ha valore giuridico.

Documenti ed elaborati specifici del Piano delle Regole:

Relazione

Elaborati cartografici di analisi:

- Tavola 1a - Tessuto urbano consolidato – analisi della crescita insediativa – Viadana nord - scala 1:10.000
- Tavola 1b - Tessuto urbano consolidato – analisi della crescita insediativa – Viadana sud - scala 1:10.000
- Tavola 2 a - Individuazione sistema delle tutele - Viadana nord - scala 1:10.000
- Tavola 2b - Individuazione sistema delle tutele - Viadana sud - scala 1:10.000
- Tavola 3a – Carta delle attenzioni del paesaggio – Viadana nord –scala 1:10.000

Tavola 3a – Carta delle attenzioni del paesaggio – Viadana sud –scala 1:10.000

Elaborati cartografici di progetto:

| | |
|--|----------------|
| Tavola 4.01 – Viadana nord | scala 1:10.000 |
| Tavola 4.02 – Viadana sud | scala 1:10.000 |
| Tavola 5.01 – Cicognara | scala 1:2.000 |
| Tavola 5.02 – Cogozzo | scala 1:2.000 |
| Tavola 5.03 –Viadana centro | scala 1:2.000 |
| Tavola 5.04 – Viadana est | scala 1:2.000 |
| Tavola 5.05 – Viadana nord Gerbolina | scala 1:2.000 |
| Tavola 5.06 - Buzzoletto | scala 1:2.000 |
| Tavola 5.07 – Banzuolo | scala 1:2.000 |
| Tavola 5.08 – Salina | scala 1:2.000 |
| Tavola 5.09 – Casaletto | scala 1:2.000 |
| Tavola 5.10 – Bellaguarda | scala 1:2.000 |
| Tavola 5.11 – Squarzanella | scala 1:2.000 |
| Tavola 5.12 – Sabbioni | scala 1:2.000 |
| Tavola 5.13 – San Matteo delle Chiaviche | scala 1:2.000 |
| Tavola 5.14 – Cizzolo | scala 1:2.000 |
| Tavola 5.15 – Cavallara | scala 1:2.000 |

Normativa

Norme Tecniche del PGT

Allegato cartografico: carta delle aree di trasformazione.

In allegato ai documenti del PGT si ricordano i materiali del Documento di Inquadramento approvato con D.C.C. n. 123 del 29.11.2004.

Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile; il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole non hanno termini di validità e sono sempre modificabili.

1.3. NORME DI CARATTERE GENERALE

Le norme del presente titolo hanno contenuto generale e devono essere rispettate per tutti gli interventi di trasformazione da realizzare in attuazione sia delle previsioni Documento di Piano sia delle indicazioni del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

1.3.1. Destinazioni d'uso

Per garantire l'ordinato assetto sul territorio delle diverse destinazioni d'uso, il PGT definisce, individuando la destinazione principale che caratterizza le diverse zone del territorio, le destinazioni d'uso non ammesse in tali ambiti. Le destinazioni d'uso sono distinte in principali (in quanto idonee, con la loro presenza, a qualificare e a connotare una zona) e complementari (in quanto compatibili con la destinazione d'uso principale e dotate di relativa autonomia).

Non sono invece né individuate né definite le destinazioni accessorie, in quanto integranti la destinazione principale dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti unico insediamento, al cui servizio esclusivo dette funzioni sono destinate, senza nessuna autonomia né fisico-strutturale né edilizia né funzionale.

Le destinazioni complementare e accessoria assumono rilievo sotto il profilo urbanistico, ove ricorrano almeno una delle seguenti circostanze:

- la destinazione occupi una porzione eccedente il terzo della SIp complessiva dell'unità immobiliare o dell'unico insediamento;
- la struttura fisico edilizia occupata dalla destinazione abbia autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere resa autonoma e trasferita, in proprietà od in uso, separatamente;
- lo spazio, in cui è insediata la destinazione, appartenga ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento;
- la relativa destinazione sia - anche parzialmente - svolta senza stretto collegamento con la destinazione d'uso principale.

A titolo esemplificativo, possono essere destinazioni complementari o accessorie con rilievo urbanistico: l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa di una attività produttiva, l'ufficio o il deposito di una attività commerciale, l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande di un insediamento sportivo, alberghiero o di un centro congressi.

Sono destinazioni d'uso principali quelle di cui alle seguenti categorie o sottocategorie:

A: agricola comprensiva di coltivazioni, allevamenti e attività agrituristiche

R: residenziale comprensiva di residenze dedicate ad esempio a studenti e anziani

P: produttiva, articolata in:

- **Pia: produttiva - industriale/artigianale**, di produzione di beni e servizi, ivi comprese autonome attività di deposito, di spedizioni e di logistica;
- **Pas: di artigianato di servizio**, connotata, oltreché dalla produzione di beni o servizi rivolti a soggetti singoli, dalle caratteristiche dimensionali - SIp non eccedente i 150 m² - nonché tipologiche e di posizione - inserimento in edifici a prevalente destinazione residenziale, per lo più al piano terreno.

T: terziaria, articolata in:

- **Td: terziario-direzionale**, di prestazione di servizi professionali, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca; attività ricreative, culturali, sociali, sanitarie, sportive, del tempo libero, centri congressuali, per convegni e per la formazione e l'aggiornamento professionale, centri fieristici, centri per l'innovazione, la ricerca e la sperimentazione, centri o sale per spettacoli e simili.
- **Tc: terziario-commerciale**, di commercio con esclusione di qualunque grande struttura di vendita, secondo la seguente classificazione delle tipologie distributive:
Esercizio di Vicinato (E.D.V.): un esercizio avente superficie di vendita non superiore a 250 m²;
Media Struttura di Vendita (M.S.V.): un esercizio avente superficie di vendita compresa tra i 251 m² e i 2.500 m²;
Grande struttura di vendita (G.S.V.): un esercizio avente superficie di vendita superiore ai 2.500 m².

Centro Commerciale (C.C.): una Media o Grande Struttura di Vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in un unico complesso con destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita di un Centro Commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;

Ai fini della determinazione della classificazione di cui sopra, si intende per **Superficie di vendita** l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

- **Tr: terziario-ricettiva:** ricettiva ed alberghiera (in tutte le diverse forme individuate dalla legislazione speciale regolante la materia), destinazione che può essere compresa anche nella residenza, qualora si tratti di insediamenti dedicati a categorie speciali.

Il mutamento di destinazione d'uso, è vietato ove non sia esplicitamente ammesso dagli strumenti attuativi o dal Piano delle regole; qualora rientri tra le destinazioni d'uso non esplicitamente vietate e comporti aumento del fabbisogno di standard, può essere assentito solo previa stipulazione e trascrizione di convenzione volta a disciplinare l'integrazione dello standard mediante cessione gratuita al Comune od asservimento perpetuo all'uso pubblico e mediante assunzione dell'onere di realizzare –a propria cura e spese, ad integrazione del contributo dovuto- le necessarie opere o, in caso di accertata impossibilità, mediante la definizione del controvalore delle suddette prestazioni.

Quanto all'accertamento delle destinazioni d'uso in atto o esistenti ad una certa data, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei titoli abilitativi agli atti dell'Amministrazione stessa o, solo in mancanza di detti titoli, delle risultanze di accertamenti o di indagini comunque compiuti dalla pubblica autorità o, in via sussidiaria, delle risultanze di atti privati con data certa o di atti di notorietà.

1.3.2. Parametri e indici urbanistici: definizioni, applicazioni ed effetti

L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

St – Superficie territoriale: esprime in m² (o ettari) la superficie complessiva delle aree incluse o che comunque partecipano ad un Programma Integrato di Intervento, Piano Attuativo, Titolo Edilizio Convenzionato. Essa comprende tutte le aree fondiarie, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le zone sottoposte a vincoli particolari, rientranti all'interno dei perimetri di detti comparti.

Sf - superficie fondiaria: esprime in m² la superficie dell'area effettivamente utilizzabile per edificazioni o insediamenti, al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, eventualmente maggiorata della superficie delle aree per le quali, pur non risultando esse stesse fisicamente occupabili dalle costruzioni, è comunque attribuibile e computabile un indice fondiario.

Slp- Superficie lorda di pavimento: (espressa in m²) rappresenta la somma di tutte le singole superfici lorde (ovvero intendendo per "superfici lorde" quelle comprese entro il profilo esterno delle pareti, o di mezzeraia di queste nel caso siano poste a confine con altri locali) dei singoli piani e livelli dell'edificio considerando anche le superfici di locali posti in interrato e in soppalco, nonché delle altre superfici coperte, la cui destinazione d'uso comporti la permanenza anche temporanea di persone, tenuto conto delle successive precisazioni.

Sono scorporate ed escluse dal computo:

- le porzioni di superfici dei locali posti in interrato, seminterrato e sottotetto (sia nel caso di copertura piana che a falde inclinate), per le quali le rispettive altezze utili interne nette risultino inferiori a m 1,80, per gli spazi accessori e di servizio così come intesi dal Regolamento d'igiene, e di m 2,00 per gli altri spazi; sono comunque sempre escluse dal suddetto computo le superfici di tutti quei locali e spazi posti in sottotetto o in seminterrato o interrato, non accessibili o esclusivamente accessibili direttamente dal tetto o tramite botola;
- i portici e i passaggi di uso pubblico o collettivo, purché espressamente vincolati a tale uso;
- le superfici di balconi e terrazze, purché completamente aperti;
- le superfici delle autorimesse interrate, con i relativi spazi di manovra ed accesso;

- le superfici di autorimesse realizzate fuori terra, con altezza massima di m 2,50 all'estradosso; nel caso di autorimesse con copertura a falde inclinate, il limite di m 2,50 è riferito all'altezza media misurata all'estradosso della falda;
- relativamente ai fabbricati non destinati ad attività industriali ed artigianali, le superfici adibite ai servizi tecnologici (locali macchine per ascensori ed elevatori, locali centrale termica e di condizionamento, locali pompe per il sollevamento dei liquidi di scarico, locali autoclave, locali contenenti quadri elettrici o destinati alla trasformazione dell'energia elettrica, ecc.);
- le superfici di base dei "volumi tecnici", intendendo per tali i vespai, le camere d'aria, i doppi solai, le intercapedini, i volumi tecnici di sommità e i sottotetti non abitabili, ecc., ossia tutti i volumi che servono a incomprimibili esigenze tecniche e tecnologiche.

Sc - superficie coperta: (espressa in m^2) è la superficie compresa all'interno della proiezione sul piano orizzontale di terra del massimo perimetro di ingombro degli edifici emergenti dal terreno, compresi corpi sporgenti, porticati e simili, esclusi balconi aperti, cornici di gronda, pensiline e simili fino a una sporgenza massima di m 1,50.

Ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L.R. 20 aprile 1995 n. 26 i tamponamenti perimetrali verticali e i muri perimetrali portanti delle nuove costruzioni soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, degli edifici residenziali in genere, che comportino spessori complessivi superiori a cm 30, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie coperta per la sola parte eccedente i cm 30 e fino a un massimo di ulteriori cm 25, se il maggiore spessore contribuisce documentatamente al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.

V - volume: (espresso in m^3) è determinato dalla somma dei volumi lordi dei singoli piani o livelli o porzioni di questi calcolato come prodotto delle singole superfici lorde di ciascun piano moltiplicate per le rispettive altezze misurate in verticale dall'intradosso del solaio sovrastante all'intradosso del solaio sottostante, e, per i locali e gli spazi posti ai piani o livelli inferiori (sia che si presentino interrati, seminterrati o rialzati), dall'intradosso del solaio sovrastante alla quota di pavimento sottostante

Sono esclusi dal conteggio i volumi tecnici, compresi i vani ascensore, fino a un massimo del 2% del volume totale ammesso sull'area.

Ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L.R. 20 aprile 1995 n. 26 i tamponamenti perimetrali verticali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali e i solai delle nuove costruzioni soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, degli edifici residenziali in genere che comportino spessori complessivi superiori a cm 30, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi per la sola parte eccedente i cm 30 e fino a un massimo di ulteriori cm 25 per gli elementi verticali e di copertura e di cm 15 per quelli orizzontali intermedi, se il maggiore spessore contribuisce documentatamente al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.

H - altezza massima degli edifici: esprime in m l'altezza massima costruibile, misurata dal filo superiore del canale di gronda o della sommità dell'attico pieno rispetto alla quota "zero di riferimento" che di norma è quella del marciapiede stradale o, in caso di terreni in pendenza e di dislivelli nei marciapiedi, è costituita dalla media delle quote dei marciapiedi stradali interessati dal progetto.

It - indice di fabbricabilità (o densità) territoriale: esprime in m^3 il volume massimo costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (m^3/Ha).

If - indice di fabbricabilità (o densità) fondiaria: esprime in m^3 il massimo volume utile costruibile per ogni m^2 di superficie fondiaria (m^3/m^2); in caso di strumenti attuativi l'indice di fabbricabilità fondiaria complessivo è comunque subordinato al rispetto dell'indice di fabbricabilità territoriale (It), qualora espresso dalle presenti norme.

Ut - indice di utilizzazione territoriale: esprime in m^2 la Slp massima costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale (m^2/Ha).

Uf - indice di utilizzazione fondiaria: esprime in m^2 la Slp massima costruibile per ogni m^2 di superficie fondiaria (m^2/m^2); in caso di strumenti attuativi l'indice di utilizzazione fondiaria complessivo è comunque subordinato al rispetto dell'indice di utilizzazione territoriale qualora espresso dalle presenti norme.

Rc - rapporto di copertura: esprime in percentuale (%), in numero puro o frazione (m^2/m^2), il rapporto massimo ammissibile tra superficie coperta e superficie fondiaria.

Sp - superficie permeabile: si considera permeabile la superficie naturale del suolo quando le acque superficiali sono in grado di filtrare naturalmente nel terreno ai fini del ravvenamento delle falde acquifere, comprendendo nel computo anche gli spazi di sosta per autoveicoli pavimentati con griglie salvapavimento. Si considera convenzionalmente permeabile anche il terreno naturale riportato su superfici impermeabilizzate, quando lo strato di terreno vegetale sia trattato a verde e abbia uno spessore non inferiore a 30 cm; ai fini

del calcolo del rapporto di impermeabilizzazione, la superficie dell'area così trattata viene calcolata al 50%; tale rapporto si applica anche per le zone pavimentate con pavimentazioni permeabili analoghe a quelle realizzate con elementi autobloccanti.

Rp – rapporto di impermeabilizzazione: esprime in % il rapporto tra la superficie permeabile, calcolata come indicato al precedente punto precedente, e la parte di lotto edificabile comunque non occupata dalle costruzioni.

1.3.3. Disposizioni sulle distanze delle costruzioni

1.3.3.1. Disposizioni generali

Salvo diverse particolari disposizioni contenute in altri regolamenti o in leggi vigenti, per le nuove costruzioni o ampliamenti, ivi comprese le sopraelevazioni e le ricostruzioni, sono da applicarsi e ritenersi vincolanti i limiti di distanza di cui ai paragrafi successivi; tali limiti non sono vincolanti per gli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione di edifici esistenti per i quali è generalmente ammissibile il mantenimento delle distanze originali. Le distanze tra fabbricati vanno calcolate nel seguente modo:

- per edifici con prospetti che si affrontano con andamento parallelo la distanza viene misurata sulla linea perpendicolare ai due profili;
- per edifici con prospetti che si affrontano con andamento obliquo, la distanza è quella minima tra i due fabbricati.

Non costituiscono elementi di ingombro per il conteggio delle distanze sporti e balconi aperti su tre lati, fino a un massimo di sporgenza di m 1,50; lo sviluppo lineare della parete finestrata da considerare ai fini del calcolo delle distanze deve estendersi per almeno di 3 m oltre la spalla laterale dell'ultima finestra.

1.3.3.2. Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà

E' obbligatorio rispettare la costruzione a confine:

- nelle zone di centro storico;
- nelle zone caratterizzate da costruzioni a cortina;
- ove previsto da strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche vincolanti.

I corpi di fabbrica realizzati sul confine di proprietà possono svilupparsi per una profondità non superiore ai 15 m rispetto alla linea di confine stessa.

E' pure consentita la costruzione a confine:

- quando fra i privati confinanti sia stipulata una convenzione, registrata con atto notarile, nella quale sia prevista la sagoma da porre in aderenza, nel rispetto di tutte le norme vigenti;
- quando preesistono pareti costruite a confine; in questo caso potranno essere costruiti edifici in aderenza per larghezze e altezze non eccedenti quelle preesistenti, salvi gli aumenti di altezza per motivi igienico sanitari, di edifici già in aderenza (entro un massimo di m 2) nel rispetto delle altezze di zona;
- ove i piani attuativi ne diano facoltà.

Per le sole costruzioni aventi altezza massima pari a m 2,50, adibite ad autorimesse private e da inserire nelle zone residenziali interne al tessuto urbano consolidato, è ammessa la costruzione sul confine di spazi privati di terzi, senza obbligo di convenzione; le nuove costruzioni non devono estendersi lungo il confine di proprietà per più di 2/5 della lunghezza della linea di separazione tra le proprietà, computando per questo limite quanto già eventualmente costruito a confine; le nuove costruzioni devono comunque mantenere una distanza minima di m 5,00 da altri fabbricati e non devono avere aperture su fondi di altre proprietà.

Per i fabbricati non posti sul confine, la distanza dal confine di proprietà non deve essere inferiore a m 5,00 e comunque, in caso di edifici di altezza superiore a m 10,00, non deve essere inferiore alla metà dell'altezza della facciata prospiciente il confine. La discipline sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica, previa verifica con i vincoli paesaggistici e con le proprietà pubbliche e private prospicienti:

- a) ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc...);
- b) ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, percorsi pedonali);
- c) a strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc...);
- d) ai manufatti completamente interrati, i quali possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini, salvo i casi di strade o spazi pubblici verso i quali sia necessario per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo;

1.3.3.3. Distanze fra le costruzioni

Per tutti i nuovi edifici è prescritta la distanza minima di m 10,00 tra pareti finestrate di edifici antistanti che abbiano altezza inferiore o pari a m 10,00; nel caso di altezze superiori, la distanza minima tra le pareti finestrate deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto; tale norma si applica anche nel caso in cui una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12,00.

Per parete finestrata si intende una facciata esterna dotata di bucatore trasparenti poste ad altezza tale da consentire la visione dagli ambienti interni verso l'esterno.

Non sono soggette a questi limiti parti di complessi unitari di fabbricati per i quali, tra pareti non finestrate, la distanza minima è ridotta a m 3,00.

Nell'ambito degli strumenti attuativi con prescrizioni planivolumetriche vincolanti o di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze interne all'ambito di intervento stesso, inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme; tale deroga non si applica nei confronti di fabbricati limitrofi esistenti esterni allo stesso.

Le norme sulle distanze non si applicano nel caso di allineamenti preesistenti consolidati, quali ad esempio:

- fabbricati tra i quali sia interposta una strada di pubblico transito;
- nei casi in cui il fabbricato da ampliare, ricostruire o costruire faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato;
- edifici ricadenti in centro storico.

1.3.3.4. Distanze dei fabbricati dalle strade

Salvo diverse prescrizioni relative a zone specifiche dell'abitato e salvi gli strumenti attuativi con prescrizioni planivolumetriche vincolanti, le distanze minime dei nuovi fabbricati dal ciglio delle strade d'uso pubblico sono le seguenti:

- m 5,00, per strade di larghezza inferiore o uguale a m 7,00;
- m 7,50, per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00, per strade di larghezza superiore a m 15,00.

La distanza dalle strade deve comunque attenersi alle norme del Nuovo Codice della Strada.

1.3.4. Edificabilità e opere di urbanizzazione

L'edificabilità delle aree è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione, fatti salvi:

- i casi che si avvalgono di monetizzazione, ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia già programmata dall'Amministrazione comunale;
- i casi in cui i titolari di titolo edilizio convenzionato si impegnino a realizzare le opere di competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità dell'edificio.

In caso di frazionamenti, avvenuti a far data dalla adozione del PGT, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica di rispetto degli indici previsti dal PGT per tutte le aree derivate dal frazionamento.

Il Piano fornisce indicazioni circa i principali limiti di arretramento della edificabilità ai fini di garantire:

- funzionalità, sicurezza e igiene a protezione della viabilità, delle linee elettriche, delle linee di trasporto su ferro, dei cimiteri;
- tutela ambientale e paesaggistica per i corsi d'acqua.

Le aree contenute in tali limiti sono utilizzabili, in quanto aree inedificabili e pertinenziali, per il computo della capacità edificatoria di zona, ove prevista. Su di esse è possibile la realizzazione di opere di superficie e di sottosuolo consentite dalla legislazione vigente e secondo i limiti delle norme di zona. Per le aree comprese in vincoli paesistici si attuano le previsioni di destinazione della zona di competenza, compatibilmente con il vincolo, con i limiti e le prescrizioni di zona e di regolamentazione di legge.

1.3.5. Dotazione di parcheggi privati

Ogni nuovo intervento edilizio a prevalenza residenziale deve garantire la seguente disponibilità di posti auto ad uso privato:

- n. 1 posto auto per unità abitative fino a 70 m² di SIp;
- n. 2 posti auto, di cui uno coperto, per unità oltre i 70 m² di SIp.

I posti auto, coperti e scoperti, devono essere vincolati come pertinenze alle singole unità immobiliari e non possono essere utilizzati per altro scopo, né essere oggetto di cambio di destinazione d'uso, a meno che non si dimostri il possesso in proprietà di un altro posto auto disponibile nella stessa area abitativa.

Le disposizioni di cui sopra valgono anche per interventi di ristrutturazione che comportino aumento della capacità abitativa preesistente - *i posti auto vanno reperiti anche per il pregresso o solo per l'ampliamento?*.

La presente norma non si applica nel caso in cui venga documentata l'impossibilità di realizzare posti auto, anche scoperti, per carenza di area.

1.3.6. Sostenibilità ambientale dei nuovi interventi

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con tecnologie innovative finalizzate a migliorare la sostenibilità ambientale degli interventi, con particolare attenzione al risparmio dei consumi energetici e delle risorse non rinnovabili, alla riduzione delle emissioni inquinanti.

Le aree scoperte dovranno essere sistemate a prato o comunque con pavimentazione di tipo filtrante ed essere provviste di idonee alberature, compresi gli spazi destinati a parcheggio.

1.3.7. Norme per la pianificazione attuativa

1.3.7.1. Finalità generali della pianificazione attuativa

L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo urbanistico ed edilizio del territorio avviene tramite Programma Integrato di Intervento, Piano Attuativo, Titolo Edilizio Convenzionato, Permesso di Costruire. In tutti i casi gli strumenti attuativi richiedono la predisposizione di un progetto complessivo e/o la verifica rispetto al contesto per garantire la qualità dell'edificazione, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli spazi e attrezzature d'uso pubblico, da predisporre e approvare in via preliminare rispetto al singolo intervento edilizio.

Gli strumenti attuativi devono:

- garantire un corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel territorio, tenendo conto delle preesistenze ambientali e dei rapporti e connessioni con il contesto già edificato;
- disciplinare l'assetto dei nuovi insediamenti in funzione dell'accessibilità, della dotazione di attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico generale, della sostenibilità ambientale degli interventi previsti.

La predisposizione degli strumenti attuativi è comunque obbligatoria per tutti gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano e per gli ambiti individuati dal Piano di Servizi e dal Piano delle Regole.

Gli strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico e da valutazione ambientale strategica, come indicato nei successivi articoli.

1.3.7.2. Formazione e approvazione degli strumenti attuativi

Gli strumenti attuativi possono essere di iniziativa pubblica o di iniziativa privata e devono conformarsi alle indicazioni di carattere generale contenute nel PGT.

Per la presentazione di ciascun strumento attuativo di iniziativa privata è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili rappresentanti la maggioranza assoluta (pari almeno al 51%) del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.

Le previsioni contenute negli strumenti attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Gli strumenti attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni del PGT, sono adottati e approvati nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

1.3.7.3. Contenuti degli strumenti attuativi

Gli strumenti attuativi devono indicare le destinazioni d'uso delle aree comprese nella perimetrazione dell'ambito di intervento, individuando precisamente:

- le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria;
- le aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, in conformità con il Piano dei Servizi vigente;
- le aree destinate all'edificazione privata;
- le eventuali aree o altri interventi di compensazione e mitigazione.

In ogni strumento attuativo deve essere assicurata la dotazione minima di aree per servizi pubblici o attrezzature destinate all'uso pubblico indicata dal Piano dei Servizi.

Al fine di garantire un assetto ordinato dei nuovi insediamenti gli strumenti attuativi devono fornire indicazioni vincolanti circa:

- il collegamento della rete viaria di nuova realizzazione con la viabilità esistente di tipo veicolare e ciclopedonale;
- le possibilità di raccordo con i punti di interscambio della rete dei trasporti pubblici;
- l'ingombro planivolumetrico delle nuove costruzioni, specificando il numero dei piani previsti, gli allineamenti obbligatori, le altezze minime e massime, la volumetria attribuita alle singole aree in funzione della edificabilità complessiva del comparto, specificando le tipologie edilizie e le destinazioni d'uso previste;

- la localizzazione degli spazi pubblici e le sistemazioni generali eventualmente previste negli elaborati di PGT.

Per ogni strumento attuativo, a seconda che interessi aree libere o già edificate, dovrà essere prodotta la documentazione minima prevista nella Deliberazione di Giunta Regionale del 25 luglio 1997, N 6/30267.

Dovrà inoltre essere prodotta per ogni piano una valutazione di compatibilità ambientale, che individui, secondo le disposizioni vigenti:

- la definizione della sensibilità paesistica dell'ambito di riferimento;
- l'individuazione delle criticità della situazione esistente;
- la descrizione degli impatti degli interventi proposti;
- il progetto delle misure di mitigazione e compensazione da mettere in atto.

1.3.7.4. Norme per la progettazione delle opere di urbanizzazione

Le strade di distribuzione interna devono garantire l'accessibilità a tutte le aree destinate all'uso pubblico e a quelle destinate all'edificazione privata ed essere organizzate in maniera da garantire un corretto scorrimento del traffico veicolare, l'accessibilità per gli interventi dei Vigili del Fuoco; in ogni caso lo sviluppo della rete stradale deve essere ridotto al minimo indispensabile.

Le strade e le piazze devono essere trattate superficialmente in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sotto servizi impiantistici.

Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.

Lungo le nuove strade dovranno essere previsti adeguati spazi destinati ad ospitare i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, collocati in modo da non intralciare la circolazione dei mezzi veicolari e da facilitare la pulizia dell'intorno e la raccolta degli stessi rifiuti.

Tutte le strade di nuova formazione dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici realizzati in conformità con le norme di legge sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici, con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote dei marciapiedi e raccordati con rampe al piano stradale.

I marciapiedi non devono avere larghezza inferiore a m. 1,50; nel caso di marciapiedi in corrispondenza dei quali siano collocati pali per l'illuminazione stradale, per segnalazioni stradali, per le linee telefoniche ed altri impianti e alberature la larghezza transitabile non deve essere inferiore a m. 1,20.

I materiali e le forme della pavimentazione dei percorsi pedonali e ciclabili devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali della zona e in linea generale è vietato l'uso di materiali bituminosi o cementizi.

La viabilità principale interna agli ambiti sottoposti a strumento attuativo deve essere integrata da una rete di percorsi ciclopedonali; la larghezza minima delle piste ciclabili dovrà essere di m. 1,50, nel caso in cui questa siano destinate ad un solo senso di marcia; le piste a due sensi di marcia devono avere una larghezza minima di m.2,50 ed essere separate dalla carreggiata degli autoveicoli, in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

La pavimentazione dei percorsi ciclabili deve essere realizzata in materiale idoneo, con superficie regolare, compatta non sdruciolevole; i percorsi ciclopedonali devono essere completi di tutti i dispositivi e accessori atti a garantire la sicurezza dei ciclisti e dei pedoni.

Le reti dei servizi pubblici devono conformarsi al contesto urbano in cui vengono inserite; in particolare le condotte, i punti di accesso, le camerette di ispezione e le tombature devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.

Le reti dei servizi pubblici devono essere realizzate in conformità con gli standard di progetto e le prescrizioni tecniche per la progettazione e realizzazione dei sottoservizi dettate dagli enti gestori.

1.3.7.5. Prescrizioni per i parcheggi d'uso pubblico

Gli spazi appositamente destinati alla sosta dei veicoli devono essere trattati superficialmente in modo da facilitare le condizioni di accessibilità; le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.

Di norma la pavimentazione delle zone destinate a parcheggio dovrà essere differenziata per colore e finitura superficiale rispetto alla strada destinata al transito dei veicoli, con l'obbligo di utilizzare materiali permeabili o semipermeabili, fatte salve particolari circostanze dettate dal luogo di intervento.

In generale, e comunque per le aree scoperte destinate a parcheggio di uso pubblico di superficie superiore a 300 m² dovrà essere prevista opportuna piantumazione con essenze autoctone in ragione di almeno un albero ogni quattro posti auto.

Tutti i parcheggi ad uso pubblico devono essere provvisti delle necessarie infrastrutture a rete e di adeguata illuminazione nel rispetto della normativa vigente in materia, con preferenza per l'installazione di impianti autoalimentati a pannelli solari.

1.3.7.6. Prescrizioni per la nuova edificazione

L'inserimento armonico delle singole costruzioni nel contesto complessivo dell'ambito di trasformazione urbanistica dovrà essere verificato con simulazioni tridimensionali che consentano di verificare i rapporti tra gli spazi aperti e gli ambiti di nuova edificazione, al fine di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative, nel rispetto degli elementi sedimentati nella memoria urbana e di contribuire alla caratterizzazione degli spazi aperti, privati e pubblici.

Lo strumento attuativo deve pertanto contenere il progetto completo e vincolante dell'assetto della edificazione, ed a tale fine deve dettagliare:

- l'ingombro planivolumetrico degli edifici, definito in termini di localizzazione sull'area edificabile; eventuali allineamenti da rispettare verso spazi pubblici aperti; altezza minima e massima (in numero di piani e in metri); distanze (minime o massime) fra edifici;
- le tipologie edilizie di riferimento;
- le destinazioni d'uso almeno per il piano terreno;
- ulteriori eventuali dettagli di assetto morfologico o di qualità tecnologica e/o di materiali da adottare per le facciate e le coperture.

Lo strumento attuativo deve definire le modalità d'uso e le sistemazioni delle aree scoperte (cortili e giardini) ed a tale fine deve dettagliare:

- la localizzazione in relazione alla edificazione;
- la destinazione (verde; parcheggio; percorsi ciclopedonali; spazi attrezzati per il gioco e il ritrovo; ecc.);
- le caratteristiche delle eventuali sistemazioni a verde e delle aree che si possono considerare "filtranti";
- le aree lastricate, pavimentate o comunque impermeabilizzate;
- gli accessi sulla strada pubblica con evidenziazione di eventuali percorsi ricadenti su strade o fondi privati, precisando:
 - o se si è in possesso dei requisiti di legge per poter transitare su strade private o fondi privati o se si è in possesso delle necessarie autorizzazioni ovvero convenzioni con i relativi proprietari;
 - o quali sono i servizi esistenti sulle strade private o sui fondi privati interessati;
 - o quali opere innovative o di adeguamento si rendono necessarie al fine di soddisfare i fabbisogni della nuova edificazione.

Lo strumento attuativo deve inserire la nuova edificazione nel contesto urbano-territoriale attraverso le seguenti azioni:

- definire altezza, dimensioni, conformazione, materiali;
- evitare la realizzazione di spazi aperti impropri o residuali (depositi, discariche, orti abusivi, ecc.);
- adottare tecnologie innovative finalizzate alla efficienza energetica e alla sostenibilità ambientale (risparmio dei consumi energetici e delle risorse non rinnovabili; riduzione emissioni inquinanti; parcheggi filtranti alberati);
- adottare tipologie edilizie che riducano il consumo di suolo; che creino un ambiente urbano coerente con il contesto e con l'impostazione generale del piano; che consentano l'integrazione fra differenti destinazioni d'uso e garantiscano ampia offerta di tipi residenziali differenti (anche "residenze speciali").

Sulla base delle indicazioni planivolumetriche complessive e comunque vincolanti anche in caso di compravendita totale o parziale delle aree interessate, gli strumenti attuativi possono individuare al loro interno unità minime di intervento; tutti gli interventi compresi in ogni unità minima di intervento dovranno essere oggetto di progettazione estesa a tutti gli edifici e spazi compresi nell'unità stessa che tuttavia dovrà rispettare le indicazioni complessive e vincolanti di cui sopra.

1.3.7.7. Prescrizioni per gli spazi pubblici e d'uso pubblico

In ogni strumento attuativo, ad eccezione dei piani con superficie territoriale uguale o minore a 2.000 mq, devono essere previsti spazi e attrezzature pubbliche in grado di rappresentare una idonea dotazione di luoghi fruibili come città pubblica, e cioè: piazze; strade; edifici o attrezzature pubbliche; spazi aperti anche attrezzati a verde; luoghi riconoscibili come spazi centrali di riferimento per l'ambito oggetto di piano e per il contesto circostante.

Vanno altresì individuati appositi spazi da attrezzare a piazzole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

La localizzazione degli spazi e attrezzature pubbliche deve essere privilegiata in termini di rappresentatività e di accessibilità autoveicolare e ciclopedonale.

Gli spazi pubblici devono essere caratterizzati e connotati, in relazione agli utilizzi cui possono essere destinati o che possono esservi ospitati. Le destinazioni pubbliche vere e proprie vanno integrate con le destinazioni commerciali, terziarie e artigianali di servizio per realizzare luoghi complessi, animati e di richiamo.

La edificazione privata prospiciente su spazi pubblici deve caratterizzarsi per qualità e immagine architettonica, in modo da contribuire alla costruzione di spazi pubblici aperti caratterizzati, significativi e riconoscibili.

Lo strumento attuativo deve presentare un progetto completo degli spazi aperti non destinati alla edificazione, con particolare cura per le sistemazioni del verde:

- recuperando “segni” e sistemazioni derivanti dall’assetto agricolo; caratterizzando le aree con differenti tipi di sistemazioni verdi;
- costruendo un “sistema del verde” interno al piano e collegato con il sistema più generale per la realizzazione di “corridoi verdi”;
- evitando la realizzazione di spazi aperti impropri o residuali (depositi, discariche, orti abusivi, ecc.);
- integrando gli spazi/servizi pubblici con le attrezzature/spazi privati di interesse pubblico o generale e con le destinazioni commerciali.

1.4. RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI, DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE.

In caso di incompatibilità le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali e regionali.

In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

In caso di difformità tra previsioni di uguale cogenza contenute negli elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevale, per quanto riguarda la destinazione d'uso, la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; per quanto riguarda l'esatta perimetrazione delle aree, prevale la previsione del Piano delle Regole negli elaborati a scala di maggior dettaglio, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute, nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi.

Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente. Per quanto non esplicitamente previsto nelle presenti norme si rinvia alle disposizioni statali e regionali.

2. NORME RELATIVE AL DOCUMENTO DI PIANO

2.1. CONTENUTI E OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO (DDP)

1 Il Documento di Piano definisce:

- a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune tenuto conto degli atti di pianificazione e di programmazione provinciale e regionale e tenendo altresì conto del quadro conoscitivo del Circondario B ai sensi del PTCP vigente e di sue eventuali integrazioni, modifiche e adeguamenti.
- b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante delle trasformazioni avvenute, relativo ai grandi sistemi territoriali, al sistema della mobilità, alle aree a rischio o vulnerabili, alle aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale e alle relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e all'assetto tipologico del tessuto urbano e ad ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- c) l'aspetto geologico, idrologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi.

2 Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il Documento di Piano:

- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, a partire dalla conoscenza e dalla valorizzazione delle aree libere del sistema rurale. Ne indica i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Comune; nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e di miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le disponibilità ed opportunità di edilizia convenzionata nonché le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
- d) individua, con rappresentazioni grafiche in scala 1:20.000, gli ambiti di trasformazione; definisce su di essi criteri di intervento, finalizzati alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, quando in tali ambiti siano comprese aree che presentano nella documentazione conoscitiva aspetti rilevanti sotto quei profili;
- e) recepisce, in conformità a quanto disposto dalla l.r. 12/2005, art 8, lett. f), le previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e l'eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale; può inoltre eventualmente proporre le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
- f) definisce gli ambiti soggetti a perequazione urbanistica e/o ad altri strumenti attuativi anche per garantire le eventuali modalità di compensazione e di incentivazione.
- g) stabilisce di integrare gli standard urbanistici di livello locale (minimo 18,00 mq/ab.) con gli standard sovralocali (minimo 17,50 mq/ab.) e con gli standard di qualità finalizzati a migliorare la qualità urbana e insediativa (per la definizione di questi si rinvia alle norme del Piano dei Servizi, art. 3.4).

3 Le strategie, le azioni ed i progetti del Documento di Piano di Viadana, di cui alla Relazione del Documento di Piano - capitolo 1, sono sintetizzabili nei seguenti punti:

le strategie ed i progetti per la sostenibilità ambientale: comprendono i progetti di valorizzazione e di fruizione del sistema ambientale: *Il Parco Ambientale del Po; Il Parco Ambientale dell'Oglio; Il Corridoio Verde Urbano; La Spina Urbana dei servizi.*

le strategie per il sistema infrastrutturale: comprendono il recepimento dei progetti in atto da parte della Provincia di Mantova, in particolare di quelli di potenziamento delle relazioni su ferro/gomma/acqua e di potenziamento e gerarchizzazione della viabilità interna.

le strategie per il miglioramento della qualità insediativa: comprendono il contenimento dello sviluppo quantitativo e il miglioramento qualitativo dei nuovi insediamenti e del tessuto urbano esistente, attraverso l'integrazione degli standard urbanistici con quelli di qualità (cfr. norme del Piano dei Servizi, art. 3.4), in particolare con un disegno morfologico attento agli spazi aperti, alle tipologie edilizie e al contenimento del consumo energetico e attraverso specifiche attenzioni di mitigazione rispetto ai rischi naturali e tecnologici (distanze, barriere, ecc.).

le strategie per il sistema dei servizi: comprendono la caratterizzazione degli insediamenti, sia per l'abitato capoluogo che per le frazioni attraverso la presenza di funzioni integrate finalizzate a rafforzare la centralità urbana del capoluogo e l'identità delle frazioni.

le strategie per le aree produttive: comprendono il consolidamento ed il potenziamento del polo produttivo di livello provinciale già individuato nell'area della Gerbolina; la risoluzione di problemi relativi alla sicurezza urbana soprattutto per quanto riguarda i rischi connessi alla commistione tra ambiti insediativi residenziali ed ambiti produttivi, l'attraversamento degli abitati da parte del traffico pesante e l'integrazione con le nuove infrastrutture.

2.2. DIMENSIONAMENTO DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Per la definizione degli obiettivi di cui sopra il Documento di Piano indica, limitatamente al periodo di 5 anni della sua validità, una possibilità edificatoria ed una dotazione minima di servizi così ripartite (cfr. Relazione del Documento di Piano, paragrafo 1.4 e tavola 8b):

- a. per la destinazione residenziale: edificazione massima di 750.935 m³ di cui 228.150 m³ costituiti dalla quantità insediabile nei lotti edificabili ex PRG vigente e non ancora edificati (quota pregressa) e 522.785 m³ insediabili nei nuovi ambiti di trasformazione individuati dal PGT.
- b. per la destinazione terziaria e commerciale: 305.796 m³;
- c. per la destinazione produttiva: edificazione massima di 976.795 m³ da localizzare negli ambiti di trasformazione di Cicognara, San Matteo, Cavallara ed altri; nel polo provinciale dell'area della Gerbolina di cui m³ 430.530 insediabili nel comparto già vigente (approvato con D.C.C. n. 50 del 15/06/2005 "Approvazione definitiva del Piano per Insediamenti Produttivi P.I.P. Gerbolina 5 - Comparto A) e m³ 3.596.525 sugli altri comparti attualmente adottati (con D.C.C. n. 148 del 29/12/2004);
- d. quota minima di spazi destinati a servizi pubblici di livello comunale pari a 18 m²/ab più gli standard di livello sovralocale pari a 17,50 m²/ab e i servizi di qualità con le modalità di cui all' art. 3.4.

Il Documento di Piano non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia solo se confermate e specificate dagli strumenti attuativi del PGT e fatte salve le verifiche ai sensi del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

2.3. PROCEDURE DI AGGIORNAMENTO DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano deve essere verificato a cadenza annuale ed eventualmente aggiornato con riferimento alle problematiche evidenziate dalla Valutazione Ambientale Strategica ed all'insorgere di nuove esigenze; ogni modifica deve essere approvata dal Consiglio Comunale.

Allo scadere dei 5 anni di validità del DdP, le previsioni di trasformazione non attuate o per le quali non sia stato approvato idoneo piano attuativo, si intendono automaticamente decadute e, a seguito della verifica obbligatoria dello stato di attuazione, vengono riclassificate non necessariamente come edificabili.

2.4. RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI SOVRAORDINATE PREVALENTI

Sono prevalenti su tutti gli atti del PGT:

- Le grandi infrastrutture di cui al PTR;
- Le tutele paesaggistiche di cui al PTPR;
- Gli ambiti agricoli ex PTCP, nonché le altre prescrizioni vincolanti di interesse sovralocale contenute nel PTCP stesso;
- Le tutele ex Piani dei Parchi Regionali (Oglio);
- Le prescrizioni del PAI (Po).

Sono da integrare, con riferimento ai criteri di sviluppo comunali del PGT, le indicazioni di cui ai piani di settore relativi a: Zonizzazione acustica, Zonizzazione geologica, reti sotterranee (Pugss), eventuali altri piani come ad esempio Piano Urbano del Traffico, progetti Life del Programma Natura 2000, ecc.

2.5. CRITERI DI COMPENSAZIONE E DI INCENTIVAZIONE

E' facoltà dell'Amministrazione comunale prevedere incentivi di tipo fiscale amministrativo per favorire interventi che prevedano standard qualitativi aggiuntivi rispetto a quelli già previsti.

In alternativa a quanto sopra, per interventi di edilizia bioclimatica avanzata e/o finalizzata al risparmio energetico, possono essere anche previsti incrementi degli indici di edificazione sino a un massimo del 15%.

2.6. CRITERI DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

In ottemperanza a quanto previsto dalla l.r. 12/05 art. 11, sono definiti i seguenti criteri.

- a. la perequazione urbanistica trova applicazione sugli ambiti di trasformazione che rivestono un ruolo strategico nel miglioramento della qualità insediativa (comparti di Viadana, Cogozzo, Casaletto, San Matteo, Buzzoletto e Cicognara – cfr. art seguente). Tali ambiti vengono pianificati unitariamente applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che lo definisce fisicamente, indipendentemente dalla localizzazione prevista per la edificazione e per la destinazione d'uso da realizzarsi effettivamente all'interno dello strumento attuativo;
- b. i proprietari indistintamente partecipano, in misura proporzionale all'area di proprietà, alla distribuzione della volumetria realizzabile e degli oneri derivanti dalla pianificazione ai fini della trasformazione;
- c. tale procedura può essere attivata con il 51% del valore catastale delle aree i cui proprietari siano disponibili ad attuare l'intervento sulla base di uno strumento attuativo, che comunque deve essere unitario e vincolante anche in caso di cambi di proprietà parziali e/o complessivi.

2.7. AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTI A PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO CON PEREQUAZIONE URBANISTICA (individuati con le sigle da Cp1 a Cp5 nella carta delle aree di trasformazione allegata alla presente normativa)

Per l'attuazione degli ambiti di trasformazione che rivestono un ruolo strategico nel miglioramento della qualità insediativa (comparti di Viadana, Cogozzo, Casaletto, San Matteo, Cicognara – cfr. tavola 8b del Documento di Piano) si prevede l'attuazione tramite Programmi Integrati di Intervento ai sensi della l.r. 12/2005.

I suddetti ambiti di trasformazione risultano infatti caratterizzati: da una rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione urbana complessiva; da una pluralità di destinazioni e funzioni comprese le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica; dalla compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate al potenziamento del sistema dei servizi.

Al fine di migliorare la qualità urbana, è prevista in tali ambiti una quota di edilizia sociale (convenzionata, in proprietà o in affitto o in autocostruzione) pari al 10% della quantità insediabile nei comparti, realizzabile e gestibile anche dal privato. La volumetria destinata a tale edilizia è compresa nella volumetria ammessa ed è contabilizzata tra gli standard qualitativi.

Per ciascun ambito di trasformazione valgono le seguenti prescrizioni specifiche e i seguenti indirizzi.

2.7.1. Comparto San Pietro

(Viadana capoluogo – cfr. *schede 1* allegata alla Relazione del Documento di Piano, capitolo 2.3 Indirizzi progettuali e strumenti attuativi):

a. prescrizioni attuative:

- i. Dimensione territoriale: 247.986 m²
- ii. Indici/parametri:
 - indice territoriale: 1,00 m³/m²;
 - altezze massima: 12,50 m, pari a 4 piani abitabili;
 - rapporto di copertura: 30%;
- iii. Edificazione realizzabile: 247.986 m³
- iv. Modalità di applicazione della perequazione: è assegnato un uguale indice di edificazione territoriale a tutte le aree del comparto. Tutta la volumetria è da trasferire negli ambiti 1a e 1d.
- v. Conferimento servizi:
 - con localizzazione all'interno delle aree 1a, 1d della quota parte di servizi di livello locale non individuata nei comparti 1b, 1c, 1e
 - con localizzazione coincidente con le aree 1b, 1c, 1e per i servizi di livello locale, sovralocale e di qualità in attuazione del progetto Corridoio Verde Urbano – cfr. relazioni del Documento di Piano e del Piano dei Servizi;
 - non è ammessa la monetizzazione.
- vi. Destinazioni d'uso non ammesse: non sono consentite attività terziario -commerciale (Tc) all'infuori degli esercizi di vicinato (E.D.V.) e delle medie strutture di vendita (M.S.V.). Non sono consentite destinazioni agricole, né funzioni produttive (Pia),

tranne che per l'artigianato di servizio (Pas), con esclusione delle attività rumorose o inquinanti.

- vii. Obiettivi di sostenibilità ambientale: risparmio dei consumi energetici e delle risorse non rinnovabili, riduzione di emissioni inquinanti, parcheggi filtranti alberati.

b. indirizzi per la pianificazione attuativa:

Indirizzi di carattere urbano:

- Attuazione del progetto Corridoio Verde Urbano in coerenza con quanto previsto nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi attraverso la cessione delle aree tra Via Kennedy e la cosiddetta "Canalina";
- Realizzazione di un percorso est - ovest in connessione con il polo scolastico esistente;
- Collegamento con le attrezzature commerciali esistenti localizzate a nord della via Kennedy;
- Percorsi di connessione con il centro storico ed i principali servizi urbani esterni al comparto;
- Realizzazione di un parco urbano attrezzato della superficie minima di 20.000 m².

Indirizzi per il nuovo insediamento

Localizzazione di uno spazio pubblico (piazza) capace di configurarsi come luogo "centrale" di ingresso al nuovo quartiere;

Previsione di un asse strutturale del quartiere sul quale concentrare destinazioni commerciali e terziarie;

Previsione di una rete capillare di percorsi di connessione tra la residenza e il verde urbano;

Concentrazione dei volumi maggiori lungo l'asse urbano e raccordo con il tessuto urbano esistente tramite tipologie edilizie di minore densità.

2.7.2. Comparto Cogozzo

(cfr. *schede 2* allegate alla Relazione del Documento di Piano, capitolo 2.3 Indirizzi progettuali e strumenti attuativi):

a. prescrizioni attuative:

- i. Dimensione territoriale: 56.277 m²
- ii. Indici/parametri:
 - indice territoriale: 1,00 m³/m²;
 - altezze massima: 9,00 m;
 - rapporto di copertura: 30%;
 - Edificazione realizzabile: 56.277 m³
- iii. Modalità di applicazione della perequazione: è assegnato un uguale indice di edificazione territoriale a tutte le aree del comparto.
- iv. Conferimento servizi:
 - con localizzazione all'interno dell'area dei servizi di livello locale e anche in altre zone per quanto riguarda i servizi di livello sovralocale e di qualità, compresa la realizzazione di un giardino pubblico attrezzato della superficie minima di m² 2.000;
 - per quanto riguarda la cessione degli standard di qualità, si applica quanto indicato al punto 3.4 delle norme relative al Piano dei Servizi
 - non è ammessa la monetizzazione delle aree standard di livello locale (min. mq. 6.750)
 - è computabile la realizzazione di opere fuori comparto in conto standard di qualità
 - la monetizzazione di aree standard di livello sovralocale e di qualità è ammessa solo a conguaglio, ove i conferimenti di cui sopra non raggiungano la dotazione richiesta
- vi. Destinazioni d'uso non ammesse: non sono consentite attività terziario -commerciale (Tc) all'infuori degli esercizi di vicinato (E.D.V.). Non sono consentite destinazioni agricole, né funzioni produttive (Pia), tranne che per l'artigianato di servizio (Pas), con esclusione delle attività rumorose o inquinanti.
- vii. Obiettivi di sostenibilità ambientale: risparmio dei consumi energetici e delle risorse non rinnovabili, riduzione di emissioni inquinanti, parcheggi filtranti alberati.

b. indirizzi per la pianificazione attuativa

Indirizzi di carattere urbano:

Attuazione della connessione con il progetto Corridoio Verde Urbano in direzione est – ovest in coerenza con quanto previsto nel Piano dei Servizi attraverso la previsione di un polo verde;

Previsione di un percorso lungo la cosiddetta "Canalina" in connessione con il polo scolastico in corso di realizzazione e con il sistema dei servizi di Viadana;

Previsione di percorsi di connessione tra il nuovo insediamento, i principali servizi urbani ed il progetto Parco Ambientale del Po.

Indirizzi per il nuovo insediamento

- Previsione di un giardino verde attrezzato che possa costituire elemento strutturante per il quartiere e nodo del corridoio verde est – ovest.
- Previsione di uno spazio pubblico complementare alla piazza/parcheggio esistente.
- Previsione di un percorso ciclabile di connessione tra il nuovo polo scolastico in corso di realizzazione e le frazioni di Cicognara e Cogozzo.

2.7.3. Comparto Casaletto

(cfr. *schede 3* allegate alla Relazione del Documento di Piano, capitolo 2.3 Indirizzi progettuali e strumenti attuativi):

a. prescrizioni attuative:

- i. Dimensione territoriale: 36.381 m²
- ii. Indici/parametri:
 - indice territoriale: 1.00 m³/m²;
 - altezze massima: 9,00 m;
 - rapporto di copertura: 30%;
- iii. Edificazione realizzabile: 36.381 m³
- iv. Modalità di applicazione della perequazione: è assegnato un uguale indice di edificazione territoriale a tutte le aree del comparto.
- v. Conferimento servizi:
 - con localizzazione all'interno dell'area dei servizi di livello locale e anche in altre zone per quanto riguarda i servizi di livello sovralocale e di qualità, sovralocale e di qualità;
 - per quanto riguarda la cessione degli standard di qualità, si applica quanto indicato al punto 3.4 delle norme relative al Piano dei Servizi
 - non è ammessa la monetizzazione delle aree standard di livello locale (min. mq. 4.365)
 - è computabile la realizzazione di opere fuori comparto in conto standard di qualità
 - la monetizzazione di aree standard di livello sovralocale e di qualità è ammessa solo a conguaglio, ove i conferimenti di cui sopra non raggiungano la dotazione richiesta
- vi. Destinazioni d'uso non ammesse: non sono consentite attività terziario -commerciali (Tc) all'infuori degli esercizi di vicinato (E.D.V.). Non sono consentite destinazioni agricole, né funzioni produttive (Pia), tranne che per l'artigianato di servizio (Pas), con esclusione delle attività rumorose o inquinanti.
- vii. Obiettivi di sostenibilità ambientale: risparmio dei consumi energetici e delle risorse non rinnovabili, riduzione di emissioni inquinanti, parcheggi filtranti alberati.

b. indirizzi per la pianificazione attuativa

Indirizzi di carattere urbano:

- Garantire continuità tra i due ambiti insediativi posti ad est e ad ovest della strada provinciale realizzando un attraversamento ciclopedonali protetto e attrezzato;

Indirizzi per il nuovo insediamento

- Previsione di uno spazio verde urbano attrezzato di uso pubblico, della superficie minima di m² 1.000, a protezione rispetto all'infrastruttura viabilistica principale;
- Integrazione di uno spazio pubblico sul quale concentrare funzioni anche diverse dalla residenza;
- Completamento dei servizi esistenti attraverso la cessione di area (compresa nella superficie da cedere) da destinare a servizi integrativi all'oratorio ed alla scuola;
- Previsione di soluzioni volumetriche e tipologiche che consentano un disegno riconoscibile dei margini verso il territorio agricolo.

2.7.4. Comparto San Matteo

(cfr. *schede 4* allegate alla Relazione del Documento di Piano, capitolo 2.3 Indirizzi progettuali e strumenti attuativi):

a. prescrizioni attuative:

- i. Dimensione territoriale: 5.850 m²
- ii. Indici/parametri:
 - indice territoriale: 1.00 m³/mq;
 - altezze massima: 7.00 m;
 - rapporto di copertura: 30%.
- iii. Edificazione realizzabile: 5.850 m³
- iv. Modalità di applicazione della perequazione: è assegnato un indice territoriale a tutte le aree del comparto.
- v. Conferimento servizi:
 - con localizzazione all'interno dell'area dei servizi di livello locale e anche in altre zone per quanto riguarda i servizi di livello sovralocale e di qualità;
 - per quanto riguarda la cessione degli standard di qualità, si applica quanto indicato al punto 3.4 delle norme relative al Piano dei Servizi
 - non è ammessa la monetizzazione delle aree standard di livello locale (min. mq. 702)
 - è computabile la realizzazione di opere fuori comparto in conto standard di qualità
 - la monetizzazione di aree standard di livello sovralocale e di qualità è ammessa solo a conguaglio, ove i conferimenti di cui sopra non raggiungano la dotazione richiesta
- vi. Destinazioni d'uso non ammesse: non sono consentite attività terziario -commerciale (Tc) all'infuori degli esercizi di vicinato (E.D.V.). Non sono consentite destinazioni agricole, né funzioni produttive (Pia), tranne che per l'artigianato di servizio (Pas), con esclusione delle attività rumorose o inquinanti.
- vii. Obiettivi di sostenibilità ambientale: risparmio dei consumi energetici e delle risorse non rinnovabili, riduzione di emissioni inquinanti, parcheggi filtranti alberati.

b. indirizzi per la pianificazione attuativa

Indirizzi per il nuovo insediamento

- Previsione di collegamenti con i servizi esistenti nella località;
- Previsione di soluzioni volumetriche e tipologiche che consentano un disegno riconoscibile del margine sud verso il territorio agricolo.

2.7.5. Comparto Cicognara

(cfr. *schede 6* allegate alla Relazione del Documento di Piano, capitolo 2.3 Indirizzi progettuali e strumenti attuativi):

a. prescrizioni attuative:

- i. Dimensione territoriale: 27.773 m²
- ii. Indici/parametri:
 - indice territoriale: 1.00 m³/m²;
 - altezze massima: 9,00 m;
 - rapporto di copertura: 30%;
- iii. Edificazione realizzabile: 27.773 m³
- iv. Modalità di applicazione della perequazione: è assegnato un indice territoriale a tutte le aree del comparto.
- v. Conferimento servizi:
 - con localizzazione all'interno dell'area dei servizi di livello locale e anche in altre zone per quanto riguarda i servizi di livello sovralocale e di qualità;
 - per quanto riguarda la cessione degli standard di qualità, si applica quanto indicato al punto 3.4 delle norme relative al Piano dei Servizi
 - non è ammessa la monetizzazione delle aree standard di livello locale (min. mq. 3.335)
 - è computabile la realizzazione di opere fuori comparto in conto standard di qualità
 - la monetizzazione di aree standard di livello sovralocale e di qualità è ammessa solo a conguaglio, ove i conferimenti di cui sopra non raggiungano la dotazione richiesta

- vi. Destinazioni d'uso non ammesse: non sono consentite attività terziario –commerciali (Tc) all'infuori degli esercizi di vicinato (E.D.V.). Non sono consentite destinazioni agricole, né funzioni produttive (Pia), tranne che per l'artigianato di servizio (Pas), con esclusione delle attività rumorose o inquinanti.
- vii. Obiettivi di sostenibilità ambientale: risparmio dei consumi energetici e delle risorse non rinnovabili, riduzione di emissioni inquinanti, parcheggi filtranti alberati.

b. indirizzi per la pianificazione attuativa

- Previsione di un'area a servizi sul margine sud ad integrazione delle strutture scolastiche esistenti.
- Previsione di mitigazioni degli interventi edilizi adiacenti alle strutture scolastiche.
- Previsione di uno spazio centrale da destinare a giardino pubblico attrezzato in connessione con le strutture scolastiche.
- Previsione di soluzioni volumetriche e tipologiche che consentano un disegno riconoscibile dei margini a nord, verso il territorio agricolo.
- Previsione di un percorso ciclabile di connessione tra il nuovo polo scolastico in corso di realizzazione e le frazioni di Cicognara e Cogozzo.

2.7.6. Ambiti a destinazione residenziale soggetti a piano attuativo (individuati con la sigla Rp nella carta delle aree di trasformazione allegata alla presente normativa)

Rientrano in questa categoria i nuovi ambiti di trasformazione urbanistica introdotti dal PGT e quelli già identificati come edificabili nel PRG vigente aventi una superficie territoriale uguale o maggiore di 2.000 m².

Ogni trasformazione in tali ambiti è subordinata a pianificazione attuativa convenzionata al cui interno può essere prevista la realizzazione di una quota di edilizia sociale (convenzionata, in proprietà e in affitto).

Devono essere garantite le aree da destinare a servizi di livello locale, sovralocale e di qualità e/o quota parte di opere da realizzare. Tali aree possono essere monetizzate quando la quantità di aree da conferire è minore o uguale a 800 m² e/o il valore dell'opera da realizzare è minore o uguale al costo medio di mercato di una quantità di aree edificabili equivalenti.

Per gli ambiti già identificati come edificabili dal Piano Regolatore previgente, tale stato giuridico resta valido per cinque anni decorrenti dalla data di approvazione del PGT; i terreni in essi compresi sono pertanto sottoposti al regime fiscale vigente.

Nei piani attuativi devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- i. It (indice di edificabilità territoriale) pari a 1,00 m³/m²;
- ii. indici/parametri:
 - altezza massima degli edifici: 9,00 m
 - rapporto di copertura massimo: 35%
- iii. Destinazioni d'uso non ammesse: non sono consentite attività terziario –commerciali (Tc) all'infuori degli esercizi di vicinato (E.D.V.). Non sono consentite destinazioni agricole, né funzioni produttive (Pia), tranne che per l'artigianato di servizio (Pas), con esclusione delle attività rumorose o inquinanti..
- iv. Obiettivi di sostenibilità ambientale: risparmio dei consumi energetici e delle risorse non rinnovabili, riduzione di emissioni inquinanti, parcheggi filtranti alberati.

2.7.7. Ambiti soggetti a Titolo Edilizio Convenzionato (individuati con la sigla Rt nella carta delle aree di trasformazione allegata alla presente normativa)

Gli interventi in tali ambiti sono attuabili mediante titolo edilizio convenzionato fermi restando gli obblighi di concorso ai fabbisogni urbanizzativi di aree e servizi con i criteri di cui al terzo comma dell'art. 2.7.7. Il ricorso al titolo convenzionato è ammesso quando: l'intervento di nuova edificazione è di modesta entità (ovvero quando la superficie territoriale è minore di 2.000 mq), senza incidenza o rilevanza, sotto il profilo urbanistico, della capacità insediativa; l'intervento è inserito in ambito completamente urbanizzato o di modesta necessità urbanizzativa; l'intervento non produce modificazioni sostanziali dell'ambito urbano di riferimento mediante il ridisegno della viabilità e la individuazione di nuove aree rilevanti per il verde pubblico o per il fabbisogno di servizi.

La convenzione dovrà contenere:

- i. l'approvazione del progetto edilizio planivolumetrico

- ii. la previsione della cessione di aree e servizi, se dovute, o la monetizzazione secondo norma
- iii. gli oneri a carico del concessionario nell'eventuale gestione diretta delle aree o delle opere di urbanizzazione.

L'edificazione in tali ambiti è subordinata alla presenza di tutte le opere di urbanizzazione; nel caso in cui gli uffici comunali ravvisassero la necessità di integrare tali opere, l'intervento deve essere corredato dal progetto, completo di computo metrico, delle opere di urbanizzazione previste, subordinando la loro realizzazione alla stipula di apposita convenzione per garantire il concorso ai fabbisogni urbanizzativi di cui al terzo comma dell'art. 2.7.7., sia in caso di quantità ridotte che per la monetizzazione.

Per gli ambiti già identificati come edificabili dal Piano Regolatore previgente, tale stato giuridico resta valido per cinque anni decorrenti dalla data di approvazione del PGT; i terreni in essi compresi sono pertanto sottoposti al regime fiscale vigente.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- i. If (indice di edificabilità fondiaria) pari a 1,50 m³/m²;
- ii. Indici/parametri:
 - altezza massima degli edifici: 7,00 m
 - rapporto di copertura massimo: 35%
- iii. Destinazioni d'uso non ammesse: non sono consentite attività terziario -commerciali (Tc) all'infuori degli esercizi di vicinato (E.D.V.). Non sono consentite destinazioni agricole, né funzioni produttive (Pia), tranne che per l'artigianato di servizio (Pas), con esclusione delle attività rumorose o inquinanti.
- iv. Obiettivi di sostenibilità ambientale: risparmio dei consumi energetici e delle risorse non rinnovabili, riduzione di emissioni inquinanti, parcheggi filtranti alberati.

2.8. AMBITI PRODUTTIVI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO (individuati con le sigle da P1 a P11 nella carta delle aree di trasformazione allegata alla presente normativa)

Rientrano in questa categoria i nuovi ambiti di trasformazione urbanistica con destinazione prevalentemente produttiva introdotti dal PGT, aggiuntivi rispetto a quelli già identificati come edificabili dal PRG e confermati, come ad esempio l'area della "Gerbolina" (cfr. art. 2.2, comma 1, punto c).

Deve essere garantita una dotazione di servizi pari al 10% della superficie fondiaria e i servizi di qualità su indicazione dell'Amministrazione Comunale.

a) Indici e parametri

| sigla | Localizzazione | Superficie (m²) | Indice di edificabilità fondiario massimo (m³/m²) | Rapporto di copertura massimo (%) |
|--------------|----------------------------|-----------------------------------|--|--|
| P1 | <i>Cicognara</i> | 50.158 | 5,00 | 60% |
| P2 | <i>San Matteo</i> | 8.925 | 5,00 | 60% |
| P3 | <i>Gerbolina</i> | 719.305 | 5,00 | 60% |
| P4 | <i>Bellaguarda</i> | 8.359 | 5,00 | 60% |
| P5 | <i>Cogozzo</i> | 7.527 | 5,00 | 60% |
| P6 | <i>Bellaguarda</i> | 13.008 | 5,00 | 60% |
| P7 | <i>Cavallara</i> | 56.013 | 5,00 | 60% |
| P8 | <i>Buzzoletto</i> | 16.550 | 5,00 | 60% |
| P9 | <i>Fenilrosso</i> | 7.613 | 5,00 | 60% |
| P10 | <i>C.te Bragagnina</i> | 14.991 | 5,00 | 60% |
| P11 | <i>Cizzolo</i> | 12.215 | 5,00 | 60% |

b) Destinazioni d'uso

Le destinazioni principali per tali ambiti sono di tipo produttivo industriale/artigianale (Pia) e per l'artigianato di servizio (Pas).

Sono ammesse destinazioni residenziali e terziario direzionali a diretto servizio dell'impianto produttivo, quali edifici per servizi generali (mense ed uffici aziendali), alloggi per il solo personale di custodia o per il proprietario, con un massimo di 300 m² di SIp per ogni complesso aziendale; sono inoltre consentite destinazioni accessorie per servizi di trasporto, per impianti di magazzino o stoccaggio.

Per i piani attuativi relativi a comparti con superficie territoriale maggiore di 50.000 m², è ammesso l'insediamento di attività direzionali (Td) e commerciali (Tc), per prodotti non alimentari, anche indipendenti dall'attività produttiva, per una percentuale non superiore al 20% della superficie fondiaria complessiva prevista dal piano; la vendita di prodotti alimentari è consentita solo per quelli derivanti da lavorazioni eseguite in loco.

Sono vietate le destinazioni "A" agricole e unicamente "R" residenziali; sono ammesse destinazioni "T" terziarie per la realizzazione di punti vendita per merci non alimentari a consegna differita, nel rispetto delle percentuali di cui al precedente comma.

Per il comparto individuato con la sigla P3, il piano attuativo deve prevedere, oltre alla cessione degli standard comunque dovuti dagli ambiti con destinazione produttiva, la realizzazione di idonea bretella di collegamento e di una fascia verde di protezione dell'abitato esistente.

Tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione dovranno rispettare i seguenti obiettivi di sostenibilità ambientale: risparmio dei consumi energetici e delle risorse non rinnovabili, riduzione delle emissioni inquinanti, realizzazione di parcheggi alberati con pavimentazione filtrante.

2.9. AMBITI CON DESTINAZIONE TERZIARIO COMMERCIALE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO (individuati con le sigle da C1 a C5 nella carta delle aree di trasformazione allegata alla presente normativa)

Sono ammesse destinazioni residenziali e terziario direzionali a diretto servizio dell'impianto commerciale, quali edifici per servizi generali (mense ed uffici aziendali), alloggi per il solo personale di custodia o per il proprietario, con un massimo di 300 m² di SIp per ogni complesso aziendale; sono inoltre consentite destinazioni accessorie per servizi di trasporto, per impianti di magazzino o stoccaggio.

In ogni caso la SIp deve risultare destinata per almeno il 70% alle funzioni commerciali; tale percentuale deve essere verificata sull'intero comparto per le aree interessate da piano attuativo; per singoli lotti è consentito un minimo del 60%.

Sono vietate le destinazioni "A" agricole "P" produttive e unicamente "R" residenziali; è altresì vietato l'insediamento di grandi strutture di vendita (G.S.V.).

Deve essere garantita una dotazione di servizi pari al 200% della Superficie Lorda di Pavimento prevalentemente destinate a verde e parcheggi nonché eventuali servizi di qualità su indicazione dell'Amministrazione Comunale.

Indici e parametri:

| Sigla | Superficie (m ²) | Indice di edificabilità fondiario massimo (m ³ /m ²) | Rapporto di copertura massimo (%) |
|-------|------------------------------|---|-----------------------------------|
| C1 | 12.842 | 3,00 | 60 |
| C2 | 29.045 | 3,00 | 60 |
| C3 | 7.671 | 3,00 | 60 |
| C4 | 20.102 | 3,00 | 60 |
| C5 | 25.496 | 3,00 | 60 |
| C6 | 12.130 | 3,00 | 60 |

Tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione dovranno rispettare i seguenti obiettivi di sostenibilità ambientale: risparmio dei consumi energetici e delle risorse non rinnovabili, riduzione delle emissioni inquinanti, realizzazione di parcheggi alberati con pavimentazione filtrante.

3. NORME RELATIVE AL PIANO DEI SERVIZI

3.1. VALORE NORMATIVO DEL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art.9 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12; tale piano ha l'obiettivo di "assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, comprese le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde sovralocali, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste".

Il Piano dei Servizi:

- concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento in attuazione del PGT, nonché alla programmazione temporale indicativa degli interventi;
- promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati, per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei servizi;
- è strumento di indirizzo per l'attuazione del PGT e può essere modificato e aggiornato ai sensi della legislazione vigente; in particolare il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

Il Piano dei Servizi, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal Documento di Piano, indica le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti e viene assunto dal Comune per la quantificazione dei costi e le modalità di attuazione.

Il Piano dei Servizi determina il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, secondo i seguenti criteri:

- a. popolazione stabilmente residente nel comune anche in base alla distribuzione territoriale tra il polo centrale, gli altri centri e le frazioni;
- b. popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano (cfr. art. 2.2), in base alla distribuzione territoriale;
- c. popolazione gravitante nel territorio, stimata in base al mercato del lavoro, ai servizi di rilievo sovracomunale, e all'offerta turistica.

Il Piano dei Servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza sopra definita, ha valutato prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio della popolazione residente e gravitante sul territorio comunale, con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità. Analogamente il piano ha indicato, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal Documento di Piano (cfr. articolo 2.1, comma 3) le necessità di sviluppo e di integrazione dei servizi esistenti.

In relazione alla popolazione residente, a quella gravitante e a quella da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, il Piano dei Servizi assicura una dotazione minima di aree e di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di livello comunale pari a 18,00 m²/abitante e di livello sovralocale pari a 17,50 m²/ab.

Il Piano dei Servizi individua la dotazione di servizi che deve essere assicurata negli strumenti attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione laddove non espressamente vietato nelle norme specifiche relative a ciascun ambito sottoposto a pianificazione attuativa.

Il Piano dei Servizi individua inoltre la dotazione di aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di qualità in rapporto al ruolo che il Comune intende svolgere all'interno del contesto di area vasta e a particolari esigenze connesse alle sue specifiche caratteristiche territoriali. I servizi di qualità possono comprendere a titolo esemplificativo e non esaustivo: edilizia sociale (convenzionata, in proprietà e in affitto) attrezzature sportive, aree verdi e di salvaguardia di livello sovralocale, infrastrutture e reti di connessione di mobilità lenta, riqualificazione della viabilità, dei marciapiedi e di attraversamenti protetti, attrezzature per l'illuminazione urbana, per la sosta, aree di raccolta di RSU, piantumazioni).

Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

3.2. CONTENUTI E OBIETTIVI DEL PIANO DEI SERVIZI

Le strategie generali assunte come base per il Piano dei Servizi procedono nella direzione di caratterizzare Viadana come comune di riferimento per il sistema dei servizi e per il sistema della fruizione ambientale, articolando al suo interno un più forte ruolo delle frazioni e delle singole identità locali.

Le strategie si articolano secondo tre obiettivi di carattere generale:

- *Strategie per la valorizzazione e identità dei luoghi:*
 - 1- ambiti insediativi localizzati in contesti di particolare valore paesistico-ambientale per i quali promuovere progetti di fruizione;
 - 2- ambiti insediativi che si configurano come nuclei autonomi per i quali prevedere connessioni con il capoluogo;
 - 3- ambiti insediativi in cui rafforzare l'identità locale.
- *Interventi sulla rete urbana infrastrutturale:* potenziamento e riqualificazione degli assi viari principali, con l'obiettivo di creare una rete di percorsi all'interno del comune atti al miglioramento della connessione fra le frazioni ed il capoluogo e di potenziare i collegamenti con i comuni limitrofi; in coerenza a tali obiettivi vi sono quello della messa in sicurezza di alcuni insediamenti attualmente attraversati da traffico pesante e della fruizione urbana di alcuni assi anche internamente al capoluogo. Tali interventi sono finalizzati anche a garantire il massimo livello di accessibilità al sistema dei servizi.
- *Interventi di valorizzazione del sistema ambientale di livello urbano:* Il sistema del verde ambientale assume, tra i diversi compiti, quello di inserire nel contesto urbano porzioni consistenti di naturalità, realizzando una rete verde di connessione integrata con una rete di mobilità alternativa.

In coerenza con i suddetti obiettivi di carattere generale, il Piano dei Servizi propone una nuova struttura pubblica attuabile attraverso:

- la continuità del sistema dei servizi esistenti tramite un insieme di connessioni e collegamenti;
- il potenziamento dei servizi esistenti e la conferma dei servizi previsti dal vigente Prg nelle aree consolidate e di completamento in termini di dotazione di aree a verde (in particolare per quelle a fruizione di quartiere) e di parcheggi;
- il progetto Corridoio Verde Urbano attraverso un *sistema integrato* di servizi e di spazi aperti a differenti livelli e gerarchie;
- il progetto Spina Urbana attraverso il potenziamento dei servizi esistenti e la connessione con il corridoio verde urbano;
- la connessione del nucleo centrale con il sistema insediativo dei nuclei limitrofi al capoluogo (Cogozzo, Cicognara e Buzzoletto).

3.3. PROGETTI PER LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Il Comune predispose linee di indirizzo per ogni progetto per la sostenibilità ambientale individuato dal PGT (cfr. Relazione del Documento di Piano, paragrafo 1.2), in continuità con il progetto di rete ecologica provinciale.

Tali progetti saranno da attuare tramite un programma di intervento di tipo paesaggistico con il contributo di diversi finanziamenti anche europei (esempio Progetti Life del Programma Natura 2000, ecc.).

Come strumenti di attuazione il Comune promuove il coordinamento con i diversi strumenti attuativi in atto.

3.4. CLASSIFICAZIONE E DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER SERVIZI

Il Piano dei servizi, nella tavola 4 (scala 1:5.000) "Le previsioni del Piano dei Servizi", individua:

- Aree/manufatti per la dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti e previsti di livello locale;
- Aree/manufatti per la dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti e previsti di livello urbano e sovracomunale;
- Aree/manufatti per servizi alle attività produttive e terziario- commerciali;
- Aree per edifici di culto e per attrezzature destinate a servizi religiosi.

In attuazione del PGT dovrà essere assicurata la seguente dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:

- per la destinazione residenziale la dotazione minima di servizi di livello locale è di 18 m²/ab come indicato nell'art. 9, comma 3, l.r. 12/05 (considerati 150 m³/ab), e di 17,50 mq/ab per i servizi di livello sovralocale, nonché i servizi di qualità, fatto salvo quanto diversamente specificato nelle norme prescrittive degli strumenti attuativi;
- per la destinazione terziaria e commerciale la dotazione minima è pari al 200% della Superficie lorda di pavimento;

- per la destinazione produttiva la dotazione minima è pari ad almeno il 10 % della superficie fondiaria.

Ogni intervento che comporti aumento del peso insediativo, concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, di allacciamento ai pubblici servizi, al reperimento delle aree necessarie, ai servizi di qualità con l'eventuale monetizzazione nei casi e con le modalità di cui alla presente normativa.

In riferimento a quanto specificato all'art. 3.1, comma 8, i servizi di qualità sono identificati dall'Amministrazione in rapporto al contesto in cui ricade ogni strumento attuativo, nel senso che l'Amministrazione indica con riferimento al Programma Triennale delle Opere Pubbliche le priorità di servizi (nuovi, adeguamenti, messa in sicurezza e/o di altre opere – cfr. art. 3.1, comma 8).

Gli standard di qualità da conferire nei diversi comparti in aggiunta agli standard di livello locale e sovralocale vanno calcolati, in ragione di 14 mq/abitante; le eventuali aree da cedere come standard di qualità possono essere localizzate all'interno del comparto o in altra zona individuata dal Piano dei Servizi per l'insediamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, ad eccezione del Comparto San Pietro, che deve rispettare la localizzazione indicata dal Documento di Piano.

Ai fini del conferimento delle aree standard di livello sovralocale e di qualità il privato può in alternativa:

- cedere direttamente al Comune le aree secondo i rapporti indicati dal comma precedente;
- realizzare un'opera pubblica, identificata dall'Amministrazione Comunale, di valore almeno equivalente a quello dell'area da cedere, che verrà calcolato applicando il valore delle aree soggette a monetizzazione stabilito dall'Amministrazione per le diverse frazioni;
- monetizzare le aree da cedere.

Le modalità di cessione degli standard di qualità, di realizzazione di opere o di monetizzazione, saranno definite in sede di messa a punto della convenzione.

Le aree per l'edilizia sociale (convenzionata, in proprietà e in affitto) non sono espressamente individuate all'interno del Piano dei Servizi in quanto il PGT prevede, nel Documento di Piano, di destinare a tale funzione una quota parte della quantità insediabile in ogni comparto perequativo e negli ambiti da sottoporre a strumento attuativo (cfr. articolo 2.7). Gli alloggi ceduti al Comune o comunque convenzionati tramite atto di asservimento all'uso di interesse pubblico, con modalità di acquisto a prezzi convenzionati e con modalità di affitto o assegnazione per categorie protette o per finalità sociali sono considerati standard di qualità.

Nel caso di strumenti attuativi in cui non sia possibile il reperimento di aree destinate a servizi (cfr. a titolo esemplificativo gli ambiti sottoposti a Titolo Edilizio Convenzionato) gli standard locali o sovralocali e di qualità possono essere ottenuti anche in altre zone con asservimento di aree ad uso pubblico perpetuo, regolato da apposita convenzione soggetta a trascrizione, per destinazioni d'uso come:

- a) Corridoi verdi attrezzati e percorsi per la mobilità ciclopedonale;
- b) Spazi interni a complessi privati di cui sia utile l'attraversamento pubblico;
- c) Verde di arredo urbano.

In tal caso, la gestione, illuminazione e manutenzione delle aree e delle opere che vi insistono sono obbligatoriamente a carico della proprietà.

Concorrono al soddisfacimento della dotazione minima di servizi anche i servizi e le attrezzature private di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso.

L'attuazione delle previsioni in tali aree è realizzata dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati in regime di concessione e di convenzione o accreditamento. Le suddette aree concorrono cumulativamente alla verifica del dimensionamento della dotazione dei servizi.

3.5. PRESCRIZIONI PER LA LOCALIZZAZIONE DI AREE E ATTREZZATURE

3.5.1. Sul territorio in generale

La localizzazione delle aree destinate a servizi, esistenti e previsti, di livello locale e di livello sovralocale, è riportata nella tavola 4 del Piano dei Servizi.

3.5.2. Nei comparti perequativi

Deve essere garantita all'interno degli ambiti di trasformazione da sottoporre a PII e perequazione una dotazione di servizi di livello locale, ivi compresi gli edifici di culto e le attrezzature destinate a servizi religiosi, non inferiore a 18 m²/ab, non inferiore a 17,50 m²/ab per i servizi di livello sovralocale, nonché i servizi di qualità, salvo quanto specificatamente previsto nelle prescrizioni attuative relative a ciascun comparto.

In tali ambiti non è consentita la monetizzazione delle aree standard di livello locale.

La regolamentazione degli ambiti di trasformazione contenuta nella normativa specifica del Documento di Piano per ogni ambito di trasformazione prescrive obiettivi, indici, e modalità di intervento prevalenti rispetto a quelli individuati nelle presenti norme.

3.5.3. Nei piani attuativi

La localizzazione delle aree e attrezzature per servizi, ivi compresi gli edifici di culto e le attrezzature destinate a servizi religiosi, viene determinata nel progetto di piano attuativo, in relazione alle specifiche esigenze dell'ambito oggetto di piano, nelle quantità e per le tipologie di cui all'art. 3.4, comma 2. Tali aree possono essere monetizzate quando la quantità complessiva da conferire è minore o uguale a 800 m² e/o il valore dell'opera da realizzare è minore o uguale al costo medio di mercato di una quantità di aree edificabili equivalenti.

3.5.4. Nelle aree a titolo edilizio convenzionato

In tali ambiti è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi, salvo il caso in cui l'Amministrazione, per manifeste necessità, richieda la cessione diretta delle stesse o la realizzazione di opere nelle quantità e per le tipologie di cui all'art. 3.4, comma 2.

3.5.5. Derivanti da cambio di destinazione d'uso

Nelle zone edificabili, per ogni mutamento di destinazione di aree ed edifici d'uso derivante da opere edilizie che comporti aumento o variazione del fabbisogno di aree standard, la corrispondente quota di aree per servizi dovrà essere ceduta al Comune, direttamente realizzata o monetizzata.

Per il riconoscimento dell'utilizzo effettivo che comporta cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale e/o commerciale, l'adeguamento e il reperimento delle aree a servizi in aumento è dovuto anche in assenza di opere edilizie.

Chi interviene dovrà a tal fine sottoscrivere atto unilaterale d'obbligo o convenzione.

3.6. PARAMETRI E INDICI PER L'EDIFICAZIONE

Nelle aree destinate a servizi valgono le seguenti regole generali per l'edificazione:

- a) le aree scoperte devono essere destinate a giardino con almeno un albero ad alto fusto ogni 100 m² di superficie fondiaria;
- b) devono essere previste idonee aree a parcheggio (anche interrato) dimensionate in funzione dell'utenza e del personale addetto. Le aree a parcheggio realizzate in superficie devono essere realizzate con pavimentazioni filtranti ed opportunamente piantumate con almeno un albero ogni 4 posti auto.
- c) Tutti i parcheggi ad uso pubblico devono essere provvisti delle necessarie infrastrutture a rete e di adeguata illuminazione nel rispetto della normativa vigente in materia, privilegiando l'installazione di impianti autoalimentati a pannelli solari.

Nelle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico di livello locale individuate nella tavola 4 del Piano dei Servizi, in relazione alle differenti destinazioni d'uso prevalenti, devono essere rispettati i seguenti parametri:

1. istruzione di primo e secondo ciclo - istituti scolastici pubblici o privati parificati ed asili nido e destinazioni assimilabili:
 - o densità edilizia massima: 2,0 m³/m²
 - o altezza massima: 10,50 m
 - o rapporto di copertura massimo: 25%
 - o distanze dalle strade e dai confini: 10,00 m
2. attrezzature di interesse comune - servizi civici amministrativi, servizi culturali, sociali e ricreativi, biblioteche, sedi associative e circoli vari, centri culturali ed espositivi, servizi assistenziali, servizi religiosi, presidi sanitari, attrezzature ricettive per l'ospitalità e destinazioni assimilabili:

- densità edilizia massima: 3,50 m³/m²
 - altezza massima: 12,50 m.
 - rapporto di copertura massimo: 35%
3. verde e attrezzature per lo sport - parchi di quartiere, giardini pubblici, spazi per il gioco e relative attrezzature di servizio complementari, attrezzature sportive e relative attrezzature di servizio complementari, destinazioni assimilabili:
- per le aree comprese nei parchi, giardini pubblici e spazi per il gioco:
 - altezza massima: 4,50 m
 - densità edilizia massima 0,10 m³/m², e comunque non superiore a 150 m²
 - per le attrezzature sportive:
 - altezza massima: 12,50 m. e comunque secondo l'esigenza tecnica di ogni impianto
 - densità edilizia massima: 2,0 m³/m².
4. parcheggi pubblici e di uso pubblico - è ammessa la realizzazioni di autorimesse o parcheggi "in struttura".
- densità edilizia massima: 3,50 m³/m²
 - altezza massima: 12,50 m.
 - rapporto di copertura massimo: 35%

Nelle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico di livello sovralocale individuate nella tavola 4 del Piano dei Servizi, le destinazioni d'uso ed i parametri per l'edificazione previsti sono:

1. istruzione superiore e universitaria: istituti scolastici superiori pubblici o privati parificati e sedi universitarie, servizi assimilabili.
 - densità edilizia: 3,50 m³/m²
 - altezza massima: 14,00 m
2. attrezzature sanitarie e ospedaliere: istituti ospedalieri, funzioni ambulatoriali di natura pubblica o privata e sedi sociosanitarie, presidi sanitari e servizi assimilabili, attrezzature ricettive per l'ospitalità (come motel e strutture per pernottamento e soggiorno).
 - densità edilizia: 3,50 m³/m²
 - altezza massima: 18,00 m.
3. parchi urbani e territoriali
In tali ambiti è vietata qualsiasi costruzione se non quelle strettamente necessarie per la manutenzione, la gestione e le necessità minime dell'utenza.
4. servizi speciali di interesse generale e territoriale: servizi tecnologici ed assimilabili: in considerazione delle specifiche esigenze tecnico-funzionali dei singoli interventi e/o degli impianti, la edificazione non deve rispettare parametri edificatori ad eccezione delle norme generali sulle distanze.

In base a quanto disposto nell'art. 40 della l.r. 12/05 è prevista la possibilità di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del C.C. e senza necessità di nulla – osta regionale.

Tale deroga, nel rispetto delle normative igienico sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezze e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal Piano delle Regole e dagli Strumenti Attuativi.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della l.r. n.6/89.

3.7. PROCEDURE DI AGGIORNAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi deve essere verificato a cadenza annuale ed aggiornato con riferimento a eventuali problematiche evidenziate dalla Valutazione Ambientale Strategica ed all'insorgere di nuove esigenze; in modo particolare dovrà essere monitorato lo stato di attuazione dei servizi previsti in relazione allo stato di attuazione degli ambiti di trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano.

Ogni modifica deve essere approvata dal Consiglio Comunale, secondo le norme di legge.

In ogni caso, comporta la procedura di variante al Piano dei Servizi:

- a) la realizzazione di servizi su aree diverse da quelle individuate nella tavola 4 del Piano dei Servizi;
- b) la trasformazione di servizi di livello locale a livello sovralocale e viceversa rispetto a quanto previsto nella tavola 4 del Piano dei Servizi.

3.8. PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE

L'Amministrazione Comunale predispone e adotta annualmente, con riferimento al Piano dei Servizi, un Programma Triennale delle Opere Pubbliche a scorrere che costituisce riferimento per l'identificazione delle aree e delle opere da realizzare direttamente o da far realizzare in toto o in parte ai privati tramite convenzione e asservimento d'uso e per gli stessi importi unitari o a corpo.

Nel predetto programma devono trovar posto, fra l'altro, le previsioni relative alla realizzazione, riqualificazione e potenziamento della rete di percorsi ciclopedonali, con particolare riferimento ai percorsi di collegamento tra i centri abitati. Dovrà essere data priorità alla utilizzazione dei tratti già esistenti, al fine di garantirne i migliori collegamenti reciproci.

4. NORME RELATIVE AL PIANO DELLE REGOLE

4.1. AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Tali ambiti rappresentano l'insieme delle parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli per fini insediativi, comprendendo in esse le aree intercluse o di completamento, nonché le aree comprese negli strumenti attuativi in itinere.

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Il Piano delle Regole individua come nuclei di antica formazione gli ambiti che risultavano presenti nella cartografia IGM di prima levatura (1885) e disciplina in modo specifico per ciascun ambito /immobile i possibili interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riqualificazione urbanistica, in rapporto alle caratteristiche generali del contesto e alle specifiche caratteristiche storiche e funzionali dei singoli edifici e spazi ineditati.

4.1.A CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO

Il Piano delle Regole definisce come ambito di particolare rilevanza storico ambientale il centro storico di Viadana capoluogo, così come perimetrato dal PRG vigente, individuando al suo interno gli ambiti /immobili di rilevante valore storico monumentale, quelli di buon valore architettonico e di significativo interesse ambientale e quelli privi in complesso di valore storico –artistico o di scarso valore architettonico.

4.1.1. Zone di valore storico – monumentale

4.1.1.1. definizione

Sono individuati come tali gli ambiti di rilevante valore storico – artistico e monumentale facenti parte del centro storico, compresi quelli vincolati ai sensi del d. lgs n. 42/2004.

4.1.1.2. obiettivi e finalità delle trasformazioni

Le trasformazioni devono essere finalizzate alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio di valore storico - artistico, per preservarne le caratteristiche di pregio.

4.1.1.3. destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree

Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie; sono considerate compatibili con la destinazione principale quelle per uffici pubblici e privati (Td) e per attività commerciali di vicinato (Tcv).

Le destinazioni previste devono essere conformi e adatte, in considerazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente: per ogni intervento di trasformazione la destinazione principale deve comunque costituire almeno il 70% della Slp dell'intero intervento.

Sono in ogni caso vietate le destinazioni "Pia" produttive (ad eccezione dell'artigianato di servizio), le destinazioni "A" agricole le destinazioni "Tcm" commerciali della media dimensione.

4.1.1.4. interventi sul patrimonio edilizio esistente

Per gli immobili ricadenti in tali ambiti, oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo.

A meno di necessità documentate, connesse all'interesse pubblico e alla sicurezza, vanno conservati i muri e le recinzioni considerabili come componente storico ambientale dell'unità edilizia.

Le integrazioni delle parti mancanti di antichi intonaci e finiture in malta di calce devono essere eseguite con malte di calce naturale esenti da cemento o resine. Le tinteggiature dovranno essere realizzate con prodotti a base di calce e con velature successive, totalizzate con tinte naturali, da scegliere tra le ultime coloriture documentate.

Qualsiasi intervento deve essere sottoposto al preventivo nulla-osta della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio.

4.1.2. Zone di valore architettonico e ambientale

4.1.2.1. definizione

Sono classificati come tali, sulla base delle analisi preliminari, gli ambiti del centro storico di Viadana capoluogo che conservano elementi di particolare pregio architettonico e ambientale.

4.1.2.2. obiettivi e finalità delle trasformazioni

Le trasformazioni devono essere finalizzate alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio di valore storico - artistico, per preservarne la memoria storica e urbanistica.

4.1.2.3. destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree

Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie; sono considerate compatibili con la destinazione principale quelle per uffici pubblici e privati (Td) e per attività commerciali di vicinato (E.D.V.).

Le destinazioni presenti e quelle previste devono essere conformi e adatte, in considerazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente: per ogni intervento di trasformazione la destinazione principale deve comunque costituire almeno il 70% della SIp dell'intero intervento.

Sono in ogni caso vietate le destinazioni "Pia" produttive (ad eccezione dell'artigianato di servizio), le destinazioni "A" agricole e nuove destinazioni "M.S.V." commerciali della media dimensione; è comunque ammesso il permanere delle attrezzature "M.S.V." già presenti in questi ambiti, con possibilità di insediamento di nuove attrezzature in sostituzione delle esistenti, se finalizzate a migliorare l'accessibilità di persone e di merci.

4.1.2.4. interventi sul patrimonio edilizio esistente

4.1.2.4.1. modelli di intervento e procedure di attuazione

Per gli immobili ricadenti in tali ambiti, oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi, tramite permesso di costruire, unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo e ripristino filologico delle parti mancanti.

In particolare, per quanto riguarda i fronti degli edifici, devono essere conservate le dimensioni delle aperture e il loro assetto compositivo; l'apertura di nuove luci può essere valutata nell'ambito della composizione complessiva dei fronti o sulle parti cieche.

A meno di necessità documentate, connesse all'interesse pubblico e alla sicurezza, vanno conservati i muri e le recinzioni considerabili come componente storico ambientale dell'unità edilizia; devono altresì essere conservate e tutelate le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini o parchi.

Eventuali interventi di ristrutturazione sono ammessi, comunque all'interno dei volumi esistenti, per edifici o parti di edifici complementari di relativo valore storico -artistico.

La demolizione e ricostruzione totale dei fabbricati esistenti può essere presa eccezionalmente in considerazione per gli edifici che non risultino idonei ad interventi conservativi; tale situazione deve risultare da apposito certificato documentato con perizia statica asseverata da due tecnici abilitati ai collaudi statici scelti tra una rosa di tecnici segnalati dai competenti uffici comunali.

In tali casi l'operazione di demolizione, così come ogni successiva opera edilizia è autorizzabile solo a seguito di formazione e approvazione di idoneo piano attuativo, tale piano non potrà prevedere per le nuove costruzioni, altezze, sagome e volumetrie superiori a quelle preesistenti e dovrà altresì fornire tutte le indicazioni necessarie per garantire il corretto inserimento della nuova edificazione nel contesto storico.

Il piano dovrà pertanto essere corredato da una dettagliata relazione paesaggistica, redatta secondo le indicazioni del DPCM del 12 dicembre 2005, completa di ricerca storica e documentale estesa all'intero isolato, finalizzata a caratterizzare l'inserimento del fabbricato da ricostruire nel contesto urbano esistente e a motivare i criteri progettuali che hanno orientato la scelta delle tipologie edilizie previste e dei materiali da utilizzare per la costruzione, con particolare attenzione alle facciate prospicienti sugli spazi pubblici.

La predisposizione di strumento attuativo presuppone il conferimento gratuito di aree per servizi pubblici di livello locale in ragione di 18 m²/abitante e di 17,50 m²/ab per servizi di livello sovralocale, nonché la partecipazione alla realizzazione di servizi di qualità, salvo i casi in cui la presente normativa ammette la monetizzazione.

4.1.2.5. nuova edificazione

4.1.2.5.1. modelli di intervento e procedure di attuazione

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione su aree libere esistenti.

Interventi di demolizione e ricostruzione possono essere autorizzati per le costruzioni esistenti nelle aree di pertinenza, qualora sia documentabile l'estraneità delle costruzioni stesse alle caratteristiche tipologiche e distributive degli edifici principali.

In tale caso è richiesta la predisposizione di un piano attuativo, esteso ad idoneo comparto e corredato da dettagliata relazione storica e documentale finalizzata a caratterizzare l'inserimento dei nuovi fabbricati nel contesto urbano esistente e a motivare i criteri progettuali che hanno orientato la scelta delle tipologie edilizie previste e dei materiali da utilizzare per la costruzione. Il volume delle nuove costruzioni deve essere pari a quello degli edifici demoliti.

La predisposizione di strumento attuativo presuppone il conferimento gratuito di aree per servizi pubblici di livello locale in ragione di 18 m²/abitante e di 17,50 m²/ab per servizi di livello sovralocale, nonché la partecipazione alla realizzazione di servizi di qualità, salvo i casi in cui la presente normativa ammette la monetizzazione.

Per interventi su aree libere o liberate vanno rispettati i seguenti parametri:

- If max: 3,00 m³/m²
- H max: compatibile con quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a m 12,50;
- Rc max: 50%.

I nuovi interventi dovranno privilegiare la realizzazione di cortine edilizie continue lungo le strade e i percorsi d'uso pubblico, con tipologie edilizie e caratteri architettonici coerenti con quelli del nucleo di antica formazione.

4.1.3. Zone di valore storico artistico e insediativo compromesso

4.1.3.1. definizione

Rientrano in questa classificazione gli edifici, i complessi di edifici e le aree di relativo valore storico e artistico e comunque non omogenei con il tessuto edilizio del centro storico.

4.1.3.2. obiettivi e finalità delle trasformazioni

Le trasformazioni devono essere finalizzate al recupero e alla riqualificazione del tessuto urbano esistente.

4.1.3.3. destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree

Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie; sono considerate compatibili con la destinazione principale quelle per uffici pubblici e privati (Td) e per attività commerciali di vicinato (E.D.V.).

Le destinazioni previste devono essere conformi e adatte, in considerazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente: per ogni intervento di trasformazione la destinazione principale deve comunque costituire almeno il 70% della Slp dell'intero intervento.

Sono in ogni caso vietate le destinazioni "Pia" produttive (ad eccezione dell'artigianato di servizio), le destinazioni "A" agricole e le destinazioni "M.S.V." commerciali della media dimensione fatte salve, in entrambi i casi, quelle già presenti; in questi ambiti è possibile l'insediamento di nuove attrezzature in sostituzione delle esistenti se finalizzate a migliorare l'accessibilità di persone e di merci.

I cambi di destinazione d'uso non comportanti opere edilizie che interessino parti di edifici con superficie superiore a 200 m² sono ammessi tramite titolo edilizio convenzionato, nel caso in cui tali superfici siano adibite a sede di esercizi commerciali; dovranno essere indicate le modalità di cessione delle aree per standard urbanistici e di contribuzione ai servizi di qualità, in entrambi i casi eventualmente monetizzabili.

4.1.3.4. interventi sul patrimonio edilizio esistente

4.1.3.4.1. modelli di intervento e procedure di attuazione

Per gli immobili ricadenti in tali ambiti, oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi, con permesso di costruire, interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione. Il titolo edilizio convenzionato è richiesto nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto degli ingombri e dei volumi esistenti.

4.1.3.5. nuova edificazione

4.1.3.5.1. modelli di intervento e procedure di attuazione

Gli interventi di demolizione e ricostruzione, o di nuova costruzione su aree libere, sono subordinati alla predisposizione di un piano attuativo, esteso ad idoneo comparto e corredato da dettagliata relazione storica e documentale finalizzata a caratterizzare l'inserimento dei nuovi fabbricati nel contesto urbano esistente e a motivare i criteri progettuali che hanno orientato la scelta delle tipologie edilizie previste e dei materiali da utilizzare per le nuove costruzioni.

I nuovi interventi dovranno privilegiare la realizzazione di cortine edilizie continue lungo le strade e i percorsi d'uso pubblico, con tipologie edilizie e caratteri architettonici coerenti con quelli del nucleo di antica formazione.

La predisposizione di strumento attuativo presuppone il conferimento gratuito di aree per servizi pubblici di livello locale in ragione di 18 m²/abitante e di 17,50 m²/ab per servizi di livello sovralocale, nonché la partecipazione alla realizzazione di servizi di qualità, salvo i casi in cui la presente normativa ammette la monetizzazione.

Per interventi su aree libere o liberate vanno rispettati i seguenti parametri:

- If max: 3,00 m³/m²
- H max: compatibile con quella degli edifici circostanti, in particolare se ricadenti in ambiti di valore architettonico e ambientale, e comunque non superiore a m 9,00;
- Rc max: 50%.

4.1B NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE ESTERNI AL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO E FACENTI PARTE DEI CENTRI DELLE FRAZIONI

4.1.4. Immobili assoggettati a tutela

4.1.4.1. definizione

Sono individuati con apposito simbolo gli edifici di rilevante valore storico – artistico e monumentale, compresi quelli vincolati ai sensi del d. lgs n. 42/2004.

4.1.4.2. obiettivi e finalità delle trasformazioni

Le trasformazioni devono essere finalizzate al recupero e alla valorizzazione delle caratteristiche formali e tipologiche esistenti; gli interventi edilizi devono pertanto essere orientati verso operazioni di tipo conservativo.

4.1.4.3. destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree

Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie; sono considerate compatibili con la destinazione principale quelle per uffici pubblici e privati (Td) e per attività commerciali di vicinato (E.D.V.).

Le destinazioni devono essere conformi e adatte, in considerazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente: per ogni intervento di trasformazione la destinazione principale deve comunque costituire almeno il 70% della Slp dell'intero intervento.

Sono in ogni caso vietate le destinazioni "Pia" produttive (ad eccezione dell'artigianato di servizio), le destinazioni "A" agricole tranne che nei casi già esistenti, le destinazioni "M.S.V.", "G.S.V." e "C.C." commerciali di media e grande dimensione.

Oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono ammesse unicamente operazioni di restauro conservativo, con previsioni di destinazioni d'uso idonee alle caratteristiche dell'edificio e con eliminazione degli elementi di superfetazione.

Qualsiasi intervento deve essere sottoposto a preventivo nulla –osta della Soprintendenza ai Beni architettonici e ambientali.

4.1.5. Zone di valore storico e insediativo tradizionale

4.1.5.1. definizione

Sono classificati come tali, sulla base delle analisi preliminari, gli ambiti considerati e l'edilizia di valore storico/ ambientale/tradizionale compresi all'interno del tessuto urbano consolidato del capoluogo, anche se

esterni al perimetro del centro storico, e dei centri di frazioni di antica formazione; tali zone, pur in assenza di elementi di particolare pregio storico – artistico, preservano i caratteri dell'architettura locale tradizionale meritevoli di salvaguardia.

4.1.5.2. obiettivi e finalità delle trasformazioni

Le trasformazioni devono essere finalizzate alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio di valore ambientale facente parte del tessuto urbano e al rispetto delle caratteristiche tipologiche prevalenti.

4.1.5.3. destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree

Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie; sono considerate compatibili con la destinazione principale quelle per uffici pubblici e privati (Td) e per attività commerciali di vicinato (Tcv).

Le destinazioni previste devono essere conformi e adatte, in considerazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente: per ogni intervento di trasformazione la destinazione principale deve comunque costituire almeno il 70% della Slp dell'intero intervento.

Sono in ogni caso vietate le destinazioni "Pia" produttive (ad eccezione dell'artigianato di servizio), le destinazioni "A" agricole le destinazioni "M.S.V.", "G.S.V." e "C.C." commerciali di media e grande dimensione; è comunque ammesso il permanere delle attrezzature "M.S.V." già presenti in questi ambiti, con possibilità di insediamento di nuove attrezzature in sostituzione delle esistenti se finalizzate a migliorare l'accessibilità di persone e di merci.

4.1.5.4. interventi sul patrimonio edilizio esistente

4.1.5.4.1. modelli di intervento e procedure di attuazione

Restauro e risanamento conservativo in particolare per gli edifici prospicienti gli spazi pubblici; interventi di demolizione e ricostruzione possono altresì essere autorizzati per le costruzioni esistenti nelle aree di pertinenza, qualora sia documentabile l'estraneità delle costruzioni stesse alle caratteristiche tipologiche e distributive degli edifici principali.

Per gli edifici costituenti cortina edilizia di valore ambientale, ogni intervento edilizio deve garantire la conservazione della cortina stessa nelle sue caratteristiche planivolumetriche, di composizione e tipologia delle facciate, e dei materiali di finitura. In particolare:

- al fine di conservare le caratteristiche volumetriche, non è consentito modificare le altezze di gronda preesistenti, tranne che per comprovate esigenze di adeguamento igienico dell'altezza interna dei piani esistenti;
- deve essere conservata la composizione tipologica delle facciate, con particolare riferimento alle caratteristiche dimensionali delle bucatore esistenti; è ammessa l'apertura di nuovi passi carrai purché nel rispetto della tipologia edilizia e dei materiali esistenti;
- devono essere mantenute le caratteristiche dei materiali di finitura mediante l'uso di :
 - o copertura in coppi di laterizio tradizionali; canali di gronda e pluviali in rame o lamiera preverniciata;
 - o intonaco civile tinteggiato a calce;
 - o inferriate di finestre in ferro a disegni semplici;
 - o infissi in legno da verniciare di disegno tradizionale; in particolare le porte e i portoni, compresi quelli carrai, dovranno essere ciechi.
- non è ammesso aggiungere elementi decorativi estranei (timpani architravi, capitelli, ecc.)

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di trasformazione tramite permesso di costruire; tali interventi dovranno perseguire la conservazione o il ripristino degli spazi liberi (corti, aie, piazzali, chiostri, patii), sgombrandoli dalla presenza di superfetazioni; detti interventi non potranno alterare il disegno delle facciate di particolare pregio architettonico e dovranno salvaguardare gli elementi tipologici e formali caratteristici delle diverse tipologie edilizie comprese in questi ambiti.

I parametri e gli indici esistenti possono essere incrementati "una tantum", fino a un massimo del 20% della volumetria esistente e per non più di 400 m³ per edificio (con registrazione sull'atto di proprietà).

I cambi di destinazione d'uso non comportanti opere edilizie che interessino parti di edifici con superficie superiore a 200 m² sono ammessi tramite titolo edilizio convenzionato, nel caso in cui tali superfici siano

adibite a sede di esercizi commerciali; dovranno essere indicate le modalità di cessione delle aree per standard urbanistici e di contribuzione ai servizi di qualità, in entrambi i casi eventualmente monetizzabili.

Per realizzare altri modelli di intervento l'operatore interessato è tenuto a presentare almeno un preprogetto, completo di rilievo accurato della situazione esistente, di analisi delle trasformazioni avvenute nel tempo, di rilievo fotografico, di relazione storica e di documentazione comprovante le condizioni statiche esistenti; una commissione di esperti, nominata dal sindaco, previo sopralluogo, individua il modello di intervento di riferimento e valuta la ammissibilità del preprogetto. La documentazione e il sopralluogo possono essere effettuati in via anticipata rispetto alla richiesta di permesso di costruire: in tal caso all'operatore vengono fornite le indicazioni /prescrizioni cui deve attenersi nel progetto.

4.1.5.5. nuova edificazione

4.1.5.5.1. modelli di intervento e procedure di attuazione

Esclusivamente per utilizzazione di aree libere o per sostituzione o ampliamento di edifici esistenti, tramite piano attuativo preliminare.

Gli interventi innovativi devono essere finalizzati al miglioramento della qualità urbana, o di particolari esigenze compositive.

Per realizzare eventuali nuovi interventi edilizi, ristrutturazioni, nonché interventi di risanamento conservativo che comportino aumento della superficie utile o alterazioni delle caratteristiche interne ed esterne l'operatore interessato è tenuto a presentare un piano attuativo esteso all'intero complesso edilizio, completo di rilievo accurato della situazione esistente nella scala più opportuna, di analisi delle trasformazioni avvenute nel tempo, di rilievo fotografico, di relazione storica e di documentazione comprovante le condizioni statiche esistenti e di relazione paesaggistica, redatta secondo le indicazioni del DPCM del 12 dicembre 2005.

L'approvazione del piano attuativo è subordinata al parere favorevole della commissione per il paesaggio.

La predisposizione di piano attuativo presuppone il conferimento gratuito di aree per servizi pubblici in ragione di 18 m²/abitante (standard di livello locale) e di 17,5 m²/abitante (standard di livello sovralocale) e di contribuzione ai servizi di qualità in entrambi i casi eventualmente monetizzabili.

4.1.5.5.2. parametri e indici quantitativi

If max = 2,50 m³/m², calcolato complessivamente sull'intera Sf disponibile

H max: compatibile con quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a m 9,00

Rc: 50 %

4.1.5.6. criteri specifici di sostenibilità ambientale

Divieto di incrementare la superficie impermeabilizzata; uso di materiali e tecnologie conformi e adatte alla edificazione esistente; inserimento di impianti a basso consumo energetico o che utilizzano energie alternative e rinnovabili e di dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua potabile.

4.1.6. Zone prevalentemente residenziali

4.1.6.1. definizione

In quest'ambito rientrano le aree consolidate a edificazione residenziale che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale totalmente o parzialmente edificate, nelle quali è comunque presente una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione, come risultanti dal rilievo e dalle analisi preliminari della situazione esistente sul territorio.

4.1.6.2. obiettivi e finalità delle trasformazioni

In caso di interventi singoli, mantenimento della situazione esistente; in caso di interventi coordinati, trasformazione della tipologia insediativa ed edilizia per una migliore efficienza del sistema insediativo ed un migliore uso del territorio.

4.1.6.3. destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree

Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie; sono considerate compatibili con la destinazione principale quelle per uffici pubblici e privati (Td) e per attività commerciali di vicinato (E.D.V.).

Le destinazioni presenti e quelle previste devono essere conformi e adatte, in considerazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente: per ogni intervento di trasformazione la destinazione principale deve comunque costituire almeno il 70% della SIp dell'intero intervento.

In questi ambiti non sono ammesse destinazioni "Pia" produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio), destinazioni "M.S.V.", "G.S.V." e "C.C." commerciali di media e grande dimensione, ed è comunque vietato l'insediamento di attività che possono creare molestia alle funzioni presenti, con particolare riferimento alle funzioni residenziali; sono inoltre vietate le attività (A) agricole tranne se già esistenti.

Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute; sui relativi immobili, in presenza delle funzioni non ammesse, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di SIp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.

4.1.6.4. interventi sul patrimonio edilizio esistente

4.1.6.4.1. modelli di intervento e procedure di attuazione

Trasformazione con permesso di costruire per interventi su edifici esistenti; negli edifici possono essere conservate le funzioni esistenti, purché compatibili con la vocazione principale delle aree.

Gli interventi di trasformazione urbanistica sono ammessi per le costruzioni esistenti, che non siano in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato, tramite titolo edilizio convenzionato.

Sono ammessi gli ampliamenti o i sopralzi, tramite permesso di costruire alle seguenti condizioni:

- la nuova costruzione sia in continuità con l'edificio esistente e sia risolta in modo architettonicamente congruente;
- l'altezza massima fuori terra non sia superiore a m 9,00;
- l'indice massimo di edificabilità fondiaria non sia superiore a $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Per le attività produttive esistenti nelle zone residenziali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

Eventuali ampliamenti potranno essere consentiti solo previa attestazione, mediante idonea documentazione, che gli stessi sono essenziali per il proseguimento dell'attività, in relazione alla necessità di adeguamento tecnologico, nonché al miglioramento dell'ambiente di lavoro o per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante (ad esempio il miglioramento dell'accessibilità o la rimozione degli scarti di produzione).

L'autorizzazione per i predetti interventi potrà essere rilasciata solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, scarti di produzione e rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi di trasporto di materiali e merci. Non sono consentiti in ogni caso ampliamenti relativi a cicli di lavorazione classificati come insalubri di I classe.

4.1.6.5. nuova edificazione

4.1.6.5.1. modelli di intervento e procedure di attuazione

Sono ammessi interventi di nuova costruzione tramite permesso di costruire su aree libere o liberate di superficie inferiore a 2.000 m^2 ; per interventi su aree libere o liberate di superficie superiore ai 2.000 m^2 è in ogni caso richiesta la predisposizione di un piano attuativo o di un permesso di costruire convenzionato.

Sono ammessi interventi di sostituzione e operazioni innovative (ivi comprese la nuova costruzione e la demolizione e ricostruzione) sulla base di piani attuativi coordinati di ristrutturazione urbanistico-edilizia e di trasformazione, estesi ad un intero isolato, o ad una estensione territoriale di almeno 2.000 m^2 di Sf, che successivamente possono essere realizzati anche per lotti/interventi singoli successivi. I piani sono finalizzati a promuovere una migliore utilizzazione del territorio, a modificare l'assetto morfologico della edificazione (edificazione continua al posto della edificazione isolata), a recuperare dotazioni di spazi d'uso pubblico, a razionalizzare e contenere il traffico autoveicolare.

4.1.6.5.2. parametri e indici quantitativi

If max : $3,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per interventi singoli; $2,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per interventi compresi in strumenti attuativi

Rc: 50%

H max: 9,00 pari a tre piani abitabili

4.1.6.6. aree inserite in strumenti attuativi approvati

Sono fatte salve tutte le previsioni degli strumenti attuativi approvati in conformità con le prescrizioni dello strumento urbanistico generale previgente.

Gli interventi di trasformazione all'interno di tali piani sono ammessi con permesso di costruire, nel rispetto delle prescrizioni e degli indici previsti dallo strumento attuativo stesso e della convenzione in atto.

4.1.7. Zone prevalentemente terziarie

4.1.7.1. definizione

Gli ambiti ed i singoli insediamenti esistenti (ivi comprese le aree di pertinenza), che alle analisi preliminari risultano destinati alle attività commerciali (di vicinato e di media superficie, con esclusione di esercizi e impianti della grande distribuzione) ed alle attività ricettive turistico-alberghiere.

4.1.7.2. obiettivi e finalità delle trasformazioni

Razionalizzazione e completamento degli immobili esistenti; miglioramento dei livelli di sostenibilità ambientale degli insediamenti; potenziamento dell'offerta ricettiva turistico-alberghiera.

4.1.7.3. destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree

Le destinazioni principali per tali ambiti sono di tipo terziario –direzionale (Td) e terziario – commerciale (Tc) con esclusione delle grandi superfici di vendita (G.S.V.).

Sono vietate le destinazioni "A" agricole, "R" residenziali, "P" produttive.

Sono eccezionalmente ammesse destinazioni residenziali unicamente a diretto servizio dell'insediamento terziario (es. alloggio del custode o del titolare) nella misura massima di 300 m² di SIp .

Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute; sui relativi immobili, in presenza delle funzioni non ammesse, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (né di SIp, né di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.

4.1.7.4. interventi sul patrimonio edilizio esistente

4.1.7.4.1. modelli di intervento e procedure di attuazione

Trasformazione con obbligo di titolo edilizio convenzionato per interventi di completamento o di nuova costruzione che comportino incremento di oltre 500 m² di SIp e in generale per tutti gli interventi che comportino riqualificazione urbanistica del contesto.

Recupero, ristrutturazione, completamento, manutenzione, demolizione e ricostruzione con i seguenti indici (calcolando anche l'edificato esistente che viene mantenuto):

If max: 3,00 m³/ m²;

Rc max: 60 %

H massima di m. 12,50.

Distanze dai confini e fra i fabbricati: come previsto dal precedente art.1.3.3.

Parcheggi interni all'area disponibile pari ad almeno il 50% della SIp.

4.1.7.5. nuova edificazione

4.1.7.5.1. modelli di intervento e procedure di attuazione

Sui lotti ancora ineditati sono ammessi interventi di trasformazione diretta subordinati al rilascio del permesso di costruire per interventi con SIp inferiore o uguale a 2.000 m² nel rispetto degli indici di cui al punto successivo; per interventi con SIp superiore a 2.000 m² è richiesto il piano attuativo .

4.1.7.5.2. parametri e indici quantitativi

If max: 3,00 m³/ m²

Rc max: 50%

H massima di m. 7,00, pari a due piani, elevabile a m. 12,50 per attrezzature ricettive turistico-alberghiere.

Distanze dai confini e fra i fabbricati: come previsto dal precedente art. 1.3.3.

Parcheggi interni all'area disponibile pari ad almeno il 100% della SIp

Non è ammesso l'insediamento di grandi strutture di vendita

4.1.7.5.3. aree inserite in strumenti attuativi approvati

Sono fatte salve tutte le previsioni degli strumenti attuativi approvati in conformità con le prescrizioni dello strumento urbanistico generale previgente.

Gli interventi di trasformazione all'interno di tali piani sono ammessi con permesso di costruire, nel rispetto delle prescrizioni e degli indici previsti dal piano attuativo stesso e della convenzione in atto.

4.1.7.6. criteri specifici di sostenibilità ambientale

Messa a dimora di alberi ad alto fusto di essenze autoctone in ragione di un albero ogni 100 m² di superficie scoperta; riduzione dei consumi energetici in fase di esecuzione e di gestione privilegiando l'utilizzo di energie alternative e rinnovabili; raccolta differenziata e riciclaggio delle acque piovane; rispetto dei parametri di inquinamento acustico prescritti per le zone terziarie.

Per ogni nuovo insediamento dovranno essere previsti interventi di mitigazione e compensazione lungo il lati dei lotti di pertinenza confinanti con strade pubbliche e canali della rete idrografica superficiale, tramite l'inserimento di fasce piantumate con siepi, arbusti e alberi ad alto fusto di essenze autoctone.

4.1.8. Zone prevalentemente produttive

4.1.8.1. definizione

Tali ambiti comprendono le parti del territorio comunale destinate ad insediamenti ed impianti produttivi. L'insediamento di impianti che possono produrre esalazioni o scarichi di qualunque natura, che potrebbero arrecare danno alla popolazione, devono attenersi scrupolosamente alle prescrizioni di legge vigenti in materia.

4.1.8.2. obiettivi e finalità delle trasformazioni

Razionalizzazione e completamento degli impianti produttivi esistenti; miglioramento dei livelli di sostenibilità ambientale degli insediamenti.

Le lavorazioni insalubri di 1° classe eventualmente in atto alla data di adozione del PGT sono ammesse unicamente ove sia dimostrato che, con l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato, fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni in materia di igiene del territorio.

4.1.8.3. destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree

Le destinazioni principali per tali ambiti sono di tipo produttivo industriale/artigianale (Pia) e per l'artigianato di servizio (Pas).

Sono ammesse destinazioni residenziali e terziario direzionali a diretto servizio dell'impianto produttivo, quali edifici per servizi generali (mense ed uffici aziendali), alloggi per il solo personale di custodia o per il proprietario, con un massimo di 300 m² di SIp per ogni complesso aziendale; sono inoltre consentite utilizzazioni per servizi di trasporto, per impianti di magazzino o stoccaggio purché compresi entro i 1.000 m² di SIp.

In ogni caso la SIp deve risultare destinata per almeno l'80% alle funzioni produttive; tale percentuale deve essere verificata sull'intero comparto per le aree interessate da strumento attuativo; su singoli lotti sono anche ammesse attività terziario direzionali (Td) autonome fino a una volumetria massima di 4000 m³.

Sono vietate le destinazioni "A" agricole e unicamente "R" residenziali; sono ammesse destinazioni "Tc" terziarie commerciali per la realizzazione di punti vendita per merci non alimentari a consegna differita, fino a un massimo di 2.500 m² di superficie di vendita per ogni nuovo insediamento, nonché la realizzazione di nuove stazioni di servizio per la distribuzione del carburante per autotrazione.

Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute; sui relativi immobili, in presenza delle funzioni non ammesse, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (nè di SIp, nè di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.

4.1.8.4. interventi sul patrimonio edilizio esistente

4.1.8.4.1. modelli di intervento e procedure di attuazione

Trasformazione mediante permesso di costruire nelle aree già parzialmente edificate e idoneamente dotate di opere di urbanizzazione.

Recupero, ristrutturazione, ampliamento, demolizione e nuova costruzione con i seguenti indici (calcolando anche l'edificato esistente che viene mantenuto):

If max: $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$; sui lotti esclusivamente destinati a insediamenti terziari: $3,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Rc max: 60%

H massima:

- m 9,00 per edifici destinati ad abitazione
- nessuna limitazione per edifici destinati alla produzione e agli impianti tecnologici, purché gli insediamenti siano inseriti in maniera armonica nel paesaggio.

Distanze dai confini e fra i fabbricati: come previsto dal precedente art. 1.3.3. E' comunque ammessa la costruzione in confine o in aderenza rispetto a edifici produttivi preesistenti (cfr. art.1.3.3.2).

Parcheggi interni all'area disponibile pari ad almeno il 30% della SIp; le aree appositamente individuate per i parcheggi dovranno essere attrezzate con opportune alberature e con pavimentazioni permeabili, tranne che nelle zone adibite al trasporto di merci pericolose e/o sversabili.

Devono essere rispettate tutte le norme speciali del Regolamento di Igiene e dei diversi provvedimenti legislativi e regolamentari che interessino edifici e processi produttivi, con particolare riferimento ai provvedimenti relativi a possibili inquinamenti.

4.1.8.5. nuova edificazione

4.1.8.5.1. modelli di intervento e procedure di attuazione

Sui lotti ancora ineditati sono ammessi interventi di trasformazione subordinati al rilascio del permesso di costruire nel rispetto degli indici di cui al punto successivo.

Obbligo di piano attuativo per interventi di completamento o di nuova costruzione che comportino incremento di oltre 6.000 m^2 di SIp.

4.1.8.6. parametri e indici quantitativi

If max: $5,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Rc max: 60%

H massima:

- m 9,00, pari a 3 piani, per edifici destinati ad abitazione
- nessuna limitazione per edifici destinati alla produzione e agli impianti tecnologici, purché gli insediamenti siano inseriti in maniera armonica nel paesaggio.

Distanze dai confini e fra i fabbricati: come previsto dal precedente art. 1.3.3. E' comunque ammessa la costruzione in confine o in aderenza rispetto a edifici produttivi preesistenti

Parcheggi interni all'area disponibile pari ad almeno il 30% della SIp per le zone produttive; 50% per i lotti con prevalente utilizzazione terziaria.

4.1.8.7. aree inserite in strumenti attuativi approvati

Sono fatte salve tutte le previsioni degli strumenti attuativi in itinere, approvati in conformità con le prescrizioni dello strumento urbanistico generale previgente.

Gli interventi di trasformazione all'interno di tali piani sono ammessi con permesso di costruire, nel rispetto delle prescrizioni e degli indici previsti dallo strumento attuativo stesso e della convenzione in atto .

4.1.8.8. criteri specifici di sostenibilità ambientale

Messa a dimora di alberi d'alto fusto di essenze autoctone in ragione di un albero ogni 300 m² di superficie scoperta; raccolta differenziata e riciclaggio delle acque piovane; rispetto dei parametri di inquinamento acustico prescritti per le zone per destinazioni produttive, con l'inserimento di opere di mitigazione dell'impatto acustico per le aree che risultano adiacenti alle zone residenziali esistenti o previste; riduzione dei consumi energetici in fase di esecuzione e di gestione privilegiando l'utilizzo di energie alternative e rinnovabili; uso di materiali ecocompatibili, privilegiando quelli realizzati con materiali rinnovabili e a basso impatto energetico nelle fasi di produzione, installazione e gestione; uso di elementi recuperati e materiali riciclati.

Dovranno altresì essere opportunamente impermeabilizzate le superfici che possono venir contaminate da sostanze nocive utilizzate nell'ambito del ciclo produttivo; le acque di prima pioggia provenienti dalle superfici coperte e pavimentate dovranno essere preventivamente trattate e convogliate verso la fognatura pubblica, mentre le acque non soggette a sporcamento dovranno essere smaltite localmente.

Per ogni nuovo insediamento dovranno essere previsti interventi di mitigazione e compensazione lungo il lati dei lotti di pertinenza confinanti con strade pubbliche e canali della rete idrografica superficiale, tramite l'inserimento di fasce piantumate con siepi, arbusti e alberi ad alto fusto di essenze autoctone a distanze concordate e compatibili con le altre attività e con la viabilità.

4.1.9. Zone per servizi

Comprendono le aree interne al tessuto urbano consolidato destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica all'interno di tali zone devono essere conformi alle norme del Piano dei Servizi.

4.1.10. Zone a verde privato

4.1.10.1. definizione

Sono gli ambiti, di pertinenza di edifici o di complessi di edifici pubblici o privati, sistemati a parco o a giardino, caratterizzati dalla presenza di patrimonio arboreo di pregio.

4.1.10.2. obiettivi e finalità delle trasformazioni

Tutela, conservazione e manutenzione della flora e del disegno complessivo; cura e manutenzione del patrimonio arboreo (ivi compresa la sostituzione programmata, autorizzata dalle autorità competenti); conservazione della unitarietà dell'area a parco e giardino con il patrimonio edificato di cui l'area costituisce pertinenza; valorizzazione e fruizione turistica e del tempo libero.

4.1.10.3. destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree

Le aree libere a parco e giardino devono essere mantenute a tale destinazione; per le costruzioni esistenti le destinazioni devono essere adatte alle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente: sono vietate le destinazioni "Pia" produttive (ad eccezione dell'artigianato di servizio), le destinazioni "A" agricole e le destinazioni "M.S.V." commerciali della media dimensione fatte salve, in entrambi i casi, quelle già presenti; in questi ambiti è possibile l'insediamento di nuove attrezzature in sostituzione delle esistenti se finalizzate a migliorare l'accessibilità di persone e di merci e a rendere più compatibile con il contesto l'accumulazione e la rimozione dei rifiuti.

4.1.10.4. interventi sul patrimonio edilizio esistente

4.1.10.4.1. modelli di intervento e procedure di attuazione

Trasformazione con permesso di costruire, salvi casi specifici ove il PGT richieda la preliminare predisposizione di piano attuativo.

In questi ambiti è possibile realizzare gli interventi previsti per gli edifici o i complessi di edifici di cui le aree sono pertinenza; sono comunque sempre ammessi interventi di restauro conservativo, mentre per gli edifici non soggetti a intervento di restauro è ammessa la ristrutturazione e l'ampliamento in misura non superiore

al 20% della Slp, senza aumento della Sc, e purché non venga in alcun modo ridotta la superficie di terreno destinata a verde.

In ogni caso devono essere salvaguardate le eventuali caratteristiche di pregio derivanti dai rapporti funzionali e formali fra edificazione, parco, giardino e patrimonio arboreo; parimenti devono essere tutelati e salvaguardati gli esemplari di alberature di valore storico.

Ove i parchi o giardini ricadano in ambiti con destinazione agricola, le superfici relative possono essere computate ai fini della realizzazione di interventi di nuova edificazione connessi con l'attività agricola da realizzare in altre zone. Il permesso di costruire per tali interventi è rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui all'art. 60 della L.R. n 12/2005.

4.1.10.5. nuova edificazione

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione o di urbanizzazione.

4.1.10.6. criteri specifici di sostenibilità ambientale

Devono essere salvaguardate e conservate le alberature storiche esistenti. L'eventuale abbattimento di alberi ad alto fusto deve essere espressamente autorizzato sulla scorta di una relazione sullo stato fitosanitario dell'albero, firmata da tecnico abilitato. Modifiche o ampliamenti della sistemazione a parco o a giardino devono essere opportunamente progettati, con l'inserimento di specie conformi all'impianto preesistente e sono soggetti a specifica autorizzazione.

4.1.11. Zone per attrezzature tecnologiche

4.1.11.1. definizione

Comprendono le zone destinate alla realizzazione di attrezzature e impianti tecnologici di interesse pubblico quali: rimesse per i mezzi di trasporto pubblico, impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione, centrali telefoniche, impianti radiotelevisivi, impianti di acquedotto, impianti di presa metano, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, etc., comprese le attrezzature per il personale addetto, abitazioni per il personale di custodia ed eventuali uffici strettamente connessi con le destinazioni d'uso svolte.

4.1.11.2. modelli di intervento e procedure di attuazione

E' prescritta la sottoscrizione di apposita convenzione per gli impianti realizzati e gestiti da privati, tale atto dovrà regolare le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione e le modalità d'uso delle attrezzature da realizzare.

4.1.11.3. parametri e indici quantitativi

Uf max: 0,75

Rc max:50%

H max: quella necessaria per i volumi tecnici

Le cabine elettriche potranno essere realizzate in deroga alle volumetrie e alle distanze tra confini e fabbricati, ma nello stesso tempo non potranno costituire elementi da cui calcolare distanze per successivi fabbricati. In ogni caso la localizzazione in un ambiente di particolare valenza paesaggistica e la distanza da preesistenze con valore storico artistico dei manufatti tecnici, devono essere sottoposte a valutazione paesaggistica.

4.1.12. Centri di telefonia in sede fissa

La localizzazione di nuovi centri di telefonia in sede fissa è ammessa in genere nelle zone a prevalente destinazione residenziale e/o terziaria esterne agli ambiti di centro storico, purché l'ambito in cui il nuovo centro viene inserito risulti facilmente accessibile e idoneamente dotato di parcheggi d'uso pubblico e sia stato valutato paesaggisticamente come indicato all'art. 4.1.11.3, comma ultimo.

4.1.13. Piste ciclopedonali

Il Piano delle Regole individua i tracciati di possibili percorsi ciclopedonali al fine di garantire un collegamento protetto tra le diverse parti del tessuto urbano consolidato.

I tracciati di tali percorsi dovranno essere meglio precisati con la predisposizione di specifici progetti esecutivi; sulle aree da questi attraversate è comunque posto un vincolo di salvaguardia; esse risultano pertanto inedificabili per una fascia di 10,00 m.

E' possibile modificare il tracciato dei percorsi ciclopedonali ricadenti all'interno di aree interessate da piani attuativi, in sede di predisposizione del piano, purché le nuove soluzioni rispondano comunque alle esigenze di collegamento con le zone limitrofe indicate dal PGT.

4.1.14. Ambiti soggetti a Piano di Recupero

All'interno del tessuto urbano consolidato il PdR individua un ambito caratterizzato da situazioni di particolare degrado edilizio per il quale si rileva la necessità di subordinare gli interventi di trasformazione all'approvazione di un Piano di Recupero finalizzato alla riqualificazione dell'area, sia sotto l'aspetto edilizio sia per quanto riguarda il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il piano in questione deve essere convenzionato e la relativa convenzione deve prevedere, a carico del proponente, la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al comparto, l'eventuale adeguamento o potenziamento delle opere di urbanizzazione al contorno e l'assolvimento degli oneri di legge relativi alle aree e opere di urbanizzazione secondaria.

La pianificazione attuativa deve essere estesa all'intero comparto individuato; nella progettazione delle aree destinate all'edificazione e alla viabilità si dovrà porre particolare attenzione alle preesistenze e al contesto urbano in cui l'ambito considerato si inserisce; per questo è prescritta la predisposizione di un planivolumetrico vincolante.

E' altresì prevista la cessione integrale delle aree destinate all'uso pubblico individuate dal PdR.

Per la nuova edificazione si applicano i seguenti parametri e indici quantitativi:

If max: 3,00 m³/m²

Rc: 50%

H max: 9,00 m pari a tre piani abitabili

Sugli immobili esistenti all'interno di questo ambito, in pendenza dell'approvazione del piano di recupero, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

4.2. AMBITI DI VALORE STORICO PAESAGGISTICO -AMBIENTALE ED ECOLOGICI

4.2.1. Corridoi ecologici di primo livello

Comprendono le aree che risultano strettamente relazionate agli elementi idrici del fiume Po e Oglio comprese nelle fasce A e B del PAI.

Gli interventi di trasformazione in questi ambiti devono essere finalizzati al recepimento delle seguenti attenzioni prioritarie:

- tutela della risorsa acqua e degli elementi di pregio naturalistico presenti, con la necessità di recuperare gli ambienti degradati e favorire le attività e gli usi compatibili con la sensibilità del contesto;
- limitazione delle espansioni dei nuclei urbani, al fine di conservare la continuità ecologica delle valli fluviali ed evitare il rischio alluvionale presente con riferimento alle fasce definite dal PAI;
- adozione di strategie per il mantenimento e la realizzazione di cortine verdi che aumentino le connessioni flogistiche e faunistiche tra le aree protette;
- incentivazione all'utilizzo di specie arboree ed arbustive tipiche dell'ambiente al fine di migliorare l'efficacia depurativa e la capacità di ritenzione dell'acqua e di contenimento dei fenomeni erosivi;
- rinaturalizzazione delle aree golenali degradate realizzando opere idrauliche di maggiore naturalità e applicando le tecniche dell'ingegneria naturalistica;
- previsione di interventi di recupero per i poli estrattivi;
- valorizzazione dal punto di vista ricreativo, turistico e didattico dei principali tracciati locali esistenti, in particolare quelli connessi alle opere di arginatura, attraverso la realizzazione di sentieri naturalistici, percorsi ciclopedonali od equestri e luoghi di sosta in presenza di con visuali di rilevante interesse.

4.2.2. Corridoi ecologici di secondo livello

Comprendono aree con significativa sensibilità paesistico-ambientale.

Gli interventi di trasformazione in questi ambiti devono essere finalizzati al recepimento delle seguenti attenzioni prioritarie:

- tutela degli elementi paesaggistici caratteristici con particolare attenzione alla presenza di con visuali di rilevante interesse;
- attenta gestione delle risorse naturali presenti, che hanno funzione di completamento e di salvaguardia delle componenti di primo livello della rete ecologica;
- limitazione del carico inquinante con protezione della risorsa idrica nelle aree depresse e limitazione di usi del suolo incompatibili con la tutela del suolo;
- formazione di ambienti interconnessi con carattere di rilevante naturalità, tramite la tutela dei canali con forte valenza ambientale e, ove possibile, inserimento di elementi di maggiore naturalità in quelli rettilinei, recuperando e valorizzando le frange boscate e le zone umide da integrare con nuovi ecosistemi;
- tutela degli elementi tradizionali della struttura agrari quali: maglie poderali ed elementi della rete irrigua attraverso il mantenimento delle cortine verdi e la ricostruzione degli ambienti degradati;
- limitazione dell'azione antropica alle sole attività agricole, favorendo le pratiche più idonee con l'elevata valenza paesistico ambientale degli elementi idraulici;
- valorizzazione di elementi di interesse idraulico di particolare pregio ingegneristico e paesaggistico al fine di valorizzare gli elementi storico architettonici di matrice idraulica.

4.2.3. Corridoi ecologici di terzo livello

Comprendono le aree di conservazione o ripristino della naturalità dei territori agricoli finalizzati a :

- favorire la valorizzazione del paesaggio agrario attraverso il ripristino il mantenimento e il consolidamento dei filari arborei e arbustivi, la tutela dei prati stabili e un'edificazione attenta anche alle esigenze di carattere paesaggistico;
- limitare alle sole necessità dell'attività agricola la realizzazione delle attività di scavo finalizzate al miglioramento della gestione dei fondi agricoli e la movimentazione di inerti necessari allo svolgimento delle ordinarie pratiche agricole;
- tutelare i filari arborei e arbustivi esistenti e favorire la ricostituzione di quelli che evidenziano i limiti di parcellizzazione poderale o che sottolineano la trama degli elementi storici (strade, ferrovie, corsi d'acqua);
- tutelare i segni morfologici del territorio, le rilevanze geomorfologiche secondarie e i piccoli dossi, anche attraverso la valorizzazione paesaggistica e naturale da attuare tramite la

- formazione di cortine arbustive e la realizzazione di opere funzionali al mantenimento di tali segni;
- favorire il recupero e la valorizzazione dei tracciati storici e la maglia strutturale del paesaggio, anche attraverso l'uso di elementi verticali quali le piantumazioni;
- recuperare e valorizzare gli spazi di risulta e le strade alzaie al fine di facilitare la fruizione dei luoghi attraverso la realizzazione di piste ciclabili e luoghi di sosta;
- tutelare i corsi d'acqua artificiali di valenza storica, anche attraverso il reperimento di finanziamenti di carattere pubblico da ottenere mediante la predisposizione di appositi progetti.

4.2.4. Ambiti del Parco Oglio Sud

4.2.4.1. definizione

Sono gli ambiti compresi all'interno del perimetro del Parco Oglio Sud.

4.2.4.2. obiettivi e finalità delle trasformazioni

Le trasformazioni ammesse devono comunque essere finalizzate al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- tutela e salvaguardia dei corpi d'acqua
- protezione e salvaguardia del territorio da interventi intrusivi/distruttivi conseguenti a modificazioni dell'andamento naturale dei terreni, a opere di viabilità o urbanizzazione, a edificazione anche accessoria o provvisoria
- tutela dall'inquinamento e miglioramento delle qualità dell'acqua
- rinaturalizzazione dell'ambito fluviale, anche in vista della creazione di habitat e preservazione della biodiversità
- accessibilità disciplinata per la fruizione del territorio e del paesaggio
- razionalizzazione e contenimento della edificazione esistente, con progressivo recupero e miglioramento delle condizioni ambientali complessive
- recupero/riqualificazione dei percorsi ciclopedonali di riva, finalizzati alla fruizione turistica e del tempo libero ed alla realizzazione di una rete di mobilità alternativa di collegamento degli spazi e delle attrezzature di uso pubblico.

Per il perseguimento degli obiettivi sopra riportati il Comune può predisporre strumenti attuativi o progetti unitari di iniziativa pubblica per la valorizzazione degli ambiti dei singoli corpi d'acqua individuati negli elaborati grafici.

4.2.4.3. destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree

La vocazione funzionale prevalente è agricola e agrituristica, e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi devono essere comunque finalizzati allo svolgimento di tale attività. Le necessità di trasformazione urbanistica ed edilizia derivanti dalla produzione agricola, ivi comprese quelle abitative, devono risultare da un piano pluriennale di utilizzazione aziendale il quale, sulla base dei risultati colturali che si intendono conseguire, metta in evidenza la utilizzazione delle costruzioni esistenti, anche mediante interventi di manutenzione, di ristrutturazione e di trasformazione, e la indispensabilità delle nuove costruzioni.

Le attività agricole e forestali sono regolamentate dal P.T.C. del Parco e dai relativi piani di settore; le attività zootecniche sono ammesse nei limiti delle disposizioni del P.T.C. del Parco e del Regolamento di Igiene.

E' consentito il recupero di edifici esistenti per destinazioni commerciali di vicinato (Tcv) e artigianato di servizio (Pas), solo se con finalità utili allo svolgimento delle funzioni del Parco.

E' ammesso l'insediamento di attrezzature culturali e di sedi di associazioni solo se legate alla valorizzazione del Parco e delle attività agricole; sono inoltre ammesse attrezzature sportive e per il tempo libero.

Non sono ammesse destinazioni d'uso ricettive non agricole, destinazioni terziarie (Td, Tc e Tr) e produttive (Pia).

4.2.4.4. interventi sul patrimonio edilizio esistente

4.2.4.4.1. modelli di intervento e procedure di attuazione

Trasformazione tramite permesso di costruire, in relazione alla natura e all'entità dell'opera.

Sul patrimonio edilizio originariamente connesso alle attività agricole, da verificare tramite documentazione probante (costituita da elaborati grafici di rilievo, analisi e documentazione storica/cartografica, rilievo

fotografico, relazione illustrativa) sono ammessi interventi di tipo restitutivo, conservativo, di recupero e di manutenzione, finalizzati alla conservazione ed alla agibilità delle strutture edificate strettamente indispensabili per lo svolgimento della attività agricola ed eventualmente agrituristica. In tali interventi e per tali destinazioni sono ammessi anche ampliamenti e ristrutturazioni dell'edificio esistente comportanti incrementi non superiori al 20% della Slp esistente e al 10 % della Sc esistente, computando a tale proposito anche gli spazi o vani accessori recuperati come vani abitabili ai sensi dei regolamenti vigenti.

Per le destinazioni agrituristiche valgono le disposizioni di cui all'art.10 della legge regionale n.3/1992; sono consentiti ampliamenti "commisurati alla potenzialità agrituristica riconosciuta all'azienda", nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche, fino a un massimo di 400 m³, da realizzarsi in contiguità con i fabbricati esistenti, solo se rispondenti alle effettive esigenze dell'azienda.

Sul patrimonio edilizio esistente realizzato senza connessioni o in contrasto con la destinazione d'uso agricola, sono ammesse unicamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento igienico, di ristrutturazione, esclusa demolizione e ricostruzione.

Per comprovati motivi di sicurezza statica, sono altresì ammessi interventi di sola demolizione di fabbricati esistenti.

4.2.4.5. nuova edificazione

Per le abitazioni, i depositi e le strutture per la produzione agricola valgono i limiti di cui all'art. 59 comma 4 della l.r.12/2005, nonché quanto stabilito dalle N.T.A del Parco Oglio Sud.

4.2.5. Ambiti delle golene di Po

Gli interventi in tali ambiti dovranno essere finalizzati alla valorizzazione naturalistica delle sponde fluviali.

Dovrà essere prevista la costituzione di un bosco in sostituzione dei pioppeti specializzati, tramite opere di rimboschimento con specie autoctone prevalentemente arbustive, inframmezzate da piccoli nuclei di piante arboree, pioniere e definitive, con densità di impianto paria 2.900 piante per ettaro.

Le trasformazioni ammesse devono comunque essere finalizzate al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- tutela e salvaguardia dei corpi d'acqua
- protezione e salvaguardia del territorio da interventi intrusivi/distruittivi conseguenti a modificazioni dell'andamento naturale dei terreni, a opere di viabilità o urbanizzazione, a edificazione anche accessoria o provvisoria
- tutela dall'inquinamento e miglioramento delle qualità dell'acqua
- rinaturalizzazione dell'ambito fluviale, anche in vista della creazione di habitat e preservazione della biodiversità
- accessibilità disciplinata per la fruizione del territorio e del paesaggio
- razionalizzazione e contenimento della edificazione esistente, con progressivo recupero e miglioramento delle condizioni ambientali complessive

recupero/riqualificazione dei percorsi ciclopedonali di riva, finalizzati alla fruizione turistica e del tempo libero ed alla realizzazione di una rete di mobilità alternativa di collegamento degli spazi e delle attrezzature di uso pubblico.

4.2.6. Ambiti a rischio archeologico

Comprendono le zone archeologiche vincolate ai sensi della L.n.42/2004 nonché le località note per affioramenti di materiale di rilevanza archeologica.

Le attività di trasformazione edilizia e urbanistica e in generale i lavori comportanti movimenti di terra, salvo quelli legati alla conduzione dei fondi agricoli purché questi vengano realizzati a una profondità non superiore a 50 cm, sono assoggettati al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica competente per territorio e i lavori di scavo devono essere seguiti dalla stessa o da un suo delegato; eventuali scavi in profondità devono essere eseguiti con particolare cura per evitare danni ai reperti.

Chiunque nel corso di interventi di trasformazione edilizia o di movimenti di terra porti alla luce tracce, elementi, opere o manufatti che possano rivestire interesse archeologico, storico o artistico, è tenuto a sospendere i lavori e darne comunicazione al Sindaco il quale provvederà ad informare la competente

Sovrintendenza. I lavori non potranno essere ripresi prima del benessere della stessa Soprintendenza, che dovrà comunque pronunciarsi entro 60 giorni dall'avvenuta comunicazione dei ritrovamenti.

4.2.7. Manufatti idraulici

Gli interventi di manutenzione dei manufatti idraulici di antica realizzazione, fatte salve le disposizioni del Consorzio di Bonifica e di Irrigazione competente, devono tendere al recupero e alla salvaguardia delle caratteristiche tecnologiche e costruttive dei manufatti stessi.

4.2.8. Ambiti di salvaguardia, recupero e valorizzazione dei corsi d'acqua

4.2.8.1. definizione

Comprendono le aree che il D Lgs. n. 42/2004 assoggetta a salvaguardia temporanea (fiume Po, fiume Oglio e canali di bonifica) e delle relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ex l. 431/85. Per tali zone si ritiene che esistano rischi di modificazioni incompatibili con la particolare natura dei luoghi.

All'interno di tali fasce, gli interventi di trasformazione edilizia, comprese le nuove costruzioni, sono subordinati al rilascio di Autorizzazione Paesistica da acquisire preventivamente alla richiesta di permesso di costruire; è ammessa la realizzazione di nuovi manufatti destinati alla funzionalità del corso d'acqua quali ad esempio impianti di sollevamento irrigui, di bonifica, caselli per il telecontrollo.

4.2.8.2. destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree

La vocazione funzionale prevalente è agricola e agrituristica, e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi devono essere comunque finalizzati allo svolgimento di tale attività. Le necessità di trasformazione urbanistica ed edilizia derivanti dalla produzione agricola, ivi comprese quelle abitative già esistenti, devono risultare da un piano pluriennale di utilizzazione aziendale il quale, sulla base dei risultati colturali che si intendono conseguire, metta in evidenza la utilizzazione delle costruzioni esistenti, anche mediante interventi di manutenzione, di ristrutturazione e di trasformazione, e la indispensabilità delle nuove costruzioni.

La destinazione "R" residenziale è ammessa per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente purché siano rispettate le distanze da eventuali allevamenti esistenti secondo quanto indicato nel Regolamento Locale di Igiene;

Al fine del recupero del patrimonio edilizio esistente, sono ammesse destinazioni "P" produttiva e "T" terziaria non direttamente connesse allo svolgimento dell'attività agricola, fino a un massimo di 300 m² di SIp, purché queste risultino compatibili con le caratteristiche dei luoghi; Non sono altresì ammessi nuovi insediamenti intensivi di bestiame; quelli esistenti sono considerati "ad esaurimento".

E' inoltre possibile realizzare nuove strutture e spazi da destinare allo sport, allo svago e al tempo libero, o la modifica di quelle esistenti, subordinatamente alla predisposizione di un planivolumetrico che ne identifichi chiaramente destinazione, dimensioni, accessi, livelli di impatto ambientale, opere di urbanizzazione.

Non sono ammesse destinazioni d'uso ricettive non agricole, destinazioni terziarie (Td, Tc e Tr) e produttive (Pia); non sono ammessi nuovi allevamenti intensivi.

4.2.8.3. interventi sul patrimonio edilizio esistente

4.2.8.3.1. modelli di intervento e procedure di attuazione

Trasformazione tramite permesso di costruire, in relazione alla natura e all'entità dell'opera.

Sul patrimonio edilizio originariamente connesso alle attività agricole, da verificare tramite documentazione probante (costituita da elaborati grafici di rilievo, analisi e documentazione storica/cartografica, rilievo fotografico, relazione illustrativa) sono ammessi interventi di tipo restitutivo, conservativo, di recupero e di manutenzione, finalizzati alla conservazione ed alla agibilità delle strutture edificate strettamente indispensabili per lo svolgimento della attività agricola ed eventualmente agrituristica. In tali interventi e per tali destinazioni sono ammessi anche ampliamenti e ristrutturazioni dell'edificio esistente comportanti incrementi non superiori al 20% della SIp esistente e al 10 % della Sc esistente, computando a tale proposito anche gli spazi o vani accessori recuperati come vani abitabili ai sensi dei regolamenti vigenti.

Sul patrimonio edilizio esistente realizzato senza connessioni o in contrasto con la destinazione d'uso agricola, sono ammesse unicamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico, con possibilità di incrementi "una tantum", da registrare negli atti di proprietà, della edificazione esistente non superiori al 20% della SIp e al 10 % della Sc , con un massimo comunque non superabile di

150 m² di SIp, computando a tale proposito anche gli spazi o vani accessori recuperati come vani abitabili ai sensi dei regolamenti vigenti.

Al fine di consentire il recupero del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi cambi di destinazione d'uso, nei limiti specificati al punto precedente, purché gli interventi previsti vengano realizzati nel pieno rispetto dei caratteri tipologici e morfologici dei fabbricati esistenti e dei materiali utilizzati per la costruzione.

Per comprovati motivi di sicurezza statica, sono altresì ammessi interventi di sola demolizione di fabbricati esistenti.

4.2.8.4. nuova edificazione

4.2.8.4.1. fasce di rispetto inedificabili

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, per una profondità di 50 m dal loro piede, non sono ammessi interventi di nuova edificazione o di urbanizzazione; tale distanza può essere ridotta a 30 m nel caso in cui sia prevista la piantumazione di filari o siepi di specie autoctone per una lunghezza almeno pari a 5 volte lo sviluppo del fronte più lungo della nuova costruzione; i filari o le siepi dovranno essere realizzati possibilmente in adiacenza con il corso d'acqua, previa richiesta di autorizzazione al competente consorzio di bonifica; solo in caso di parere negativo, il filare o la siepe potranno essere piantumati in altra zona.

Opportuna documentazione fotografica di quanto realizzato dovrà essere prodotta alla prima stagione di impianto successiva alla presentazione del permesso di costruire.

Le aree incluse in queste zone possono essere computate ai fini della realizzazione di interventi di nuova edificazione connessi con l'attività agricola da realizzare in altre zone.

4.2.8.4.2. parametri e indici quantitativi

Al di fuori delle fasce suddette sono ammesse nuove costruzioni, connesse con l'attività agricola, nel rispetto dei parametri e indici seguenti.

Per edifici destinati a residenza dei titolari e degli addetti al fondo di pertinenza:

If max :

- 0,06 m³/m² su terreni a coltura orto – floro – vivaistica specializzata;
- 0,01 m³/m², per un massimo di 500 m² per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;
- 0,03 m³/m² sugli altri terreni agricoli.

I suddetti limiti non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute, che non comportino aumento della capacità produttiva.

H massima di m 7,00 pari a due piani abitabili

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e vendita dei prodotti agricoli; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 % dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre, per le quali tale rapporto non può superare il 40 % della predetta superficie; al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Distanze minime dai confini: m 6; distanze dalle strade in base alle fasce di rispetto previste.

4.2.8.5. criteri specifici di sostenibilità ambientale

Obbligo di riciclaggio o di ravvenamento delle acque piovane; obbligo di raccolta e trattamento delle acque reflue; obbligo di contenimento assoluto delle fonti di inquinamento acustico e luminoso.

4.2.9. Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

Per la tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, gli interventi di trasformazione da realizzare nelle aree esterne al tessuto urbano consolidato dovranno essere conformi alle prescrizioni dello studio di verifica della compatibilità geologica della pianificazione comunale e in particolare attenersi a quanto prescritto dagli articoli 10, 11, 12 e 13 delle norme tecniche geologiche.

4.2.10. Verde monumentale e paesistico ambientale

In tutto il territorio comunale è prescritta la conservazione e la salvaguardia delle alberature ad alto fusto di valore monumentale esistenti.

In tutte le zone edificabili si dovranno pertanto ubicare le costruzioni e le opere di urbanizzazione in modo da rispettare gli alberi esistenti. L'abbattimento di tali alberi, nel caso in cui ciò sia assolutamente inevitabile, deve essere autorizzato dal Sindaco e comporta la piantumazione di sostituzione in numero e dimensioni ed essenze fissate di volta in volta.

Lo stato di fatto della vegetazione esistente dovrà essere documentato fotograficamente, e comunque con mezzi idonei a corredo delle pratiche relative alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

4.2.11. Vegetazione rilevante

In tutto il territorio comunale è prescritta la conservazione e la salvaguardia delle alberature ad alto fusto esistenti, nonché delle alberature e della vegetazione caratterizzanti i rivali e l'orditura e suddivisione delle campagne.

Al fine di favorire la conservazione del patrimonio arboreo esistente è vietata la capitozzatura di alberature già governate ad alto fusto; l'abbattimento di alberi ad alto fusto, di specie autoctone, di età presumibile superiore a 20 anni è consentito solo per comprovati motivi derivanti dalle condizioni fitosanitarie degli stessi, che dovranno essere documentate con apposita relazione firmata da tecnico abilitato, o per motivi di sicurezza nel caso di alberature poste in prossimità delle abitazioni e attrezzature aziendali.

Tale norma non si applica nel caso di alberi ad alto fusto specificamente piantumati per arboricoltura da legno, con latifoglie di pregio quali noci, ciliegi e specie del genere "Quercus", che raggiungono la loro maturità per dimensioni e qualità del legno in un periodo di 25 – 30 anni.

Lo stato di fatto della vegetazione esistente dovrà essere documentato fotograficamente, e comunque con mezzi idonei a corredo delle pratiche relative alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

4.3. AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

4.3.1. Zone agricole

4.3.1.1. definizione

Gli ambiti del territorio comunale che, sulla base delle analisi preliminari e della situazione attualmente esistente, risultano prevalentemente destinati all'attività agricola, e che a tale destinazione devono essere riservati.

4.3.1.2. obiettivi e finalità delle trasformazioni

L'utilizzazione del territorio per lo svolgimento dell'attività agricola è finalizzata alla tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo e delle relative attrezzature esistenti, al mantenimento delle condizioni di efficienza delle unità produttive esistenti e all'eventuale insediamento di nuove unità produttive.

All'attività zootecnica per la produzione di latte vaccino sono riconosciute particolari valenze positive storico-tradizionali e nella protezione dell'ambiente rurale che si estrinsecano nel ricircolo della sostanza organica, nel corretto rapporto fra bestiame e terreno in conduzione e nella coltivazione di colture foraggere ad alta protezione ambientale. Tale attività è pertanto sempre ammessa nel rispetto delle norme igienico sanitarie e ambientali esistenti.

L'edificazione in questi ambiti deve essere finalizzata al soddisfacimento delle esigenze della produzione agricola e deve essere organizzata in modo da utilizzare, per quanto possibile, il patrimonio edilizio esistente, da evitare possibilità di inquinamento di varia natura e da ridurre al minimo indispensabile l'occupazione di suolo produttivo per la realizzazione di nuovi edifici.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono finalizzate al mantenimento ed alla valorizzazione delle attività agricole; alla conservazione del patrimonio edilizio funzionale allo svolgimento delle attività agricole; alla conservazione delle caratteristiche naturalistico-ambientali del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia di piantate, siepi, filari e canali irrigui e di altri elementi caratteristici del paesaggio agrario (alberi isolati di cui all'art. 4.2.11 vegetazione rilevante).

4.3.1.3. destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree agricole

La vocazione funzionale prevalente è agricola e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi devono essere comunque finalizzati allo svolgimento di tale attività.

Negli edifici rurali esistenti si possono svolgere attività agrituristiche esercitate dagli imprenditori agricoli come stabilito dalla Legge nazionale del 05.12.1985 n.730 e sue modifiche e integrazioni e dalla legge regionale n.3/1992; possono essere utilizzati per attività agrituristiche i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo, nonché edifici o parte di essi non più necessari per la conduzione del fondo (e nuovi edifici purché entro il limite del 30% del volume esistente).

Sul territorio comunale non sono ammessi nuovi complessi zootecnici per l'allevamento di suini, tranne che per sostituzione di allevamenti suini già esistenti e attivi o dismessi da meno di tre anni; è ammesso il trasferimento nonché l'ampliamento degli allevamenti suinicoli esistenti nel rispetto delle norme igienico sanitarie e ambientali vigenti (tra cui l'IPPC-AIA, VIA) e di quanto riportato nel successivo art. 4.3.1.5.

Le destinazioni d'uso esistenti relative ad allevamenti zootecnici sono ammesse. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie finalizzate all'incremento del numero dei capi bovini per allevamenti di vacche da latte esistenti sono sempre ammesse nel rispetto della normativa vigente purché siano rispettate le norme sulle distanze stabilite dal Regolamento di Igiene.

La destinazione "R" residenziale non connessa con la conduzione agricola dei fondi è ammessa per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente originariamente utilizzato per scopi abitativi e per i manufatti originariamente utilizzati come edifici accessori (fienili, barchesse o stalle), qualora le tipologie edilizie esistenti risultino compatibili con tale cambio di destinazione d'uso; in entrambi i casi devono essere verificate le distanze da eventuali allevamenti esistenti secondo quanto indicato nel Regolamento Locale di Igiene.

Le costruzioni che, alla data di adozione del PGT risultino dismesse da oltre cinque anni, possono essere recuperate con interventi di tipo restituivo anche per destinazioni "P" produttive e "T" terziarie non direttamente connesse allo svolgimento dell'attività agricola, fino a un massimo di 250 m² di SIp, purché queste risultino compatibili con le caratteristiche dei luoghi.

4.3.1.4. interventi sul patrimonio edilizio esistente

4.3.1.4.1. modelli di intervento e procedure di attuazione

Trasformazione con permesso di costruire, salvi casi specifici ove il PGT richieda la preliminare predisposizione di piano attuativo.

Per edifici funzionali allo svolgimento della conduzione agricola: manutenzione, recupero, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione con particolari cautele e ampliamento conformemente agli indici di utilizzazione edificatoria previsti per le aree agricole.

Per edifici non funzionali allo svolgimento della conduzione agricola: manutenzione, recupero, ristrutturazione; sono altresì ammessi interventi di ampliamento *in tantum*, a condizione che non sia possibile intervenire unicamente tramite recupero dell'intero fabbricato oggetto di intervento, nel rispetto dei seguenti parametri:

- per le unità abitative, incremento fino al raggiungimento della superficie di 110 m² utili netti, per le unità abitative che non raggiungono tale superficie; incremento del 15% della superficie lorda di pavimento, per unità superiori 110 m² utili netti, con un massimo di incremento comunque non superabile di 40 m² ;
- per edifici destinati ad attività produttive, artigianali o commerciali, incrementi fino al 100% della superficie di calpestio, con un massimo di 500 m² ; è possibile mutare parte della destinazione produttiva per la realizzazione di una unità abitativa a servizio dell'imprenditore dell'attività insediata, fino a un massimo di 120 m² utili.

Negli interventi su edifici non funzionali allo svolgimento della conduzione agricola è necessario provvedere contestualmente alla mitigazione paesaggistica di eventuali altri edifici in contrasto col paesaggio storico rurale (es. capannoni prefabbricati), della stessa proprietà e localizzati nello stesso nucleo cortivo, anche se non interessati direttamente all'intervento. Le misure di mitigazione applicabili sono (in alternativa fra loro):

- tinteggiatura con colori della gamma delle terre,
- copertura vegetale radente delle pareti esterne (con specie rampicanti),
- impianto nei pressi dell'edificio di una o più delle seguenti strutture vegetali: esemplari arborei isolati (facendo attenzione alle distanze necessarie), filari di vite su pali, alberi da frutta in filare, filari di vite maritata con alberi (piantate), siepi arboreo-arbustive di specie autoctone. Il materiale vivaistico da utilizzare per le specie arboree deve avere dimensione minima di 14-16 cm di circonferenza. Viene valutata positivamente la sostituzione di specie esotiche o alloctone (es. abeti, pini, tuje, ailanti) con piante di specie autoctone.

Tale intervento di mitigazione deve essere oggetto di progettazione esecutiva di dettaglio e, alla richiesta di agibilità, deve essere data evidenza, tramite fotografie, degli interventi adottati e dello stato vegetativo delle piante messe a dimora.

Gli incrementi sopra citati possono essere realizzati anche in tempi successivi, purché non venga superato il limite massimo indicato per ciascun intervento; tali interventi devono essere registrati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Gli interventi di trasformazione devono comunque salvaguardare le caratteristiche formali e tipologiche dei complessi edilizi presenti, tramite il mantenimento dei rapporti tra spazi edificati e spazi liberi da costruzioni, con particolare attenzione per gli spazi interni alle case a corte e i rapporti tra l'edificato e gli spazi agricoli circostanti. Negli interventi edilizi vanno conservate le caratteristiche dei materiali di finitura mediante l'uso di:

- coperture in coppi di laterizio tradizionali, canali di gronda e pluviali in rame o in lamiera preverniciata;
- intonaco civile tinteggiato a calce con colori della gamma delle terre;
- inferriate di finestre in ferro a disegni semplici;
- infissi e scuri esterni in legno, di disegno tradizionale, da verniciare.

Per comprovati motivi di sicurezza statica, sono altresì ammessi interventi di sola demolizione di fabbricati esistenti.

Gli edifici legittimamente edificati o ristrutturati e soggetti al regime fiscale previsto per i fabbricati urbani sono assimilati a questi ultimi anche per quanto riguarda le modalità di trasformazione urbanistica ed edilizia. E' fatto carico ai richiedenti delle eventuali trasformazioni di produrre documentazione probante ai fini dell'ottenimento delle autorizzazioni edilizie e dei relativi adeguamenti cartografici.

4.3.1.5. nuova edificazione

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa solo nei casi in cui le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

I nuovi fabbricati destinati all'allevamento di animali devono essere ubicati rispettando le distanze minime previste dal regolamento di Igiene, nel rispetto degli indici edilizi previsti per le zone destinate all'agricoltura.

Le nuove porcilaie di ampliamento di allevamenti esistenti devono essere realizzate in adiacenza agli edifici preesistenti. I tetti devono essere preferibilmente con materiali tradizionali.

La necessità di realizzare nuove costruzioni, ivi comprese quelle abitative, deve risultare da un piano pluriennale di utilizzazione aziendale il quale, sulla base dei risultati produttivi che si intendono conseguire, metta in evidenza l'utilizzazione delle costruzioni esistenti, anche mediante interventi di manutenzione, di ristrutturazione e di trasformazione, e la necessità (dal punto di vista dimensionale, economico e gestionale) di nuove costruzioni.

Relativamente alle nuove costruzioni nelle aree agricole, al fine di mitigare l'impatto negativo che queste possono avere sul paesaggio rurale, dovranno essere rispettati in linea generale i seguenti principi:

- i nuovi edifici dovranno essere in armonia con gli edifici preesistenti relativamente agli aspetti compositivi e formali, ai volumi e alle pendenze dei tetti;
- scelta di materiali costruttivi che più si adattano alla situazione esistente ed all'ambiente circostante. Ciò può essere ottenuto utilizzando materiali tradizionali (pietra, mattoni pieni, legno) oppure facendo ricorso a materiali moderni (calcestruzzo, blocchi tipo Leca) ma minimizzandone l'impatto visivo con l'impiego di colorazioni appropriate;
- conservare, per quanto possibile, le piante esistenti e mettere a dimora specie arboree ed arbustive dando la preferenza a quelle tipiche;
- oltre a favorire un miglior inserimento degli edifici nel paesaggio, il verde deve anche essere utilizzato per il mascheramento vero e proprio di strutture caratterizzate da un elevato impatto negativo sull'ambiente (vasche liquami in calce struzzo armato, sili orizzontali a trincea, capannoni prefabbricati ecc.).

4.3.1.5.1. modelli di intervento e procedure di attuazione

Tutti gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire rilasciato esclusivamente agli aventi titolo, e con le modalità previste dalla normativa vigente.

Il permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

Nell'atto d'obbligo unilaterale il concessionario:

- si impegna a mantenere la destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola dando garanzia per la effettuazione dell'intervento di nuova costruzione per i fabbisogni della famiglia dedita all'agricoltura e/o per accrescere la capacità produttiva aziendale; tale vincolo potrà decadere solo a seguito di variazione della destinazione di zona, operata dallo strumento urbanistico generale, riguardante l'area computata ai fini edificatori dell'immobile, nella misura dell'ottanta per cento;
- istituisce un vincolo di "non edificazione" su tutte le aree computate ai fini edificatori, modificabile in relazione della variazione della normativa urbanistica;
- prende atto delle sanzioni fissate per l'inadempimento degli impegni assunti, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

4.3.1.5.2. parametri e indici quantitativi

Per edifici destinati a residenza dei titolari e degli addetti al fondo di pertinenza:

If max :

- 0,06 m³/m² su terreni a coltura orto – floro – vivaistica specializzata;
- 0,01 m³/m², per un massimo di 500 m² per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;
- 0,03 m³/m² sugli altri terreni agricoli.

I suddetti limiti non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute, che non comportino aumento della capacità produttiva.

H massima di m 9,00 pari a due piani abitabili

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e vendita dei prodotti agricoli; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 % dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre, per le quali tale rapporto non può superare il 40 % della predetta superficie; al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto sui registri immobiliari e permanente anche in caso di frazionamento successivo; tale vincolo può risultare modificabile solo in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Distanze minime dai confini: m 6; distanze dalle strade in base alle fasce di rispetto previste.

Le serre destinate a colture protette con coperture stagionali e senza strutture murarie possono essere realizzate con permesso di costruire e nel rispetto delle seguenti distanze:

- m 5,00 dalle abitazioni esistenti nel fondo;
- m 10,00 da tutte le altre abitazioni.

Le nuove costruzioni devono di norma sorgere entro una distanza di 50 m dalle costruzioni della stessa proprietà e le tipologie costruttive adottate dovranno essere congruenti rispetto al paesaggio rurale; sono ammesse deroghe in presenza di:

- distanze minime imposte da norme specifiche del Regolamento di Igiene;
- spostamento di edifici agricoli produttivi esistenti all'interno dei centri abitati.

4.3.1.6. Opere di recupero del paesaggio

Allo scopo di restituire alla campagna il suo carattere paesaggistico tradizionale che con la graduale trasformazione delle colture si è andato via via alterando, si pone come condizione connessa al rilascio di qualsiasi tipo di permesso per trasformazioni edilizie o urbanistiche nelle zone agricole, che il richiedente si assuma l'onere della piantumazione di strutture vegetali diffuse sul territorio che un tempo caratterizzavano le campagne viadanesi ed in genere tutto il territorio agricolo della zona.

Dette piantumazioni sono soggette a progettazione esecutiva di dettaglio che comprenda la localizzazione, le specie da impiegare, le modalità di impianto e gli interventi di manutenzione previsti. Devono essere realizzate con specie quali farnie, olmi, aceri campestri, pioppi bianchi, pioppi neri, platani, salici, noci nostrani, gelsi, carpini bianchi, frassini, tigli, dovranno assumere di norma la forma di filari arborei o di siepi miste arboree arbustive ed essere localizzate lungo le strade, le capezzagne, i confini di proprietà, i corsi d'acqua in genere, preferibilmente in prosecuzione o collegamento di una siepe o filare già esistente; sono anche ammesse fasce e macchie alberate, nonché boschetti con funzione naturalistica.

In linea con le indicazioni del *Manuale Naturalistico per il miglioramento ambientale del territorio rurale della Regione Lombardia, allegato al PSR 2006-2006, misura F*) si osservino le seguenti definizioni e prescrizioni:

Filare arboreo: si considera filare una formazione vegetale ad andamento lineare e regolare, generalmente a fila semplice o doppia, composta da specie arboree governate ad alto fusto e/o a ceduo semplice, comprendente almeno 15 individui ogni 100 metri. I filari possono avere una disposizione in file semplici, in alcuni casi monospecifiche e in altri di composizione polispecifica, con interasse tra una pianta e la successiva non superiore a 7 metri circa, in modo da raggiungere il numero minimo di 15 piante su 100 metri.

Siepe: si considera siepe una struttura vegetale plurispecifica ad andamento lineare, con distanze di impianto irregolari, preferibilmente disposta su più file, con uno sviluppo verticale pluristratificato legato alla compresenza di specie erbacee, arbustive ed arboree appartenenti al contesto floristico e vegetazionale della zona. La larghezza della siepe, considerata la proiezione ortogonale della chioma a maturità, deve essere superiore a 2,5 metri ed inferiore a 10-15 metri. Le siepi di nuova costituzione possono essere formate con esemplari di varie specie distribuiti in andamenti lineari con distanze fra le piante variabili da 1 a 2 metri, in modo da raggiungere il numero minimo di 50 piante su 100 metri; è necessaria la compresenza di almeno 4 specie diverse. La larghezza minima dell'impianto alla base è di m 0,60 e la fascia da destinare alla siepe (intesa come mantenuta libera dalle coltivazioni agrarie) dovrà essere larga almeno di 2,5 metri.

Fasce o macchie alberate: si considera fascia o macchia alberata una struttura vegetale plurispecifica ad andamento lineare continuo o discontinuo o di forma varia, con sesto di impianto irregolare e con sviluppo verticale pluristratificato legato alla compresenza di specie erbacee, arbustive ed arboree appartenenti al

contesto floristico e vegetazionale della zona. La struttura vegetale deve avere una larghezza di misura inferiore a 25 metri qualora si tratti di fascia boscata, e di superficie inferiore a 2000 m² nel caso di macchia e non essere considerata bosco ai sensi della vigente normativa forestale (l.r. aprile 1976, n.8 e succ. modifiche.)

Per i dettagli costruttivi si rimanda al citato Manuale Naturalistico della Regione Lombardia, allegato al PSR 2000-2006.

In ogni caso, sono sempre ammesse le modalità di costruzione delle strutture vegetali (filari, siepi, macchie fasce e boschi) previste dai Piani di Sviluppo Rurale della Regione Lombardia successivi a quello citato e, nel caso ci si avvalga delle sovvenzioni economiche programmate dal PSR, tali modalità sono prevalenti rispetto alle precedenti.

L'entità delle piantumazioni verrà commisurata alle opere per le quali il richiedente presenta istanza alla Amministrazione comunale nella misura di una pianta in filare o 1 m di siepe ogni 10 m² di Slp complessiva; per fasce e macchie alberate o boschetti 1 m² ogni 10 m² di Slp.

Le modalità di esecuzione di dette piantumazioni, la loro ubicazione e le modalità di manutenzione (irrigazione, sfalci dell'erba infestante, tutoraggio e protezione del fusto) saranno oggetto di progetto con tavola e relazione tecnica allegato al progetto edilizio. La messa a dimora dovrà avvenire entro 12 mesi dal ritiro del permesso di costruire ed entro i successivi 6 mesi dovranno essere sostituite le piante non attecchite; in seguito dovrà essere curato il mantenimento degli impianti. Alla richiesta di agibilità deve essere data evidenza, tramite fotografie, degli interventi adottati e dello stato vegetativo delle piante messe a dimora.

4.3.1.7. criteri specifici di sostenibilità ambientale

Ogni intervento edilizio realizzato nelle zone agricole deve rispettare i seguenti criteri di sostenibilità ambientale. Rispetto delle peculiarità naturalistiche e paesaggistiche presenti; mantenimento della qualità dei suoli; rispetto dell'idrologia superficiale (limitare l'impermeabilizzazione dei suoli) e sotterranea e controllo delle emissioni inquinanti nelle acque; rispetto dei caratteri architettonici e costruttivi locali sia per le trasformazioni degli edifici esistenti che per le eventuali nuove costruzioni; riduzione del consumo di acqua potabile e irrigua (ove possibile adottare sistemi che permettono anche il riuso della risorsa idrica); utilizzo di tecniche di depurazione naturale delle acque reflue; uso razionale delle risorse climatiche (corretto orientamento degli edifici) ed energetiche e utilizzo di energie alternative e rinnovabili; riutilizzo della parte organica dei rifiuti solidi (compostaggio).

4.3.2. Zone agricole di rispetto del tessuto urbano

4.3.2.1. definizione

Si definiscono zone agricole di rispetto del tessuto urbano gli ambiti del territorio rurale destinati all'attività agricola situati entro una fascia di 200 m dal perimetro delle aree urbanizzate (comprese tutte le trasformazioni previste dal PGT).

4.3.2.2. obiettivi e finalità delle trasformazioni

Le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia vengono limitate ai soli interventi sugli edifici esistenti, in modo da evitare ulteriori compromissioni del territorio, e da creare una zona filtro tra l'edificato urbanizzato e le zone utilizzate per l'attività agricola e per l'allevamento del bestiame.

Le aree incluse in queste zone possono essere computate ai fini della realizzazione di interventi di nuova edificazione connessi con l'attività agricola da realizzare in altre zone e da altri operatori, tramite vincolo trascritto.

In queste aree possono essere concentrate le misure di mitigazione e compensazione previste per le aree urbanizzate.

4.3.2.3. destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree

La vocazione funzionale prevalente è agricola e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi devono essere comunque finalizzati allo svolgimento di tale attività.

Le costruzioni che, alla data di adozione del PGT risultino dismesse da oltre cinque anni, possono essere recuperate alla sola destinazione residenziale, con interventi di tipo restituivo che non comportino incrementi della edificazione esistente.

Per l'inserimento di nuove destinazioni residenziali, anche tramite trasformazione di fabbricati esistenti, devono comunque essere verificate le distanze da eventuali allevamenti esistenti secondo quanto indicato nel Regolamento Locale di Igiene.

4.3.2.4. interventi sul patrimonio edilizio esistente

4.3.2.4.1. modelli di intervento e procedure di attuazione

Trasformazione tramite permesso di costruire, salvi casi specifici ove il PGT richieda la preliminare predisposizione di piano attuativo.

Per edifici funzionali allo svolgimento della conduzione agricola, ad eccezione degli edifici destinati all'allevamento: manutenzione, recupero, ristrutturazione e ampliamento conformemente agli indici di utilizzazione edificatoria previsti per le zone agricole.

Per edifici non funzionali allo svolgimento della conduzione agricola: manutenzione, recupero e ristrutturazione.

Negli interventi su edifici non funzionali allo svolgimento della conduzione agricola è necessario provvedere contestualmente alla mitigazione paesaggistica di eventuali altri edifici in contrasto col paesaggio storico rurale (es. capannoni prefabbricati), della stessa proprietà e localizzati nello stesso nucleo cortivo, anche se non interessati direttamente all'intervento. Le misure di mitigazione applicabili, come all'art. 4.3.1.4.1 sono (in alternativa fra loro):

- tinteggiatura con colori della gamma delle terre,
- copertura vegetale radente delle pareti esterne (con specie rampicanti),
- impianto nei pressi dell'edificio di una o più delle seguenti strutture vegetali: esemplari arborei isolati (facendo attenzione alle distanze necessarie), filari di vite su pali, alberi da frutta in filare, filari di vite maritata con alberi (piantate), siepi arboreo-arbustive di specie autoctone. Il materiale vivaistico da utilizzare per le specie arboree deve avere dimensione minima di 14-16 cm di circonferenza. Viene valutata positivamente la sostituzione di specie esotiche o alloctone (es. abeti, pini, tuje, ailanti) con piante di specie autoctone.

Tale intervento di mitigazione deve essere oggetto di progettazione esecutiva di dettaglio e, alla richiesta di agibilità, deve essere data evidenza, tramite fotografie, degli interventi adottati e dello stato vegetativo delle piante messe a dimora.

In nessun caso sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione con spostamento di volumi o di demolizione e ricostruzione.

Per comprovati motivi di sicurezza statica, sono altresì ammessi interventi di sola demolizione di fabbricati esistenti.

In questa zona si applica quanto previsto dall'art. 4.3.1.6 sulle opere di recupero del paesaggio.

4.3.2.5. nuova edificazione

In questi ambiti non sono ammesse nuove costruzioni residenziali o zootecniche.

4.3.2.6. criteri specifici di sostenibilità ambientale

Ogni intervento edilizio, come anche all'art. 4.3.1.7 realizzato nelle zone agricole deve rispettare i seguenti criteri di sostenibilità ambientale. Rispetto delle peculiarità naturalistiche e paesaggistiche presenti; mantenimento della qualità dei suoli; rispetto dell'idrologia superficiale (limitare l'impermeabilizzazione dei suoli) e sotterranea e controllo delle emissioni inquinanti nelle acque; rispetto dei caratteri architettonici e costruttivi locali sia per le trasformazioni degli edifici esistenti che per le eventuali nuove costruzioni; riduzione del consumo di acqua potabile e irrigua (ove possibile adottare sistemi che permettono anche il riuso della risorsa idrica); utilizzo di tecniche di depurazione naturale delle acque reflue; uso razionale delle risorse climatiche (corretto orientamento degli edifici) ed energetiche e utilizzo di energie alternative e rinnovabili; riutilizzo della parte organica dei rifiuti solidi (compostaggio).

4.3.3. Corti rurali di valore storico tradizionale

4.3.3.1. definizione

Sono individuate come tali le corti e i complessi edificati di antica realizzazione presenti all'interno delle zone agricole che conservano caratteri storici tradizionali da salvaguardare.

4.3.3.2. obiettivi e finalità delle trasformazioni

Le trasformazioni ammesse devono essere finalizzate alla conservazione e alla valorizzazione degli elementi che testimoniano la storia e la tradizione edilizia locale al fine di preservarne le caratteristiche di pregio.

4.3.3.3. destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree

Le destinazioni devono essere conformi a quelle previste per gli ambiti di appartenenza, in considerazione delle caratteristiche architettoniche, funzionali, distributive e tecnologiche della edificazione esistente; sono comunque vietate le destinazioni produttive e le destinazioni commerciali in genere.

E' ammessa la costruzione di nuove strutture zootecniche solo per il settore bovino da latte; esse devono essere collocate in modo tale da non interferire, dal punto di vista paesaggistico e visuale, con le strutture storiche di pregio del complesso cortivo.

4.3.3.4. interventi sul patrimonio edilizio esistente

4.3.3.4.1. modelli di intervento e procedure di attuazione

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi, tramite permesso di costruire, interventi restauro e risanamento conservativo; tali interventi dovranno perseguire la conservazione o il ripristino degli spazi liberi (corti e aie), sgombrandoli dalla presenza di superfetazioni.

Gli interventi di trasformazione devono comunque salvaguardare le caratteristiche formali e tipologiche dei complessi edilizi presenti, tramite il mantenimento dei rapporti tra spazi edificati e spazi liberi da costruzioni, con particolare attenzione per gli spazi interni alle case a corte e i rapporti tra l'edificato e gli spazi agricoli circostanti. Negli interventi edilizi vanno conservate le caratteristiche dei materiali di finitura mediante l'uso di:

- coperture in coppi di laterizio tradizionali, canali di gronda e pluviali in rame o in lamiera preverniciata;
- intonaco civile tinteggiato a calce con colori della gamma delle terre;
- inferriate di finestre in ferro a disegni semplici;
- infissi e scuri esterni in legno da verniciare di disegno tradizionale.

Per comprovati motivi di sicurezza statica, sono altresì ammessi interventi di sola demolizione di fabbricati esistenti.

In questa zona si applica quanto previsto dall'art. 4.3.1.6 sulle opere di recupero del paesaggio.

4.3.3.5. nuova edificazione

In questi ambiti non sono ammesse nuove costruzioni, tranne che per edifici per la produzione zootecnica da latte (come ad esempio stalle, silos, fienili, vasche).

Gli edifici zootecnici ammessi devono essere collocati in modo tale da non interferire, dal punto di vista paesaggistico e visuale, con le strutture storiche della corte. La necessità di realizzare nuove costruzioni deve risultare da un piano pluriennale di utilizzazione aziendale il quale, sulla base dei risultati produttivi che si intendono conseguire, metta in evidenza l'utilizzazione delle costruzioni esistenti, anche mediante interventi di manutenzione, di ristrutturazione e di trasformazione, e la necessità delle nuove costruzioni stesse.

E' vietato l'uso di prefabbricati in cls (tranne che per vasche e silos); i materiali di costruzione devono privilegiare il legno; i tetti devono essere realizzati in coppi di laterizio tradizionali. Le vasche di stoccaggio dei reflui devono essere preferibilmente interrato o, in caso contrario, opportunamente mitigate.

Per queste opere devono essere realizzate le opere di recupero del paesaggio previste dall'art. 4.3.1.6.

4.4. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

4.4.1. Fasce di rispetto delle reti infrastrutturali esistenti e previste

Comprendono le fasce di rispetto a protezione del nastro stradale; esse sono dimensionate in conformità alla normativa vigente ed alla relativa classificazione; vengono altresì individuate con apposita campitura le aree di salvaguardia dei tracciati delle nuove infrastrutture per la viabilità e per la rete ferroviaria previste dalla pianificazione sovralocale.

Le fasce di rispetto non sono edificabili; sono peraltro computabili nel calcolo della capacità edificatoria delle aree di cui fanno parte secondo le destinazioni e gli indici delle aree stesse.

Per gli edifici esistenti sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione senza alterazione di volume, secondo le destinazioni ammesse dalle norme di zona.

Sono altresì ammessi ampliamenti laterali di edifici esistenti che insistono in tutto o in parte in fascia di rispetto di strade comunali purché:

- non oltrepassino la linea parallela all'asse stradale che passa sull'edificio esistente più vicino alla strada;
- non siano situati in prossimità di curve e di incroci e comunque non comportino la formazione di particolari situazioni di pericolo.

Le fasce di rispetto vanno di norma mantenute a verde e idoneamente piantumate; le recinzioni devono essere realizzate in modo da non compromettere la visibilità e la sicurezza del traffico. E' pure consentita l'utilizzazione a parcheggio qualora ciò non comprometta le finalità di cui sopra. E' inoltre consentita la costruzione e la dislocazione di canalizzazioni ed impianti tecnologici interrati e relativi ed eventuali accessori per la gestione impiantistica.

Nella realizzazione delle nuove infrastrutture per la mobilità veicolare si dovrà porre particolare attenzione alla realizzazione di sottopassi faunistici al fine di evitare la frammentazione della rete ecologica; le nuove infrastrutture dovranno essere contornate da aree boscate per tutta l'estensione delle fasce di rispetto stradale.

La realizzazione di opere relative a nuovi accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, nei tratti esterni ai centri abitati, sono normate dal Nuovo Codice della Strada previo nulla osta dei competenti enti territoriali.

Nelle zone di rispetto stradale e' ammessa la realizzazione delle opere previste dall'art. 7 della Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30.12.1970; sono ammesse stazioni di servizio con impianti di distribuzione dei carburanti, che potranno occupare uno spazio retrostante per una profondità non superabile di 30 m rispetto alla strada.

I vincoli di cui sopra, che derivano da leggi o decreti approvati a livello provinciale, regionale o nazionale, risultano automaticamente modificati quando vengono modificate le leggi ed i decreti che li hanno istituiti; in questo caso alle porzioni non più vincolate si applicano le norme e destinazioni previste dal PdR per le aree di cui le porzioni stesse fanno parte.

4.5. AREE SPECIALI

4.5.1. Zone di rispetto cimiteriale

Nelle zone di rispetto cimiteriale, individuate sulla base degli atti e dello strumento urbanistico vigente, non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione della realizzazione di impianti per la vendita di fiori, lapidi, ecc. purché eseguiti con materiale smontabile e subordinati a convenzione annuale rinnovabile.

Per gli edifici esistenti sono consentite unicamente opere di consolidamento statico e adeguamento igienico e tecnologico.

E' altresì ammessa la realizzazione di interventi per la viabilità di accesso e per i parcheggi.

4.5.2. Aree a rischio di incidente rilevante (R.I.R.)

Per gli edifici esistenti sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione senza alterazione di volume, secondo le destinazioni ammesse dalle norme di zona.

La nuova edificazione e' ammessa nel rispetto della vigente normativa statale

4.5.3. Zone di rispetto dei pozzi di acquedotto

Comprendono le aree comprese entro un raggio di 20 m attorno alle opere di captazione dei pozzi ad uso acquedottistico.

Per gli interventi ricadenti in tali zone valgono le prescrizioni dell'art. 9 delle Norme Tecniche geologiche.

4.5.4. Ambiti di rispetto dei depuratori

Si estendono per una profondità di 100 m dal perimetro dell'area su cui insiste tale tipo di impianti; all'interno di tali fasce non sono ammesse nuove costruzioni.

4.5.5. Aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica

Nelle aree individuate dall'autorità di bacino del fiume Po nel Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) come fascia di deflusso della piena (A), come fascia di esondazione (B) e come fascia di inondazione per piena catastrofica (C) valgono rispettivamente le prescrizioni degli articoli 18, 19 e 20 delle Norme Tecniche Geologiche allegate allo Studio di verifica della compatibilità geologica della pianificazione comunale.

Alla predetta normativa e in particolare agli articoli 22, 23, 24 e 25 delle Norme tecniche geologiche si dovrà fare riferimento per gli interventi in aree di classe 1, 2, 3 e 4 individuate nella carta delle azioni di piano.

In queste zone, in funzione della classe di fattibilità in cui ricadono, ogni intervento edilizio dovrà essere accompagnato da uno studio geologico che verifichi la compatibilità dell'intervento stesso con la situazione idraulica dell'area. In tale studio andranno individuate di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione.

4.5.6. Fontanazzi

Per le zone caratterizzate dalla presenza di fontanazzi valgono le Norme tecniche geologiche indicate per gli ambiti con consistenti limitazioni (art.24).

4.5.7. Fasce di rispetto delle linee elettriche ad alta tensione

Le nuove costruzioni devono essere realizzate ad una distanza dagli elettrodotti tale da garantire il rispetto dei limiti massimi di esposizione stabiliti dalla legislazione vigente in materia, con particolare riferimento ai limiti di esposizione rispetto ai campi elettrici e magnetici a bassa frequenza (50 Hz) indicati dal DPCM 08/07/03.

4.5.8. Localizzazione degli impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione

I nuovi impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione e le apparecchiature in grado di produrre campi elettromagnetici di frequenza compresa tra 100 kHz e 300 GHz, non possono essere installati all'interno delle zone destinate a vario titolo alla permanenza prolungata di persone.

Detti impianti devono essere localizzati, salve diverse prescrizioni regionali o nazionali in materia, a una distanza di almeno 50 m dalle zone urbanizzate o di nuova urbanizzazione; tale distanza è aumentata a m 100 rispetto a:

- aree di particolare intensità abitativa, asili, scuole, ospedali o case di cura, residenze per anziani;
- edifici di interesse storico ed artistico o altri monumenti o zone di interesse paesaggistico e ambientale.

4.5.9. Fasce di rispetto dei plessi scolastici

Le nuove costruzioni devono essere realizzate a una distanza minima di 100 metri dai nuovi plessi scolastici (compresi asili nido e scuole materne), fatto salvo per i plessi scolastici già esistenti all'interno dei centri abitati nei confronti dei quali è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.

Per le nuove aree con destinazione residenziale individuate a ridosso dei plessi scolastici esistenti (compresi asili nido e scuole materne) la nuova edificazione dovrà rispettare una distanza minima di m 10 dal confine.