



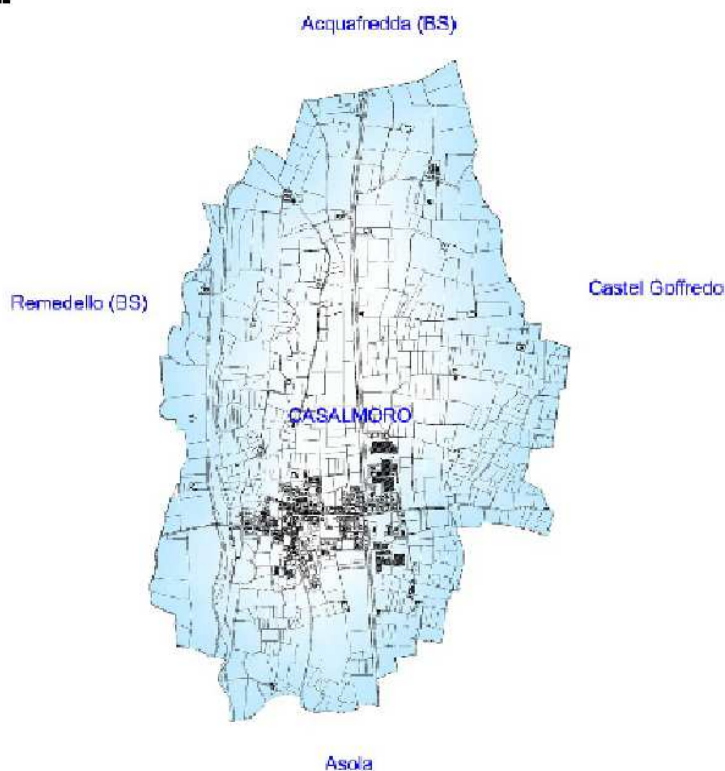
COMUNE DI CASALMORO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

NORME TECNICHE

Settembre 2009
07-012 CASALMORO PGT

COORDINATORE DI PROGETTO: ARCH. GIOVANNI IACOMETTI
URBANISTICA: ARCH. GIOVANNI IACOMETTI, ARCH. PATRIZIA PENITENTI
STUDI DI SETTORE: -----



Adozione con delibera C.C. n: ----- Data: ----- Approvazione con delibera C.C. n: ----- Data: -----
Pubblicazione: ----- Pubblicazione B.U.R.L.: ----- n. ----- Data: -----

IL PROGETTISTA:

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

IL SINDACO:

COPRAT Soc. Coop.

Società Cooperativa di Progettazione
e Ricerca Architettonica e Territoriale

Via F. Corridoni 56 - 46100 Mantova - Tel. 0376 368412 Fax 0376 368894 e-mail info@coprat.it www.coprat.it

NORME TECNICHE DEL DOCUMENTO DI PIANO

INDICE

NORME RELATIVE AL DOCUMENTO DI PIANO	4
1. Obiettivi e finalità del Piano di Governo del Territorio	4
2 Obiettivi del Documento di Piano	6
3 Elaborati del Documento di Piano	8
4 Efficacia del Documento di Piano	9
5 Criteri di perequazione e traslazione e compensazione	10
6 Prescrizioni generali per i piani attuativi	11
7 Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo o atti autorizzativi convenzionati	13
8 Prescrizioni per le aree di trasformazione urbanistica prevalentemente produttive	15
9 Area di trasformazione urbanistica: ATU01 "DOPPIO COMPARTO SUD-EST/NORD-EST"	17
10 Direttive per il settore commerciale	20
11 Direttive per il Piano dei Servizi	21
12 Direttive per il Piano delle Regole	22
13 Piani di settore	24
14 Parco del Chiese (PLIS)	25
15 Contrasti e deroghe	26
16 Rinvio ad altre disposizioni – Difformità e contrasti tra disposizioni - errori	27

NORME RELATIVE AL DOCUMENTO DI PIANO

1. Obiettivi e finalità del Piano di Governo del Territorio

1.1 Il Piano di Governo del Territorio (PGT) costituisce un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale con le seguenti finalità:

- consolidare e potenziare il ruolo economico, sociale e culturale di Casalmoro, in rapporto alla struttura produttiva del comune e alla crisi registrata dalla industria locale
- perseguire, la crescita competitiva del sistema produttivo locale, territoriale e sociale che lo accoglie e lo alimenta ai sensi della legislazione regionale in materia, in particolare potenziando i siti produttivi esistenti al fine di una corretta valorizzazione delle risorse pubbliche e private investite negli ambiti di sviluppo
- connettersi alle condizioni infrastrutturali esistenti e alle revisioni dei piani infrastrutturali sovracomunali (strada della calza) con la riqualificazione dell'offerta infrastrutturale locale (sistema di attraversamento e circonvallatorio)
- mantenere e valorizzare i caratteri paesistico-ambientali del territorio fluviale e para-fluviale (PLIS del fiume Chiese) potenziandone le salvaguardie e la eventuale fruizione collettiva
- valorizzare la tradizione produttiva dell'agricoltura locale e la struttura edilizia storica
- mantenere e potenziare i livelli di abitabilità del territorio e l'offerta insediativa
- migliorare i servizi a carattere locale, la loro potenzialità d'uso e la fruizione collettiva
- valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio
- qualificare le opportunità degli abitanti anche dal punto di vista del sistema commerciale

1.2 Le finalità del Piano sono perseguite aderendo ai principi di: partecipazione; attenzione alla pluralità delle esigenze sociali, culturali, composizione della popolazione; sostenibilità dello sviluppo; valorizzazione delle risorse economiche locali; risparmio del suolo agricolo compatibilmente con la necessità di potenziamento produttivo

1.3 I contenuti del Piano di Governo del Territorio sono ispirati a criteri di: imparzialità; economicità; efficacia dell'azione amministrativa; semplificazione delle procedure, chiarezza delle scelte e riconoscibilità da parte dei cittadini; facile attuabilità delle scelte gestionali in rapporto alle potenzialità dell'apparato comunale e alle necessità di risparmio delle risorse pubbliche; ottimizzazione delle risorse naturali; miglioramento dei servizi pubblici. Il Piano di Governo del Territorio si attua, col concorso delle differenti destinazioni di suolo urbano ai benefici economici derivanti dalla sua attuazione, applicando in modo circostanziato i principi di perequazione, traslazione e flessibilità, tra le diverse destinazioni del suolo, qualora ciò non contrasti con gli interessi pubblici generali. La stesura del piano ricerca la massima semplificazione, comprensibilità (anche da parte del cittadino non esperto), delle scelte compiute e del conseguente apparato descrittivo ed esplicativo del piano stesso e delle indicazioni normative formulate al fine della migliore pratica attuativa.

1.4. Il Piano di Governo del territorio, ai sensi della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

1.5. Il Piano di Governo del Territorio:

- risulta compatibile con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia vigente, confermando la struttura insediativa reale e pianificatoria raggiunta con la pianificazione precedente rispetto al quale ammette solo razionalizzazioni sia per quanto concerne l'individuazione delle aree di trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente produttiva o residenziale che per il tessuto consolidato: risulta altresì compatibile con il Piano Territoriale Paesistico della Regione;
- esplica la propria efficacia, disciplinando, anche tramite Piani Settoriali svolti e da svolgere, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
- è redatto con riferimento alle risultanze del documento appositamente predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica e di Valutazione di Incidenza Ambientale;
- attraverso il Piano delle Regole individua e norma le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate non assoggettate a pianificazione attuativa e le aree a destinazione agricola;
- attraverso il Piano dei Servizi, individua e norma le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, ivi compreso il sistema delle aree a verde atte a costituire corridoi ecologici di valore naturalistico, paesistico e di fruibilità da parte della popolazione e di tutela della presenza di specie vegetali ed animali.

2 Obiettivi del Documento di Piano

2.1 Il documento di piano definisce:

- a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, proponendo alcune modifiche/integrazioni della programmazione provinciale che si ravvisano necessarie;
- b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- e) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi.

2.2 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, indicandone 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 PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- e) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie e secondarie e terziarie, necessarie al mantenimento e al potenziamento dello standard economico raggiunto, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
- d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
- e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
- f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

2.3. Il Documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, nei contenuti degli Strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.

2.4. Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

2.5. Per la definizione degli obiettivi di cui al comma 2, punto b) il Documento di Piano indica nel periodo di 5 anni della sua validità una possibilità edificatoria ed una dotazione di servizi così ripartite:

- a) destinazioni residenziali (aree libere) volume edificabile:
 - come da relazione del Documento di Piano
- b) destinazioni terziarie e commerciali:
 - quota parte della precedente slp e delle destinazioni produttive per un max come da norme specifiche
- c) destinazioni produttive:
 - come da relazione del Documento di Piano;
- d) dotazione di spazi destinati ai servizi pubblici, come da relazione del Piano dei Servizi, con le seguenti specificazioni relative ai contenuti del Documento di Piano:
 - per le aree prevalentemente residenziali soggette a piano attuativo e a convenzione la dotazione di aree per servizi minima è di mq. 26,5 mq/abitante considerando 150 mc/abitante da individuare nel comparto o monetizzabili secondo le modalità e le quantità minime previste comparto per comparto, considerando comunque un minimo per parcheggi da ricavare nel comparto di 3 mq/abitante
 - per le aree prevalentemente produttive la dotazione minima di aree per servizi, da sistemare prevalentemente a parcheggio e a verde pubblico è il 10% della Slp da ricavare interamente nel comparto
 - per le aree commerciali la dotazione minima di are per servizi, per almeno la metà a parcheggio, è fissata come da Piano dei Servizi;

Il dimensionamento relativo alle destinazioni prevalentemente produttive e a quelle prevalentemente residenziali calcolate su la base di fabbisogni decennali, sono attuabili nel primo quinquennio in base a priorità assunte dall'amministrazione.

Le tariffe di monetizzazione vengono deliberate dalla giunta comunale ai sensi di legge previa valutazione tecnica degli uffici competenti.

3 Elaborati del Documento di Piano

DP01 – Quadro conoscitivo – Inquadramento territoriale e sistema insediativo	1:25.000
DP02 – Quadro conoscitivo – Pianificazione sovracomunale	1:25.000
DP03 – Quadro conoscitivo – Sistema dei vincoli e delle tutele	1:7.000
DP04 – Quadro conoscitivo – Analisi della fattibilità geologica	1:7.000
DP05 – Quadro conoscitivo – Sistema paesistico ambientale e uso del suolo	1:7.000
DP06 – Quadro conoscitivo – Stato di attuazione del PRG vigente	1:5.000
DP07 – Quadro conoscitivo – Istanze a seguito dell'avviso di avvio del procedimento	1:10.000
DP08 – Quadro conoscitivo – Opportunità e risorse	1:7.000
DP09 – Quadro conoscitivo – Criticità	1:7.000
DP10 – Quadro programmatico – Previsioni e strategie di piano	1:7.000
RELAZIONE	

4 Efficacia del Documento di Piano

4.1. Il documento di piano, per le aree di trasformazione urbanistica, soggette a pianificazione attuativa preventiva, individua il perimetro, le quantità massime e minime, le modalità di individuazione di subcomparti di pianificazione attuativa e gli impegni che ogni singolo comparto nei vari piani attuativi deve assumere per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le prescrizioni funzionali, dimensionali e tecniche d'ordine generale degli stessi piani attuativi. Tali condizioni e indicazioni hanno valore vincolante. In fase attuativa possono essere apportati parziali adattamenti che rispondano comunque ai parametri e agli impegni fissati a fini applicativi e con l'obiettivo di migliorare, adeguare e dettagliare le prestazioni delle opere previste in accordo con le prescrizioni degli enti interessati e di controllo.

4.2. Per quanto riguarda le definizioni dei parametri edificatori e le norme specifiche di edificazione non contemplate nelle presenti norme tecniche si fa riferimento oltre che alla normativa comunale, regionale e statale (regolamenti edilizi e di Igiene, ecc.) per analogia alle norme tecniche del Piano delle Regole (in particolare: art. 3, art. 4, art. 5, art. 6.2) e del Piano dei Servizi.

5 Criteri di perequazione e traslazione e compensazione

5.1. In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 11 delle l.r. 11 marzo 2005, n. 12 sono definiti i seguenti criteri.

5.2. La perequazione si applica comparto per comparto. Non è prevista perequazione tra comparti differenti.

5.3. La perequazione di comparto per le aree prevalentemente residenziali è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che lo definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi effettivamente all'interno dello strumento attuativo; le volumetrie consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa con indici fondiari variabili come definito dalle presenti norme tecniche.

5.4. E' consentito per le aree prevalentemente residenziali traslare volumetrie tra i subcomparti edificatori nei limiti indicati traslandone altresì in proporzione gli impegni di urbanizzazione primaria e secondaria. In tal caso deve essere formulato atto sottoscritto dagli interessati debitamente trascritto.

5.5 Il criterio compensativi sono fissati in base alle indicazioni del PTCP

6 Prescrizioni generali per i piani attuativi

6.1 Le previsioni di PGT si attuano con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale. Le parti del territorio di trasformazione urbanistica nonché parti del tessuto consolidato sono soggette alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata (piani o permessi convenzionati); in assenza di tali strumenti sono ammesse solo le opere espressamente indicate nella normativa di area.

6.2 Nei piani esecutivi le convenzioni devono prevedere, a cura e spese degli aventi titolo, i contenuti stabiliti dalla legislazione vigente

I Piani esecutivi dovranno di norma essere estesi all'intera area subordinata a pianificazione. ma la convenzione allegata potrà essere limitata ad una parte della stessa zona; il Comune potrà inoltre stabilire che siano redatti piani esecutivi, estesi ad un ambito opportuno, quando ne rilevi la necessità, in rapporto alla dimensione ed al tipo di interventi previsti ed al grado di urbanizzazione esistente. A tale scopo il Comune fissa con apposita delibera parametri e criteri dettagliati per l'individuazione di tali piani.

6.3 Tutti i piani esecutivi dovranno comprendere gli elaborati previsti dalla legislazione vigente e come individuati dalle Normative Comunali. Gli elaborati relativi sia ad interventi pubblici sia privati devono documentare:

- la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica dell'intervento;
- la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
- l'accessibilità veicolare e ciclopeditone, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
- la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, secondaria;
- lo studio relativo alla eliminazione delle barriere architettoniche per le aree stradali e gli accessi ai vari interventi
- lo studio delle condizioni di smaltimento dei reflui di ogni tipo in rapporto alla capacità di ricezione dei sistemi esistenti; in particolare il calcolo e lo schema degli scarichi di acque nere, saponate e piovane in rapporto alla pluviometria della zona nonché gli allacci agli impianti esistenti e/o alla rete idrica superficiale per le acque piovane, con i rilevamenti dello stato esistente; gli studi, i rilevamenti, i calcoli e le soluzioni dovranno essere concordati nelle modalità di svolgimento con le aziende e gli enti competenti in materia
- la compatibilità acustica, ai sensi di legge
- la fattibilità geologica e sismica, ai sensi di legge e delle norme di PGT relative
- le soluzioni adottate per rispondere alle problematiche paesistiche e ambientali quali terrapieni, barriere verdi, ecc.

6.4 I piani esecutivi previsti nelle apposite aree devono indicare, oltre alla suddivisione dei lotti ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici, anche la loro utilizzazione.

6.5 All'interno dei perimetri dei piani attuativi vigenti o completati e scaduti (comunque riportati nelle planimetrie di piano) valgono le norme urbanistiche previste dai piani attuativi approvati. I piani vigenti potranno essere modificati su iniziativa dei privati interessati o dalla Amministrazione Comunale secondo le procedure di legge.

6.6 I piani attuativi devono essere impostati secondo i seguenti criteri che hanno valore orientativo:

- Sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica
- Adeguato livello qualitativo di alloggi in risposta ai fabbisogni e alla domanda differenziata evitando condizioni di ghettizzazione fisica e sociale
- Creazione di luoghi con forti centralità di quartiere
- Inserimento paesistico delle trasformazioni
- Cura dell'inserimento nel contesto urbano (altezza edifici e altri parametri edilizi)
- Cura della compatibilità ambientale degli interventi
- Recupero di sistemazione a verde delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate) e integrazione con il paesaggio agricolo nelle frange perimetriche
- Evitare la realizzazione di edifici privi di relazione con il contesto urbano
- Promozione di una corretta progettazione architettonica degli edifici
- Evitare gli usi impropri (quali depositi, discariche e orti urbani abusivi)
- Cura dell'inserimento paesistico delle infrastrutture, anche quelle già esistenti
- Realizzazione e potenziamento dei parcheggi
- Organizzazione dei percorsi ciclopeditoni
- Realizzazione di un sistema continuo di aree verdi con la creazione di percorsi che facilitino l'accesso e la fruizione delle aree verdi
- Potenziamento di filari e altre presenze di vegetazione, con finalità naturalistiche e paesaggistiche
- Integrazione tra servizi pubblici e tra servizi pubblici e servizi privati
- Cura della sistemazione anche fruitiva degli spazi aperti e della dotazione qualitativa di aree a verde, connessioni del verde coi servizi
- Rinnovo e rilancio del sistema commerciale urbano
- Sostegno alla creazione di nuovi esercizi di vicinato, localizzati nell'ambito dei sistemi commerciali urbani
- Inserimento di medie strutture come modalità di rafforzamento di sistemi commerciali
- Creazione di luoghi polifunzionali (con residenza, attrezzature collettive, attività paracommerciali, funzioni culturali e del tempo libero)
- Cura dell'attrattività e presenza di un adeguato mix merceologico
- Riduzione delle emissioni di gas climalteranti.
- Diffusione utilizzo di tecnologie innovative
- Contenimento dell'esposizione a fattori inquinanti (atmosferico, acustico e campi elettromagnetici)
- Tutela della qualità dei terreni e della falda
- Promozione di tecnologie a basso consumo energetico e a basso impatto
- Evitare l'interferenza con le linee elettriche aeree
- Sostegno alle pratiche di risparmio ed uso efficiente dell'energia.
- Promozione dell'utilizzo di fonti rinnovabili (es: solare) e valorizzare il contributo degli autoproduttori
- Interramento elettrodotti esistenti in situazioni di interazione con gli ambiti urbani e paesaggistici.
- Mantenimento di superfici di drenaggio in accordo con le indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia

- Smaltimento delle acque bianche separato dalle acque nere e saponate tramite subirrigazione o nelle acque superficiali in accordo con le indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia

7 Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo o atti autorizzativi convenzionati

7.1 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite sul territorio comunale mediante un perimetro grafico le aree di trasformazione urbanistica e le aree del tessuto consolidato definite per comparti unitari all'interno dei quali gli interventi edilizi ed urbanistici sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi.

Non sono subordinati all'approvazione di Piani attuativi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nell'ambito dei piani stessi, di manutenzione, ristrutturazione, risanamento e restauro nonché di ampliamento fino a un massimo del 20% e comunque non superiore a 300 mc.

7.2 Il privato presenta istanza per la attivazione del Piano attuativo indicando in via sommaria ciò che intende realizzare in termini di perimetrazione, di destinazioni e tipologie edilizie. Il Comune su tali aree valuta la richiesta del privato per l'attivazione di un Piano Attuativo e, qualora non ritenga di procedere a Piano Particolareggiato o comunque ad altro strumento di iniziativa pubblica sulla stessa area, accoglie tale richiesta e indica le caratteristiche dell'intervento e la specificazione dei contenuti previsti dalle specifiche norme relative all'area interessata e per il coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di standard urbanistici, in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi.

7.3 Sulle aree soggette a pianificazione preventiva è consentita la individuazione di sub-comparti di pianificazione attuativa nei limiti fissati di seguito o comparto per comparto o di seguito in linea generale a condizione che:

- venga individuato un programma complessivo di realizzazione delle opere previste tramite studi di fattibilità estesi a tutto il comparto con piani finanziari complessivi relativi a tutte le opere da svolgere e per tutti i sub-comparti ipotizzati;
- ad ogni sub-comparto di pianificazione siano assegnate le opere spettanti rispetto al quadro complessivo in proporzione alla volumetria o alla superficie lorda da realizzare;
- la realizzazione per parti degli interventi previsti di urbanizzazione primaria e secondaria rappresentino lotti funzionali e funzionanti ad ogni singolo stadio di realizzazione attraverso Piano Attuativo o interventi diretti convenzionati, nel rispetto delle norme di zona;
- non vengano danneggiate o sfavorite le possibilità di corretta pianificazione dei comparti successivi
- vengano individuate tutte le condizioni amministrative e finanziarie per una equa ripartizione degli impegni tra tutti gli operatori del comparto e perché le opere previste siano completate in tutte le loro parti per essere funzionanti anche nelle fasi di attuazione parziale dei comparti e delle opere;
- salvo diverse indicazioni di area singola, i comparti minimi relativi alle aree prevalentemente residenziale sono di mq. 10.000 e per le aree prevalentemente produttive sono di mq. 15.000

7.4 In sede di approvazione del piano attuativo sono consentite modifiche alle condizioni tecniche specifiche delle opere previste (andamento, posizione, dimensione, calibri, ecc.), qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, previo parere degli organi competenti, le ritenga utili a conseguire una migliore disposizione, la maggior efficacia di programmi comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale, fatti comunque salvi i diritti di terzi e i principi perequativi. - La posizione della viabilità, dei fossi, ecc. è pertanto da considerarsi indicativa in tal senso.

Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.)

All'interno delle aree individuate nel PGT a destinazione prevalentemente produttiva l'amministrazione Comunale può individuare, con apposito strumento esecutivo, le aree oggetto di intervento pubblico, e le relative aree per servizi o richiedere all'operatore di mettere a disposizione dell'amministrazione pubblica una quota di lotti secondo le indicazioni per comparti:

Il P.I.P. può interessare un intero comparto o una sua parte; in questo caso il P.I.P. prescrive norme planivolumetriche e di destinazione vincolanti per la zona direttamente interessata, ma può anche dare indicazioni non vincolanti per la parte restante del comparto.

8 Prescrizioni per le aree di trasformazione urbanistica prevalentemente produttive

8.1 Caratteri generali

Riguardano aree poste esternamente all'abitato che implicano il potenziamento e l'integrazione del sistema produttivo esistente nonché la sua connessione con il sistema viario e che implicano il rapporto paesistico tra le aree edificate o edificabili, le aree agricole e di servizio;

8.2 Destinazione principale

- impianti produttivi artigianali e industriali con relativi servizi tecnici o amministrativi, con esclusione di attività moleste dannose o inquinanti; depositi, magazzini, attrezzature per l'esposizione e la vendita di beni strumentali e di consumo all'ingrosso o al dettaglio e attività commerciali con le indicazioni delle norme specifiche sulle attività commerciali; depositi e ricoveri per attrezzi e prodotti agricoli, (ad esclusione di edifici per l'allevamento di bestiame) nonché per la lavorazione ed il commercio di tali prodotti; uffici pubblici o privati; attività ricettive di ristorazione e similari compatibili con le destinazioni circostanti previo parere degli organi sanitari di controllo;

- abitazioni in numero di non più di due alloggi per ciascun impianto, ad uso del custode e del titolare dell'azienda o comunque del personale dell'azienda; per ciascun lotto il volume delle abitazioni non deve essere superiore al 40% del volume complessivo, con un massimo non superabile di mc.1500; le abitazioni devono essere realizzate contemporaneamente o successivamente all'insediamento produttivo
- edifici per le attività agroindustriali

8.3 Destinazioni complementari/compatibili

- esercizi commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande o attività paracommerciali di vicinato, laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive e ricreative; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali, esercizi commerciali, di somministrazione o paracommerciali di media superficie di vendita nei limiti fissati dalle norme specifiche del settore commerciale;

8.4 Destinazioni non ammissibili

- nuovi insediamenti residenziali oltre le tipologie e le dimensioni massime indicate, allevamenti agricoli, insediamenti commerciali di grande superficie di vendita.

8.5 Modalità di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi con preventivo Piano Attuativo.

8.6 Parametri edificatori

- l'indice medio di utilizzazione fondiaria U_f è di 0,6 mq/mq;
- il rapporto di copertura R_c non deve superare 0,6 mq/mq;
- l'altezza massima è di mt. 10,50 con possibili eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici indispensabili, previo parere comunale;
- il lotto minimo di edificazione è di 1000 mq. Per l'edificazione isolata e di mq. 500 edificazione a schiera

- le aree per attrezzature comuni di servizio agli insediamenti produttivi, dimensionate secondo le leggi vigenti e le indicazioni del Piano dei Servizi, devono essere reperite all'interno del comparto e sistemate a parcheggio e verde con dimensioni e posizioni adeguate all'impianto complessivo

9 Area di trasformazione urbanistica: ATU01 “DOPPIO COMPARTO SUD-EST/NORD-EST”

9.1 Individuazione

Il comparto individua due aree di trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente produttiva in continuità con la struttura produttiva esistente, a sud e a nord dell'area PIP. Le aree sono distinte dal punto di vista localizzativo ma sono unite sul piano normativo e quantitativo per omogeneità e condivisione di problematiche urbanistiche

9.2 Normativa

In questo doppio comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle aree prevalentemente produttive salvo diverse specificazioni. I conteggi degli impegni devono essere svolti sommando le due aree in cui è diviso il comparto che possono essere però pianificati separatamente e per subcomparti come da norme generali.

9.3 Opere di urbanizzazione primaria

Il comparto, nel suo complesso (a sud e a nord del PIP), oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle opere concordate in sede di approvazione da parte degli enti competenti e interessati. In particolare debbono esser realizzate:

- strada di distribuzione di tipo circonvallatorio interna in prosecuzione di quella già individuata col PIP che consenta lo spostamento del traffico dalla strada provinciale Asolana
- almeno due innesti sulla Provinciale Asolana n.343 (a sud e a nord del PIP) tipo rondò o altro come da prescrizioni dell'ente provinciale finalizzati all'alleggerimento del traffico delle aree produttive esistenti e di progetto sulla strada provinciale Asolana
- opere di riforma e di miglioramento della viabilità esistente
- creazione/completamento di percorso ciclopedonale lungo la Asolana
- - altro

9.4 Opere di urbanizzazione secondaria

Le aree per servizi devono essere ricavate all'interno nella misura prevista dal Piano dei Servizi

9.5 Modalità di intervento

La edificazione è soggetta alla pianificazione attuativa nelle modalità previste nell'articolo relativo alle aree prevalentemente produttive.

9.6 L'area è soggetta a opere di mitigazione e compensative, da concordare in sede di pianificazione con gli enti di controllo preposti, consistenti orientativamente in:

- barriere verdi di attenuazione dell'impatto ambientale verso le aree agricole
- piantumazioni all'interno delle aree produttive in ragione del disturbo ambientali arrecato
- altro

9.7 Scheda dell'ambito

**Stato attuale**

L'ambito è localizzato ad est del centro abitato, in continuità con l'area produttiva già insediata.

Le aree perimetrate sono completamente libere da fabbricati, tranne che per una cascina nel comparto meridionale, non hanno mai subito lavorazioni particolari e attualmente sono adibite a terreno agricolo.

Obiettivi di intervento

La pianificazione di questo grande comparto deriva dal PRG vigente e quindi si è voluto confermare questa scelta. La dimensione di quest'area è giustificata dalla presenza di realtà produttive in adiacenza alle nuove aree molto grandi che potrebbero avere ulteriori esigenze di espansione. Inoltre nel centro abitato del comune sono ancora presenti attività artigianali che è auspicabile si spostino in questa zona meglio vocata. Si riscontra inoltre che Casalmoro potrebbe attirare ulteriori aziende anche dall'esterno, data la sua appartenenza al "distretto della calza", la sua vicinanza con la Provincia di Brescia e una buona accessibilità data dalla ex SS asolana.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso ammissibili sono:

- a) impianti artigianali o industriali con relativi servizi tecnici o amministrativi, con esclusione di attività moleste dannose o inquinanti;
- b) depositi, magazzini e attrezzature per l'esposizione e la vendita di beni strumentali e di consumo con le indicazioni delle norme specifiche sulle attività commerciali;
- c) attività terziarie e commerciali fino a medie strutture di

vendita nei limiti fissati per il commercio

d) depositi e ricoveri per attrezzi e prodotti agricoli, (ad esclusione di edifici per l'allevamento di bestiame) nonchè per la lavorazione ed il commercio di tali prodotti;

e) uffici pubblici o privati;

f) abitazioni in numero di non più di due alloggi per ciascun impianto, ad uso del custode e del titolare dell'azienda; per ciascun lotto il volume delle abitazioni non deve essere superiore al 40% del volume complessivo, con un massimo non superabile di mc.1500; le abitazioni devono essere realizzate contemporaneamente o successivamente all'insediamento produttivo.

Le destinazioni escluse sono:

- nuovi insediamenti residenziali tranne quanto consentiti in altri punti delle presenti norme
- grandi strutture di vendita
- attività non contemplate dal piano dei Servizi

Dati urbanistici indicativi

Superficie territoriale:	384.157 mq
Superficie fondiaria:	276.593 mq
Indice fondiario:	3,00 mc/mq

Volume edificabile: 829.779 mc
Standrad teorici (10% slp) 31.800 mq

Pianificazione attuativa

La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di uno o più piani attuativi secondo quanto di seguito specificato

- a) Superficie minima di ciascun comparto : mq 15.000 (con studio di fattibilità)
- b) Tipologia di strumento attuativo utilizzabile: Piano di Lottizzazione

Aree pubbliche da riservare all'interno dell'ambito e opere connesse all'attuazione

Il comparto, nel suo complesso (a sud e a nord del PIP), oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle opere concordate in sede di approvazione da parte degli enti competenti e interessati. In particolare debbono esser realizzate:

- strada di distribuzione di tipo circonvallatorio interna in prosecuzione di quella già individuata col PIP che consenta lo spostamento del traffico dalla strada provinciale Asolana
- almeno due innesti sulla Provinciale Asolana n.343 (a sud e a nord del PIP) tipo rondò o altro come da prescrizioni dell'ente provinciale finalizzati all'alleggerimento del traffico delle aree produttive esistenti e di progetto sulla strada provinciale Asolana
- opere di riforma e di miglioramento della viabilità esistente
- creazione/completamento di percorso ciclopedonale lungo la Asolana

10 Direttive per il settore commerciale

Ai sensi delle leggi in materia vengono stabilite per il tessuto urbano consolidato le norme che seguono

10.1 All'interno delle aree prevalentemente residenziali sono ammessi sempre gli esercizi di vicinato, con superficie di vendita inferiore a 150 mq.; sono ammesse medie strutture di vendita, comprese le esistenti con superficie di vendita fino a 1500 mq. in numero massimo di:

- N. 1 fino a mq.1500 nella forma di centro commerciale eventualmente integrate con esercizi di vicinato
- Medie strutture di vendita fino a 800 mq. di superficie di vendita

10.2 All'interno delle aree prevalentemente produttive terziarie e commerciali, sono ammessi:

- A) punti di vendita all'ingrosso
- B) punti di vendita congiunta al dettaglio e all'ingrosso per le tipologie commerciali di cui al Regolamento Regionale 21/7/2000 n.3 art.40
- C) Punti di vendita al dettaglio per tutte le tipologie commerciali non alimentari fino a mq. 1.500
- D) medie strutture di vendita fino a 800 mq. di superficie di vendita per gli alimentari

10.3 Nelle aree agricole sono ammesse unicamente le strutture di vendita al dettaglio (esercizi di vicinato inferiori a mq. 150 mq. di superficie di vendita) relative ai prodotti agricoli, salvo diverse prescrizioni per area

10.4 Per gli esercizi commerciali esistenti superiori a mq. 150 di vendita sono consentite ristrutturazioni, spostamenti e ampliamenti fino alla dimensione di 800 mq. di Superficie di vendita

10.5 La dotazione di attrezzature pubbliche relative agli insediamenti di cui al presente articolo sono normate dal Piano dei Servizi

10.6 Con apposita delibera l'amministrazione comunale può definire le tipologie di dettaglio dei prodotti consentiti e vietati nei vari tipi di esercizi commerciali, secondo le varie zone omogenee o parti di esse.

10.7 Le zone commerciali inserite nel tessuto urbano dovranno essere compatibili con eventuali aree residenziali circostanti dal punto di vista dell'inquinamento acustico e del traffico.

11 Direttive per il Piano dei Servizi

11.1 Il Piano dei Servizi assume le seguenti finalità strategiche per il comune di Casalmoro:

- difesa delle potenzialità di uso dei servizi esistenti
- consolidamento dei livelli di servizio qualitativo e quantitativo raggiunti con i minimi di dotazione prescritti in altro articolo
- potenziamento, miglioramento, integrazione dei servizi esistenti in rapporto alle previsioni di sviluppo che ne valorizzino la dotazione e la utilizzabilità
- qualificazione dei servizi di comparto nell'ambito delle aree di trasformazione urbanistica
- dislocazione equilibrata dei servizi
- valorizzazione di alcuni servizi di utilizzabilità sovralocale (parco fluviale ecc.)
- favorire la possibilità per ciascuno di trovare in città risposte alle proprie esigenze di qualità di vita
- perseguire la sostenibilità ambientale e la funzionalità urbanistica
- creare luoghi con forti centralità di servizi e commerciali nel centro e nei quartieri
- porre attenzione alle esigenze sia degli operatori sia dei cittadini
- curare l'inserimento paesistico delle trasformazioni
- operare per il contenimento del rischio di esondazione
- operare per la realizzazione di un sistema integrato di aree verdi
- sviluppo di reti ciclopedonali locali di adduzione ai percorsi ciclopedonali europei
- dotazione di servizi di parcheggio capillare
- creazione di percorsi che facilitino l'accesso e la fruizione delle aree verdi
- realizzazione di punti di centralità nei vari settori urbani
- integrazione tra servizi pubblici e servizi privati esistenti
- cura della dotazione differenziata di aree a verde, connessioni anche ciclopedonali, e altri servizi
- migliore dotazione di servizi (sosta, tempo libero, offerta culturale, animazione, promozione)
- cura della qualità del verde e della sistemazione anche fruitiva degli spazi aperti con la creazione di un polo interno a parco
- per il contenimento del rischio di esondazione: ripristino di parte della rete idrografica minore per il migliore funzionamento del sistema idraulico di superficie
- per la realizzazione di un sistema continuo di aree verdi: salvaguardia varchi non edificati per la realizzazione di corridoi ecologici, creazione di connessioni tra le aree verdi interne all'abitato e le aree agricole esterne, introduzione di passaggi ecologici nelle infrastrutture esistenti, creazione di un sistema continuo di connessioni tra le aree ancora non edificate, recupero di equipaggiamento a verde delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate)
- per la valorizzazione ambiti fluviali come corridoi naturalistici: introduzione e consolidamento delle fasce verdi lungo i corsi d'acqua minori, curare la connessione tra vegetazione riparia e aree boscate esistenti, privilegiare la reintroduzione delle specie vegetali autoctone e difendere le piantumazioni storiche esistenti
- valorizzazione e salvaguardia del Parco (PLIS) del Chiese

12 Direttive per il Piano delle Regole

12.1 Il Piano delle Regole definisce, sull'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento; indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale; individua:

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

12.2 Il Piano delle Regole individua all'interno del tessuto consolidato quelle aree libere che per impegni precostituiti, per particolare collocazione all'interno del tessuto consolidato, per integrazione coi servizi o per altre ragioni possono essere assoggettate direttamente ad uno strumento attuativo, e ne determina la conformazione fissandone i parametri e gli indici;

12.3 Il Piano delle Regole fissa criteri di progettazione architettonica e urbanistica tesi al risparmio e produzione energetica, miglioramento della qualità ambientale ed ecologia, promozione della integrazione funzionale, transizione tra territorio agricolo ed urbano

12.4 Il Piano delle Regole per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi, di funzionalità edilizia, di qualità e salubrità dei materiali edili, di compatibilità ambientale e paesistica, di promozione di energie alternative, il Piano delle Regole si avvale del Regolamento Edilizio che detta norme e indirizzi per procedure e modalità di presentazione delle richieste di intervento.

12.5 Il Piano delle Regole si avvale inoltre di apposita deliberazione (di norma assunta nel contesto del Bilancio Comunale) per la determinazione di oneri e contributi, valore delle aree, al fine della determinazione delle indennità di esproprio, delle indennità conseguenti alla decadenza dei vincoli e al fine della monetizzazione di standard, e degli incentivi inerenti la qualità degli interventi.

12.6 Il Piano delle Regole valuta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità, individua le modalità di intervento e quantifica i costi per il loro adeguamento. Analogamente il Piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano le modalità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi di attuazione.

Fermo restando il valore degli obiettivi strategici indicati, il Piano dei Servizi ha piena autonomia di previsione, dovendosi attenere in fase attuativa per quanto riguarda gli aspetti morfologici degli interventi, alle indicazioni normative del Piano delle Regole, salvo che non siano formulate nella presente normativa indicazioni specifiche prevalenti.

12.7 Il Piano delle Regole assume le seguenti finalità generali:

- a) Sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica
- b) Adeguato livello qualitativo dell'offerta
- c) Creazione di luoghi con forti centralità
- d) Attenzione alle esigenze sia degli operatori che dei cittadini
- f) Inserimento paesistico delle trasformazioni
- g) Tutela e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e archeologico
- h) Contenimento del rischio di esondazione
- i) Contenimento del rischio geologico

- l) Realizzazione di un sistema continuo di aree verdi
- m) Valorizzazione ambiti fluviali come corridoi naturalistici
- n) Riqualificazione e riuso delle aree industriali dismesse

13 Piani di settore

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

- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), da redarre ai sensi della Direttiva 3 marzo 1999 - Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle Aree Urbane, della L.R.n.26/2003, del Nuovo Codice della Strada e s.m.i. e di disposizioni normative UNI/CEI e successive integrazioni e modificazioni
- Piano Urbano del Traffico e della Mobilità, da redarre ai sensi del D.Lgs.n.285/92.
- Classificazione Acustica del territorio comunale, in vigore e da adeguare ai sensi della L.n.447/95 e della L.R.13/2001 e successive modificazioni
- Deliberazione relativa a eventuali ulteriori Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita, da redarre ai sensi dell'Ari. 8, c.3 del D.LGS 114/98
- Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande, di cui alla L.r: n°30/03
- Normativa specifica, ai sensi del D.Lgs.32/1998 e del Regolamento Regionale vigente, per la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburante
- Piano di illuminazione

13.2 Per gli impianti di distribuzione di carburante il Piano delle Regole pone alcune limitazioni alla localizzazione relativamente ai fini della tutela paesistica ed ambientale.

14 Parco del Chiese (PLIS)

All'interno delle zone golenali e limitrofe del fiume CHIESE è individuata un'area interessata dal Plis del Chiese, alla cui normativa si rimanda per la gestione delle aree stesse, salvo prescrizioni più restrittive delle NTA di PGT

15 Contrasti e deroghe

15.1 Le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT, all'interno delle aree di trasformazione urbanistica, anche in contrasto con le destinazioni funzionali di zona, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ampliamenti una tantum per il 20% del volume esistente e comunque per un massimo di 300 mc. ai fini di migliorare le caratteristiche funzionali ed ambientali

15.2 Per le costruzioni già esistenti, con destinazione conforme a quella prevista dal PGT e con capacità edificatoria eccedente quella ammessa, sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con mantenimento della SIp esistente

16 Rinvio ad altre disposizioni – Difformità e contrasti tra disposizioni - errori

16.1 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 o regionali.

16.2 Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia, in ragione di principi della semplificazione e della economicità dell'attività amministrativa, alle disposizioni statali e regionali e del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (in via di definizione) e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.

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

16.4 In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, prevale quella avente valore cogente maggiore,

16.5 In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevale 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; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, stante il valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

16.6 In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza deve applicarsi il principio di specialità.

16.7 Nel Documento di Piano le prescrizioni hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi;

16.8 Sono ammesse deroghe alle presenti norme tecniche solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente. Ove la deroga riguardi edifici di proprietà privata, essa è subordinata alla stipula di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico, con relativa trascrizione nei registri immobiliari.

16.9 Gli eventuali errori cartografici materiali potranno essere corretti con semplice modificazione delle tavole previa procedura di valutazione da parte dell'ufficio tecnico dell'effettivo carattere di errore. Gli aggiornamenti cartografici, realizzati solo in parte e sotto la responsabilità dell'ufficio tecnico potranno essere svolti purchè non rappresentino alterazioni degli eventuali impegni urbanistici, amministrativi, fiscali e non possono di per sè costituire sanatorie di irregolarità.

NORME TECNICHE DEL PIANO DEI SERVIZI

INDICE

NORME RELATIVE AL PIANO DEI SERVIZI	3
1 Contenuti del Piano Servizi	3
2 Finalità ed elaborati del Piano dei Servizi	5
3 Definizioni di parametri ed indici urbanistici	6
4 Definizione qualitativa delle aree per servizi	7
5 Norme per le aree per attrezzature e servizi	10
6 Zone per servizi e impianti tecnologici – parametri	13
7 Aree destinate alla viabilità	14
8 Indirizzi	16
ALLEGATO : INDICAZIONI METODOLOGICHE DELLA SOPRINTENDENZA	17

NORME RELATIVE AL PIANO DEI SERVIZI

1 Contenuti del Piano Servizi

1.1 Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica, le dotazioni di verde, 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.

1.2 Il Piano dei Servizi determina il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio in base a:

- a) popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale
- b) popolazione teorica da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale
- c) popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, e in base ai flussi turistici

1.3 Il Piano dei Servizi valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature di servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità, e accessibilità e , in caso di accertata insufficienza e inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento. Analogamente il Piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal documento di piano le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione. Il piano dei servizi individua la dotazione dei servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo all'interno di questi la dotazione minima, fatta salva la possibilità di monetizzazione.

1.4 Il Piano dei Servizi esplicita la sostenibilità dei costi anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

1.5 Il Piano dei Servizi indica i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziale, produttiva e terziaria commerciale, caratterizzate da rilevate affluenza di utenti.

1.6 Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o di regolamento d'uso, redatti in conformità alle finalità contenute nel Piano dei Servizi, ovvero atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

1.7 Le prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante

1.8 I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal Piano dei Servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine l'intervento cui sono preordinati non sia invertito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. E' comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il termine quinquennale, la realizzazione diretta delle attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta Comunale espliciti con proprio atto di volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali

1.9 Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi (come da perimetrazione apposita)

1.10 Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

1.11 La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso.

2 Finalità ed elaborati del Piano dei Servizi

2.1 Il Piano dei Servizi:

- concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento di attuazione del PGT, nonché alla programmazione temporale indicativa degli interventi;
- è strumento di indirizzo per la attuazione del PGT e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente; in particolare, il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

2.2. Il Piano dei Servizi è costituito da:

PS1 – Mappatura dei servizi esistenti e di previsione: Casalmoro 1:7000

PR2– Mappatura dei servizi esistenti e di previsione: Casalmoro centro abitato 1:2000

3 Definizioni di parametri ed indici urbanistici

3.1 L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i parametri e definizioni nonché le normative analoghe contenute nel Piano delle Regole (in particolare art.3, art. 4, art.5, art.6.2)

3.2 La valutazione dei servizi ai fini del dimensionamento è svolta considerando la superficie libera del lotto di pertinenza e la superficie lorda dei vari piani abitabili compresi i seminterrati e le soffitte utilizzate a deposito, magazzino, ecc.

3.3 La quantificazione complessiva è svolta per le volumetrie residenziali considerando la dimensione di 150 mc/abitante

4 Definizione qualitativa delle aree per servizi

4.1 Il Piano dei Servizi prevede aree per la dotazione di Servizi Pubblici e di interesse pubblico distinguibili in:

- a) aree per l'istruzione: destinate a scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo;
- b) aree per attrezzature religiose;
- c) aree per attrezzature di interesse comune: culturali, sociali, assistenziali, sanitarie. amministrative, ecc.;
- d) aree a verde per parchi pubblici, per attrezzature sportive e di gioco;
- e) aree per parcheggi di uso pubblico;
- f) aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi (principalmente parcheggi e verde ed eventualmente attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, attrezzature varie di servizio agli insediamenti).
- g) aree per l'edilizia residenziale pubblica

4.2 L'attuazione delle previsioni di attuazione delle aree per Servizi è realizzata dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati secondo le procedure di legge. Tutte le aree concorrono cumulativamente alla verifica di dimensionamento della dotazione di servizi.

4.3 Nel contesto di Piani Attuativi, la previsione cartografica di aree a servizi potrà essere modificata in ragione di un migliore assetto paesistico-ambientale e di funzionalità urbanistica, fermo restando il rispetto della dotazione minima e delle indicazioni di comparto.

4.4 Ogni intervento che comporti aumento del peso insediativo, compreso il recupero di sottotetti, concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, di allacciamento ai pubblici servizi ed al reperimento delle aree necessarie.

4.5 Nelle zone edificabili, per ogni mutamento di destinazione d'uso di aree ed edifici, apportato con opere edilizie che comporti aumento o variazione del fabbisogno di aree ed opere di urbanizzazione secondaria, dovrà essere reperita o monetizzata la corrispondente area a servizi in aumento. Per le destinazioni commerciali, in caso di aumento del peso insediativo, 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.

4.6 In attuazione del PGT dovrà essere assicurata la seguente dotazione minima di aree di urbanizzazione secondaria per Servizi locali, con cessioni e monetizzazione ai sensi di legge e delle presenti norme:

- a) per la destinazione residenziale, la dotazione minima è di 26,5 mq per ab. (considerati 150 mc/ab), di cui per parcheggi minima di 3 mq per abitante.
- b) per la destinazione produttiva la dotazione minima non deve essere inferiore al 10% della Slp reale ammessa, da ricavare interamente nel comparto di pianificazione
- c) per le destinazioni terziaria, direzionale, la dotazione minima è pari ad almeno il 100% della Slp reale ammessa, di cui almeno la metà per parcheggi (anche su più livelli). Nelle aree del tessuto consolidato il valore minimo, in presenza di parcheggi di zona adeguati, è pari al 75% di Slp reale ammessa..

4.7 Le aree destinate a servizi, eccedenti la quota dovuta nel comparto, potranno essere monetizzate o essere reperite anche all'esterno delle aree di intervento, in alternativa alla monetizzazione, secondo le indicazioni localizzative dell'amministrazione comunale. In tal caso la dimensione della cessione è valutata in ragione della localizzazione e proporzionalmente rapportata alla zona di competenza dell'intervento, con riferimento al valore di monetizzazione di cui alla delibera comunale inerente gli oneri di urbanizzazione.

4.8 Potranno essere cedute al Comune, in alternativa o ad integrazione di aree e di monetizzazioni, edifici ed opere da destinare a Servizi del tipo:

- a) urbanizzazione secondaria;
- b) allacciamento generale ai pubblici servizi (escluse opere primarie di competenza degli interventi);
- e) aree edificabili;
- d) aree in ampliamento e completamento di servizi esistenti o previsti.

4.9 Gli alloggi ceduti al Comune o convenzionati con stipulazione di un atto di asservimento all'uso di interesse pubblico, con modalità di affitto e assegnazione per categorie protette o per finalità sociali sono computati come servizi di uso pubblico, con computo della Slp reale realizzabile o della sola area e sono consentiti nelle aree computate dal Piano dei Servizi.

4.10 Qualora il valore delle aree ed opere cedute o convenzionate superi il valore dovuto secondo le previsioni del PGT la parte eccedente, ove non derivi da accordi sanciti in una convenzione, potrà essere scomputata dal valore degli oneri e del contributo di permesso di costruire.

4.11 Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree per servizi dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, intervenendo anche all'esterno dell'area di intervento.

4.12 Nelle aree per servizi sono ammesse attività commerciali, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area. La dimensione è limitata a quella di vicinato.

5 Norme per le aree per attrezzature e servizi

5.1 Nelle planimetrie di piano sono individuate tramite retinature e coloriture particolari tipologie di destinazione e di acquisizione/gestione delle aree per servizi.

In generale le destinazioni previste con apposito retino o coloritura nelle planimetrie di P.R.G. sono indicative; mentre la destinazione delle aree per attrezzature religiose è vincolante, ma non esclude altre possibili utilizzazioni per uso pubblico.

Le tipologie di acquisizione e gestione individuano le aree da adibire a servizi che sono soggette all'esproprio, le aree da adibire a servizi che restano di proprietà e gestione privata, le aree di libera cessione nei piani attuativi e le aree in concordato d'uso (es. ex stazione).

Gli ampliamenti e le trasformazioni di edifici e di aree già utilizzate per uso pubblico sono subordinati ad intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici :

- $I_f = 3 \text{ mc/mq.}$
- numero massimo di piani: 3.

5.2 L'utilizzazione delle nuove aree individuate in sede di P.G.T. è preferibilmente soggetta all'approvazione di progetti generali estesi all'intera area; per le aree da reperire all'interno delle zone di espansione edilizia i piani esecutivi relativi all'intero comparto dovranno definire esattamente la posizione, anche diversa da quella definita nel presente P.G.T., purchè motivata da criteri concordati con la pubblica amministrazione, secondo la quantità indicata nelle tavole di piano e nelle presenti norme.

I progetti dovranno definire i seguenti elementi :

- caratteristiche planivolumetriche degli edifici e sistemazioni delle aree libere nel rispetto dei seguenti indici :
 - $I_f = 2 \text{ mc./mq.}$
 - $R_c \text{ max } 40\%$
 - numero massimo di piani : 3
 - tipi di utilizzazione degli edifici e delle aree: - enti ed operatori pubblici o privati che potranno realizzare le opere previste;
 - rete pedonale e veicolare di accesso alle attrezzature previste.

5.3 In tutte le zone possono essere realizzate o gestite da privati, e su aree di proprietà privata, attrezzature di uso pubblico, nel rispetto delle norme di legge; essi riguardano le seguenti destinazioni:

- culto e servizi parrocchiali;
- parcheggio pubblico coperto o scoperto;
- attrezzature ricettive, ricreative, sportive e connesse al tempo libero;

- alloggi per edilizia residenziale pubblica di carattere economico.
- attività sociosanitarie e assistenziali

Le attività religiose possono insediarsi unicamente nelle aree per servizi

5.4 Ai sensi dell'art.72 della L.R. 12/2005 le aree che attualmente accolgono attrezzature religiose, o che sono destinate alle attrezzature stesse, sono specificatamente individuate nel Piano dei Servizi e nelle relative varianti.

Le eventuali nuove attività di culto possono insediarsi unicamente in aree appositamente individuate nelle zone destinate a Servizi dal PGT; tale individuazione avverrà, da parte dell'Amministrazione, ai sensi della stessa L.R. 12/2005, sulla base delle esigenze locali, valutate le istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose aventi una presenza diffusa, organizzata e stabile nell'ambito del Comune di Casalmoro

La realizzazione delle attrezzature per il culto è sempre subordinata alla stipula di una Convenzione, da parte dell'Ente proponente, con il Comune che regoli caratteristiche tecniche e dimensionali delle attrezzature, e definisca tempi di realizzazione e modalità d'uso delle stesse, con particolare attenzione alle problematiche della sicurezza, del traffico indotto e dei parcheggi,

La aree individuate nel PGT e destinate ad accogliere tali attrezzature per le attività di culto non sono soggette ad esproprio da parte della Pubblica Amministrazione.

5.5 - Nel caso che gli interventi diretti di trasformazione edilizia attuati con opere edilizie prevedano un mutamento di destinazione d'uso che comporti un aumento del fabbisogno di standard, ai sensi delle leggi vigenti in materia, l'area per servizio e attrezzature in aumento va ceduta o monetizzata con un importo corrispondente al valore economico dell'area da acquisire.

5.6 - La convenzione con l'ente comunale dovrà indicare:

- la destinazione d'uso, le caratteristiche tipologiche e architettoniche delle attrezzature;
- l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso prevista per l'intero periodo convenzionato, fatta salva comunque la possibilità di modificare la medesima destinazione d'uso, purché nell'ambito di quelle ammesse dal presente articolo e in accordo con l'Amministrazione comunale, previa apposita Variante al Piano dei Servizi;
- la durata del convenzionamento per un periodo congruo in relazione al tipo di attività e alla natura del rapporto ed eventuali modalità di rinnovo e/o di subentro di terzi;
- le modalità di gestione del servizio e delle attrezzature al fine di garantire la effettiva fruibilità degli stessi da parte della collettività interessata;
- l'applicazione di sanzioni a carico del titolare del servizio e delle attrezzature o suoi eventuali aventi causa per l'inosservanza degli obblighi assunti con la convenzione.

5.7 Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso per esercizi commerciali non di vicinato, la verifica e l'eventuale cessione di standard vanno effettuati anche se la trasformazione non comporta la realizzazione di opere.

5.8 Si possono rilasciare concessioni in deroga alle norme di PGT e di Regolamento Edilizio limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico secondo le norme di legge.

5.9 Le aree standard interne al perimetro delle fasce di rispetto cimiteriali sono indeficabili. Per gli edifici esistenti sono possibili opere di manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione e ricostruzione analoga senza aumento di volume.

6 Zone per servizi e impianti tecnologici – parametri

6.1 In tali zone è ammessa la realizzazione di attrezzature e impianti tecnologici di interesse pubblico quali: rimesse per i mezzi di trasporto pubblico, impianti di smaltimento e di riconversione energetica di rifiuti e di depurazione, centrali telefoniche, impianti radiotelevisivi/impianti di acquedotto, impianti di presa metano, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, ecc.; sono ammessi inoltre officine per la manutenzione degli impianti, attrezzature per il personale addetto, abitazioni per il personale di custodia, ed eventuali uffici strettamente connessi alle funzioni svolte. Tali impianti ed attrezzature possono essere realizzati e gestiti da enti pubblici o da privati; in quest'ultimo caso l'intervento è subordinato alla definizione di una convenzione con Comune che ne regoli le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione e le modalità d'uso.

6.2 Ogni intervento edilizio all'interno delle zone per servizi e impianti tecnologici è subordinato a semplice autorizzazione o concessione edilizia, nel rispetto delle seguenti norme

- If = 2 mc/mq.
- Rc = 0,5 mq/mq.
- Hmax = 10 m. con eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici.

6.3 Per ampliamenti di fabbricati esistenti nelle zone per servizi ed impianti tecnologici, il Comune, può concedere deroghe alle norme sulle distanze dai confini e tra i fabbricati, quando sia dimostrata, oltre che la necessità dell'intervento nell'interesse pubblico, la impossibilità di risolverlo altrimenti.

Non sono subordinati al rispetto dei limiti di densità edilizia di rapporto di copertura e di altezza massima gli impianti tecnologici relativi ai canali di bonifica ed ai fiumi (idrovie, ecc.).

6.4 Limiti di edificazione intorno agli impianti di depurazione

Per una distanza di 100 m. dall'impianto di depurazione non è consentita l'edificazione in base ai disposti delle norme tecniche dell'allegato 4 alla delibera del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque del 4.2.77 e successive modificazioni e integrazioni, agli effetti dell'art. 62 del D.L.152/99. Eventuali deroghe per ragioni motivate potranno essere consentite previo parere degli organi competenti di controllo igienico-sanitario e ambientale

6.5 - Aree cimiteriali

Sono individuate nelle planimetrie di PGT le aree esistenti e le aree di progetto, destinate esclusivamente ai servizi cimiteriali e alla loro espansione.

7 Aree destinate alla viabilità

7.1 Le zone per nuove strade di valore urbano hanno valore vincolante per quanto riguarda la presenza del tracciato generale, sono indicative per gli elementi di definizione esecutiva quali forma, dimensione, esatta geometria e posizione. La posizione delle strade nei comparti soggetti a pianificazione esecutiva potrà essere modificata in sede di pianificazione esecutiva nel rispetto delle scelte generali di pianificazione e nell'ambito di un corretto assetto viario di comparto.

7.2 I percorsi pedonali individuati con apposita simbologia con vincolo di uso pubblico sono destinati al passaggio pedonale e ciclabile, ed al passaggio di opere di urbanizzazione primaria (fognature, acquedotti, linee elettriche, gasdotti).

7.3 I percorsi ciclopedonali individuati con apposita simbologia schematica hanno valore obbligatorio per quanto riguarda il tragitto generale e valore indicativo per quanto concerne la posizione, la forma, il tracciato esecutivo.

7.4 Le strade automobilistiche devono avere le caratteristiche dimensionali e di accessibilità di seguito specificate

- a) le strade primarie, con funzione prevalentemente intercomunale, sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di piano o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie previste in piani urbanistici esecutivi;
- b) le strade secondarie, con funzione prevalentemente comunale e di collegamento interno agli abitati devono avere una dimensione minima di 9 mt. (1.50+6.00+1.50);
- d) le strade a fondo cieco a stretto servizio di poche abitazioni possono avere una carreggiata ridotta a mt.5.00.
- e) Le strade a fondo cieco a stretto servizio di poche abitazioni aventi carreggiata ridotta sono ammissibili ma rimangono di norma in carico ai privati; l'amministrazione acconsente alla cessione delle sole strade regolamentari, aventi dimensione minima 9 metri.

7.5 Impianti di distribuzione: Si prevede il mantenimento degli impianti di distribuzione di carburante esistenti. La localizzazione di nuovi, nonché di eventuali annessi e di altre attività funzionali alle esigenze della viabilità (officina meccanica, gommista, esercizi di vicinato per la vendita di prodotti per l'auto, autolavaggi e simili), a servizio delle strade, dovrà essere a servizio delle viabilità, all'interno di una fascia di m 30 per le varie categorie di strade; comunque dovranno essere esterni ai centri storicamente consolidati, ai vincoli ambientali delle aree di rispetto dei pozzi ed ai vincoli paesistici.

I nuovi interventi o i rinnovi di impianti esistenti sono consentiti previa sottoscrizione di apposita convenzione per: tempi di concessione; mitigazione dell'insediamento a fini paesistico-ambientali e di prevenzione dei rischi; modalità di bonifica e recupero a seguito di dismissione.

8 Indirizzi

8.1 Il Piano dei Servizi coordina l'attuazione dei servizi a carattere locale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e generale (urbani e sovracomunali) e ne indica la localizzazione, dimensione e fattibilità sia ai fini del dimensionamento delle aree destinate a servizi sia della qualità di fruizione e accessibilità da parte della popolazione.

8.2 In sede di approvazione del Bilancio e del Programma Triennale delle Opere pubbliche, l'Amministrazione Comunale indica i valori generali per l'attuazione triennale delle previsioni di PGT, anche per gli interventi privati. Tale indicazione, a carattere programmatico non prescrittivo, tiene conto della valutazione dei fabbisogni, dello stato e previsione di attuazione dei Servizi in aree ed opere, dell'individuazione delle risorse pubbliche private necessarie.

8.3 Gli interventi sulla viabilità autostradale e sovracomunale sono disciplinati dalle specifiche norme di legge e secondo le competenze degli enti competenti, fermo restando l'individuazione delle linee di inedificabilità, ove necessarie, a protezione dei nastri stradali.

8.4 La Classificazione Acustica del territorio comunale detta norme e individua interventi per la mitigazione ed il risanamento lungo le grandi linee di traffico, a tutela degli insediamenti.

8.5 Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo detta le prescrizioni per la realizzazione dei servizi tecnologici aerei, di superficie e di sottosuolo, connessi o non al sistema infrastrutturale.

8.6 Il Comune, unitamente agli organi competenti, coordinerà, con appositi Documenti di Indirizzo, i contenuti dei Piani di Inquadramento Percorsi Ciclopedonali, dei Sistemi di Raccolta superficiale delle acque piovane con l'individuazione di nuovi percorsi a nord dell'abitato, da realizzare con il concorso degli interventi privati, un Piano Regolatore dell'illuminazione Comunale con le prescrizioni riguardanti i caratteri illuminotecnici e formali degli impianti di illuminazione; e le caratteristiche di bonifica degli impianti aerei a fini paesistici e di sicurezza (anche ai sensi degli adempimenti previsti dalla legislazione vigente), con priorità all'ipotesi del relativo interrimento. In questo senso, gli interventi di sostituzione di detti impianti potranno essere attuati previa predisposizione di studio per l'inserimento paesistico e per la valutazione degli interrimenti necessari.

ALLEGATO : INDICAZIONI METODOLOGICHE DELLA SOPRINTENDENZA

OGGETTO: INDICAZIONI METODOLOGICHE inerenti la revisione degli strumenti di pianificazione urbanistica e di attuazione dei piani regolatori dei Comuni della Provincia di Mantova.

In previsione della revisione dei PRG-PGT comunali per l'adeguamento alle indicazioni di salvaguardia paesistico/ambientale del PTC della provincia di Mantova, nonché alla normativa regionale di riferimento, questa Soprintendenza, nel rispetto delle specifiche competenze e nell'ottica della leale collaborazione tra enti per la tutela del comune patrimonio culturale, ritiene opportuno suggerire alcune indicazioni metodologiche finalizzate al raggiungimento di una maggiore uniformità nell'interpretazione e lettura dei caratteri paesaggistici e storici, elevando complessivamente l'attenzione nei confronti della tutela dei beni culturali.

Le osservazioni di seguito riportate riassumono le criticità più frequentemente rilevate, anche in relazione alla valutazione delle pratiche di autorizzazione paesistica sub-delegate ai Comuni, ma non esauriscono ovviamente la complessità degli interventi sull'esistente e sul patrimonio paesistico, per i quali comunque ci si riserva la possibilità di più dettagliate e specifiche osservazioni nell'ambito dei controlli previsti dalla legislazione vigente.

INTERVENTI SULL'EDIFICATO STORICO:

- Decorì ed ornamenti di edifici: si rammenta che ai sensi dell'art.3 del D. L.vo 490/99, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni., i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici esposti o non alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle specifiche disposizioni del Titolo I del D. L.vo 490/99, ed in particolare non possono essere distratte o modificate senza l'autorizzazione di questo Ministero;
- Aree di rispetto a beni monumentali: si ritiene che, anche in assenza di specifiche prescrizioni indirette di tutela, previste dall'art. 49 del D. L.vo 490/99, lo strumento di pianificazione dovrebbe assumere atti più incisivi di salvaguardia del contesto ambientale, paesaggistico e architettonico dei monumenti in quanto elementi da esso non più disgiungibili, individuando eventuali conî ottici, aree di rispetto e indicazioni di tutela specifiche.
- Volumi: deve essere perseguita la conservazione dei volumi esistenti nell'ambito dei Centri storici e di antica formazione., evitando sopraelevazioni, anche di parti o del solo tetto finalizzato al recupero degli ambienti del sottotetto. Il rapporto volumetrico storicizzato caratterizza gli antichi centri e la sua modificazione comporta la perdita di riconoscibilità ed identità architettonica degli stessi.

Fronti: le dimensioni delle aperture e il loro assetto compositivo non devono essere modificate in quanto i loro rapporti dimensionali sono caratteristici del linguaggio architettonico del loro

tempo, e devono pertanto essere oggetto di specifica salvaguardia. Le modalità di adeguamento delle norme igienico/sanitarie devono essere valutate secondo i casi, anche individuando specifiche deroghe, ma soprattutto contenendo le modifiche interne degli ambienti, che comportano da parte delle ASL richieste di totale adeguamento agli indici nomati, anziché l'accettazione di situazioni di "miglioramento". Si può peraltro valutare l'apertura di nuove luci, nell'ambito della composizione complessiva dei fronti, o sulle parti cieche.

Coperture: in caso di recupero di sottotetti esistenti, la formazione di nuove aperture nelle coperture può comportarne lo snaturamento in rapporto alla percezione dell'edificato storico, soprattutto in situazioni altimetriche particolari, o in ambiti a forte caratterizzazione naturale. Devono essere pertanto evitate e disincentivate le aperture di tasche con terrazze e l'inserimento di velux. Si ritiene preferibile la realizzazione di un numero estremamente limitato di abbaini (nelle forme che la tradizione costruttiva locale ci ha tramandato) sulle falde verso i cortili, salvaguardando gli affacci su strada e altri ambiti "pubblici", ovvero attuando sistemi di mascheramento e mitigazione.

Intonaci: gli antichi intonaci e finiture in malta di calce devono essere conservati ed eventualmente consolidati con materiali e tecniche idonee (iniezione di malte di calce o consolidanti inorganici). Le integrazioni delle parti mancanti dovranno essere eseguite con malte di calce naturale esenti da cemento e resine. La conservazione degli intonaci consente di poter eseguire indagini stratigrafiche volte ad accertare il succedersi delle coloriture, anche se è generalmente consigliabile mantenere le ultime coloriture documentate. Le tinteggiature dovranno essere realizzate con prodotti a base di calce e con velature successive, tonalizzate con tinte naturali. Non potranno essere utilizzate malte a base di cemento in quanto incompatibili con il supporto sottostante. Si rammenta che anche gli intonaci interni in calce presentano un valore documentale che è importante conservare, qualora non siano presenti strati in avanzato stato di degrado, non più recuperabili.

Solai: la possibilità di modificare le quote interne dei solai, oltre a far perdere il dato materico, ha come diretta conseguenza lo stravolgimento dei fronti e/o delle coperture per l'adeguamento alle norme vigenti. Andrebbero al contrario previste ed incentivate tecniche quanto più reversibili di consolidamento, prevedendo sostituzioni parziali, affiancamenti in ferro o legno, evitando comunque l'impiego di solette collaboranti o cordoli in calcestruzzo armato, che inducono eccessiva rigidità e pesantezza ai sistemi strutturali storici.

INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE:

- Ambiti di lottizzazioni residenziali e produttive: per le aree di lottizzazione si ritiene particolarmente importante evitare lo stravolgimento della suddivisione del particellato così come si è configurato storicamente, che si rivela anche per la presenza di argini, siepi boscate, canalizzazioni. Peraltro, se tale trama viene mantenuta salva o valorizzata, la realizzazione dei

nuovi volumi può avvenire all'interno dei singoli lotti, salvaguardando così il disegno territoriale complessivo. Si ricorda che l'esame preventivo dei progetti, ed in particolare per i piani attuativi o le varianti di PRO, è un utile momento di confronto per meglio valutare le istanze di tutela e renderle compatibili con le proposte di modifica dello stato dei luoghi; infatti la disponibilità a tale collaborazione è espressamente prevista nel D. L.vo 490/99. Le opere di mitigazione e compensazione devono essere sempre previste in fase di programmazione e progettazione generale, rimandando ai singoli progetti architettonici ed alla fase di realizzazione delle urbanizzazioni primarie la puntuale esecuzione delle stesse.

- Ambiti di lottizzazioni produttive: per la costruzione di capannoni industriali si consiglia l'uso di coperture inclinate (come molti capannoni già hanno, ma nascoste da vele prefabbricate) con manto in coppi o in materiali simili ovvero con materiali simili per resa visiva o che simulino il prato (cioè verdi), al fine di mitigare l'effetto di estraniamento tipologico rispetto al contesto, proprio di tali strutture. Anche l'intonacatura dei fronti, tinteggiati nei colori delle terre naturali o rivestiti in mattoni, porterebbe questi manufatti ad accostarsi maggiormente a tipi tradizionali dell'edilizia storica, unitamente alla realizzazione di superfici vetrate più contenute, e comunque non continue (tipo "a nastro"). Le stesse raccomandazioni hanno valore anche per la realizzazione di nuove stalle e per i capannoni ad uso agricolo, in particolare se posti all'interno o in vicinanza di corti coloniche storiche. Si ritiene comunque utile sollecitare ed incentivare i professionisti all'utilizzo di sistemi costruttivi e materiali alternativi alle strutture prefabbricate in cemento armato, quali il ferro o il legno, che consentono maggiore versatilità nelle forme e dimensioni, nonché nella composizione architettonica finale. Inoltre, sia nelle aree industriali già realizzate che nelle nuove, si devono sempre prevedere opere di mitigazione e compensazione dell'impatto visivo, specialmente verso strade e canalizzazioni, con piantumazioni corpose di alberi ad alto fusto con assenze autoctone e arbusti da fiore.

INTERVENTI IN AREE AGRICOLE: anche per tali ambiti non costruiti, ma di fondamentale importanza per la definizione dell'identità paesistica e storica del territorio, si ritiene che lo strumento di pianificazione debba prevedere specifiche norme e modalità di intervento che consentano la salvaguardia dei segni e delle sistemazioni agricole storiche, favorendo uno sviluppo agricolo che sappia coniugare produttività e tecniche di coltivazione moderne con il mantenimento e la valorizzazione del paesaggio storico, Piantate, siepi, filali, fontanili, canali irrigui e relativi manufatti, strade e percorsi storici, sono tutti elementi del paesaggio agrario a rischio di scomparsa o stravolgimento, a causa del moderno sistema di coltivazione industriale e dell'uso improprio di materiali e tipologie incompatibili, e che dovrebbero invece essere attentamente e puntualmente garantite da un insieme specifico di norme e regole di intervento, anche al fine della riqualificazione del territorio e del loro inserimento in programmi di fruizione turistica "a bassa intensità".

NORME TECNICHE DEL PIANO DELLE REGOLE

INDICE

1	Applicazione e contenuti del Piano delle Regole	4
2	Elaborati del Piano delle Regole	5
3	Definizione di Parametri ed Indici Urbanistici	6
3.1	St = Superficie territoriale, espressa in mq. :	6
3.2	Sf = Superficie fondiaria, espressa in mq. :	6
3.3	Sl = Superficie lorda di pavimento, espressa in mq.:	6
3.4	V = Volume, espresso in mc. :	6
3.5	Ut = Indice di utilizzazione territoriale, espresso in mq/mq :	7
3.6	Uf = Indice di utilizzazione fondiaria, espresso in mq/mq :	7
3.7	It = Indice di fabbricabilità territoriale, espresso in mc/mq :	7
3.8	If = Indice di fabbricabilità fondiaria, espresso in mc/mq :	7
3.9	Sc = Superficie coperta, espressa in mq.;	7
3.10	Rc = Rapporto di copertura. espresso in % :	7
3.11	H = altezza dell'edificio :	7
3.12	Hf = altezza di facciata :	7
3.13	S1= Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	7
3.14	S2= Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:	8
3.15	Utilizzazione degli indici :	8
4	Norme edilizie Generali	9
4.1	Distanze tra i fabbricati	9
4.2	Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà	9
4.3	Distanze dei fabbricati dalle strade e dalla ferrovia	9
4.4	Applicazione delle norme sulle distanze	10
4.5	Parcheggi	10
4.6	Altezze	11
4.7	Volumi e altezze esistenti	11
5	Intervento diretto, piani attuativi, aree per servizi	12
5.1	Modalità dell'intervento diretto	12
5.2	Piani attuativi	12
5.3	Aree per servizi	12
6	Titolo edilizio convenzionato	13
7	Definizione degli interventi	15
7.1	Norme generali sui tipi di intervento	17
8	Prescrizioni particolari	19
9	Individuazione di ambiti, aree, distanze, perimetri	20
10	Aree prevalentemente residenziali – Norme generali	22
10.1	Destinazioni d'uso ammissibili	22
10.2	Destinazioni d'uso non ammissibili	22
10.3	Modalità di intervento	22
11	Perimetro del Tessuto urbano Consolidato	23
12	Tessuto di antica formazione	23
12.1	Destinazioni d'uso ammissibili	23
12.2	Destinazioni d'uso non ammissibili	23
12.3	Parametri edificatori	23
13	TC2 Tessuto prevalentemente residenziale a media densità	24
13.1	Destinazioni d'uso ammissibili	24
13.2	Destinazioni d'uso non ammissibili	24
13.3	Parametri edificatori	24
14	TC3 Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità	24
14.2	Destinazioni d'uso non ammissibili	25
14.3	Parametri edificatori	25

15	TC4 Tessuto a destinazione prevalentemente produttiva/artigianale	25
15.1	Destinazioni d'uso ammissibili	25
15.2	Destinazioni d'uso non ammissibili	25
15.3	Modalità di intervento	25
15.4	Parametri edificatori	26
15.5	Prescrizioni particolari	26
15.6	Norme particolareggiate	26
16	TC5 Tessuto a destinazione prevalentemente direzionale/commerciale	27
16.1	Destinazioni d'uso ammissibili	27
16.2	Destinazioni d'uso non ammissibili	27
16.3	Modalità di intervento	27
16.4	Parametri edificatori	27
17	Ambiti agricoli	28
17.1	Destinazioni d'uso ammissibili	28
17.2	Destinazioni d'uso non ammissibili	28
17.3	Modalità di intervento	28
17.4	Parametri edilizi	28
17.5	Prescrizioni particolari	29
17.6	Presupposti soggettivi e oggettivi	29
17.7	Costruzioni agricole in contrasto con le distanze minime dagli abitati fissate dai regolamenti di igiene	30
17.8	Costruzioni esistenti non utilizzate per usi agricoli in aree agricole	30
17.9	Norme sul paesaggio agrario	32
18	Ambiti di interazione fra il sistema insediativo e quello agricolo	32
19	Aree agricole nel vecchio alveo del Fiume Chiese.	32
20	Aree ad uso agricolo speciale	33
21	Aree con vincolo di non edificabilità	34
21.1	Aree di rispetto cimiteriale	34
21.2	Aree di rispetto dei fossi	34
21.3	Aree di rispetto del depuratore	34
21.4	Aree a rischio archeologico	35
22	Aree a verde inedificabile	35
23	Corridoio ecologico di primo e di secondo livello	35
24	Ambiti del PLIS del Chiese	36
25	Regolamentazione delle alberature	36
26	Perimetro degli ambiti di tutela di cui al D.Lgs. 42/04, art.142, comma 1 lettera c) "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde"	36
27	Norme di rispetto ambientale e di corrispondenza al PTCP	36
27.1	Norme di rispetto ambientale, storico e paesaggistico	36
27.2	Difesa dei terrazzi e dossi fluviali, degli elementi vegetazionali	37
27.3	Opere Idrauliche	37
27.4	Percorsi fluviali	37
28	Norme per il settore commerciale	38
29	Viabilità	39
29.1	Portici esistenti da salvaguardare	39
30	Piani attuativi	40
31	Validità delle prescrizioni urbanistiche e rinvio ad altre norme	41
32	Costruzioni preesistenti in contrasto con le N.T.A.	42
33	Norme geologiche di piano	42

1 Applicazione e contenuti del Piano delle Regole

1.1. Il Piano delle Regole (P.d.R.) è redatto ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale 11.3.2005 n.12 "Legge per il governo del territorio", delle direttive connesse e delle successive integrazioni e variazioni; esso disciplina l'assetto urbanistico del territorio comunale, in conformità con le vigenti leggi urbanistiche, statali e regionali.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia, nell'ambito del territorio comunale è soggetta alle leggi vigenti ed alle prescrizioni del P.G.T., nonché alle disposizioni del Regolamento Edilizio e di altri regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme.

1.2 Il Piano delle Regole:

a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;

b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;

e) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;

d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della L.R. 12/05, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;

e) individua:

1) le aree destinate all'agricoltura;

2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;

3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

1.3 Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 10, comma 2 le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

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

a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;

b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;

c) rapporti di copertura esistenti e previsti;

d) altezze massime e minime;

e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;

f) destinazioni d'uso non ammissibili;

g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004;

h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

1.5 Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

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

2 Elaborati del Piano delle Regole

2.1 Il Piano delle regole è costituito dai seguenti elaborati:

PR1 – Tavola di piano: Casalmoro nord 1:5000

PR2 – Tavola di piano: Casalmoro sud 1:5000

PR3 – Tavola di piano: Casalmoro centro abitato 1:2000

PR4 – Tavola di piano: Tipologie di intervento – Centro storico 1:1000

PR5 – Tavola di piano: Tipologie di intervento - Corti rurali 1:1000

2.2 Fa parte integrante del Piano delle Regole lo Studio Geologico ex L.R. 24.11.1997 n. 41, costituito da:

Tav 1A – Carta di inquadramento di dettaglio.

Geologia e geomorfologia

scala 1:10.000

Tav 1B – Carta del reticolo idrico del comune

scala 1:5.000

Tav 1C – Carta di inquadramento di dettaglio

Idrogeologia e sistema idrografico

scala 1:10.000

Tav 2 - Carta dei vincoli esistenti

Tav 3 - Carta di Sintesi

scala 1:10.000

Tav 4 - Carta di fattibilità e delle azioni di piano

scala 1:10.000

Tav 5- Carta geologica applicativa

scala

1:1.000/5000

Allegato 3 – Tav 1 Carta del reticolo idrico del comune

scala 1:5000

Allegato 4 – Tav 2 Carta del reticolo idrico del comune

con le fasce di rispetto

scala 1:5000

Relazione geologica generale

AGGIORNAMENTO ALLA COMPONENTE SISMICA

Tav A - Carta di pericolosità sismica locale

scala 1:10.000

Tav B – Nuova carta della fattibilità delle azioni di piano

scala 1:10.000

Relazione geologica

In caso di contrasto tra le Norme Tecniche e le planimetrie, prevalgono le Norme Tecniche; in caso di contrasto tra le planimetrie a scala diversa, prevalgono quelle a scala più dettagliata

3 Definizione di Parametri ed Indici Urbanistici

L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata da parametri quantitativi in base ai seguenti indici e definizioni :

3.1 St = Superficie territoriale, espressa in mq. :

è la superficie complessiva di un determinato comparto urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiari, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché delle zone sottoposte a vincoli particolari.

3.2 Sf = Superficie fondiaria, espressa in mq. :

è la parte di superficie territoriale effettivamente utilizzabile per insediamenti, al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3.3 Sl = Superficie lorda di pavimento, espressa in mq.:

si definisce superficie lorda di un piano la superficie compresa entro il profilo esterno delle pareti; la superficie lorda complessiva di un edificio è la somma delle superfici lorde dei singoli piani abitabili o agibili, eventualmente anche interrati, nonché dei soppalchi; nel caso di edifici con copertura piana la superficie del sottotetto viene computata nel calcolo della superficie lorda complessiva quando l'altezza netta interna è uguale o superiore a **m.2,10**; nel caso di edifici con copertura a falde, la superficie del sottotetto non viene considerata quando si verificano tutte le seguenti condizioni: l'altezza interna netta non è superiore a **m.0,50** in gronda, ed a **m.3,10** nel punto più alto e la pendenza delle falde non è superiore al **50%**; qualora non si verifichi una o più di queste condizioni, viene computata come superficie lorda la parte di sottotetto avente altezza uguale o superiore a **m.2,10**; quando il sottotetto non viene computato ai fini del calcolo della superficie lorda non è ammesso aprire nella copertura finestre o abbaini di larghezza superiore a **m.1,00**, il sottotetto viene comunque computato nella superficie lorda quando sia considerato abitabile a termini di leggi e regolamenti.

La superficie di logge, portici e passaggi coperti di uso privato non viene computata quando essa non supera il **15%** della superficie lorda complessiva; in caso contrario si computa la parte eccedente tale limite; da tale calcolo sono comunque esclusi portici e passaggi coperti di uso pubblico o collettivo, purché espressamente vincolati a tale uso.

3.4 V = Volume, espresso in mc. :

il volume complessivo di un edificio è uguale alla somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza dell'intradosso del solaio sovrastante rispetto all'intradosso del solaio sottostante o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: marciapiede stradale o piano di sistemazione esterna (nel caso che queste quote siano variabili lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza viene calcolata rispetto alla media ponderale delle quote più basse).

Nel caso di piano con copertura inclinata, compresi i sottotetti utilizzabili, il volume è pari al prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza media dell'intradosso del solaio di copertura rispetto all'intradosso del solaio sottostante o, qualora questo mancasse, rispetto alla più bassa delle seguenti quote : marciapiede stradale o piano di sistemazione esterna.

Il volume di portici, logge e passaggi coperti di uso privato, viene calcolato, con metodo analogo a quello previsto per i volumi chiusi solo quando la loro superficie viene computata nel calcolo della SI e limitatamente alla parte computata.

E' escluso dal calcolo del volume complessivo quello relativo ai garage pertinenti e/o annessi alla costruzione principale, come servizio della stessa, nelle quantità obbligatorie di legge.

3.5 U_t = Indice di utilizzazione territoriale, espresso in mq/mq :

è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

3.6 U_f = Indice di utilizzazione fondiaria, espresso in mq/mq :

è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

3.7 I_t = Indice di fabbricabilità territoriale, espresso in mc/mq :

è il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

3.8 I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria, espresso in mc/mq :

è il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

3.9 S_c = Superficie coperta, espressa in mq.;

è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal profilo esterno dei muri perimetrali, a qualunque piano si trovino, con esclusione delle parti aggettanti aperte.

3.10 R_c = Rapporto di copertura, espresso in % :

indica il rapporto in percentuale fra superficie coperta (S_c) e superficie fondiaria (S_f).

3.11 H = altezza dell'edificio :

è pari all'altezza dell'intradosso del solaio di copertura del piano utile più alto, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: marciapiede stradale o piano di sistemazione esterna; nel caso che il solaio di copertura sia inclinato, si considera la quota media; nel caso che il piano di marciapiede stradale o di sistemazione esterna siano a quota variabile lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza dell'edificio viene calcolata rispetto alla media ponderale delle quote esterne più basse.

3.12 H_f = altezza di facciata :

è l'altezza del filo superiore della gronda, nel caso di copertura a falde, o della sommità dell'attico pieno, nel caso di copertura piana, rispetto alla più bassa delle seguenti quote : marciapiede stradale o piano di sistemazione esterna; nel caso che tali piani siano a quota variabile, vale quanto detto precedentemente.

3.13 S_1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

comprende le aree destinate a strade veicolari, percorsi pedonali, parcheggi pubblici, verde primario, nonché tutte le aree necessarie per la realizzazione degli impianti di fognatura, illuminazione pubblica, distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, telefono, a stretto servizio degli insediamenti; l'eventuale volume fuori terra di tali opere non viene computato nel calcolo del volume edificato o edificabile.

3.14 S2= Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:
comprende le aree individuate come tali dal Piano dei Servizi.

3.15 Utilizzazione degli indici :

l'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità corrispondenti a una determinata superficie, esclude ogni successivo rilascio di altre concessioni a edificare sulle superfici stesse, che comportino un'ulteriore utilizzazione di detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione. Indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. E' ammesso il trasferimento di volume edificabile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini, nei casi previsti dalla legge e che verranno successivamente indicati.

4 Norme edilizie Generali

Le norme che seguono valgono per i fabbricati di qualsiasi tipo e destinazione e per tutte le aree del territorio comunale, salvo quanto disposto dalle vigenti norme igieniche relative alle costruzioni per il ricovero del bestiame.

4.1 Distanze tra i fabbricati

La distanza minima tra pareti antistanti di edifici distinti deve essere pari all'altezza di facciata (**Hf**) dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a m.10,00; tale distanza viene misurata perpendicolarmente alla parete considerata; le distanze tra pareti antistanti di uno stesso edificio sono regolate dalle norme sui cortili e cavedi.

4.2 Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà

La distanza di un fabbricato dal confine di proprietà non deve essere inferiore alla metà dell'altezza della facciata prospiciente il confine, con un minimo di **m. 5,00**.

Quando preesiste parete costruita a confine, si può costruire in aderenza per la lunghezza della parete preesistente; in questo caso il nuovo edificio non deve avere un'altezza a confine superiore di **mt.1,50** rispetto a quella dell'edificio preesistente, nei limiti posti dalle altre norme coinvolte; in caso di accordo tra i proprietari è possibile realizzare edifici con sagome eccedenti i limiti sopra stabiliti, debitamente registrata.

Si possono inoltre realizzare nuovi edifici a confine, previo accordo tra i proprietari confinanti, con apposita convenzione debitamente registrata. Qualora i nuovi edifici contengano esclusivamente locali rustici e autorimesse di altezza interna non superiore a m.2,40, (nel caso di copertura piana) ed altezza interna media di mt. 2,70 (nel caso di copertura a falde con linea di gronda sul confine comunque inferiore a mt. 2,40) espressamente vincolati a tale destinazione, questi non influiscono sul calcolo della distanza tra gli edifici e dai confini, qualora esista una convenzione tra privati confinanti in tal senso, debitamente registrata.

E possibile posizionare piccoli manufatti prefabbricati di legno o materiale analogo di arredo ai giardini, con superficie non superiore a mq. 5.50

4.3 Distanze dei fabbricati dalle strade e dalla ferrovia

All'interno dei centri abitati le distanze minime dei nuovi fabbricati dal ciglio delle strade di uso pubblico, sono le seguenti:

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

La carreggiata si intende comprensiva della sede veicolare propriamente detta, delle eventuali piste ciclabili e dei marciapiedi pedonali.

Fuori dai centri abitati, come definiti ai sensi del Codice della Strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PGT, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, considerate minime sono di m. 10 per le strade urbane definite di tipo C, ai sensi dello stesso Codice.

Nelle zone rurali e fuori dai centri abitati, nelle zone dove non sia diversamente prescritto nelle planimetrie, le distanze minime dei nuovi fabbricati dal ciglio delle strade di uso pubblico sono le seguenti:

- ml. 30 per la ex S.S. N.343 "Asolana" e le strade extraurbane secondarie di tipo C
- ml. 20 per le strade locali di tipo F
- ml. 10 per le strade vicinali di tipo F.

All'interno dei centri abitati e nelle zone di trasformazione urbanistica la misura della larghezza stradale e delle distanze dal ciglio stradale deve essere riferita agli elaborati di piano, quando questi prevedono un ampliamento della sede stradale; le nuove recinzioni devono rispettare i tracciati stradali indicati negli elaborati di piano.

All'esterno dei centri abitati le nuove recinzioni e le ricostruzioni dei muri di cinta, lateralmente alle strade, non devono essere poste ad una distanza -inferiore a m.3,00 dal confine stradale, nel caso di strade di tipo C e F; distanze minori, quando ammesso dal Codice, possono essere ammesse, in via eccezionale, solo nel caso di completamento di allineamenti preesistenti.

4.4 Applicazione delle norme sulle distanze

Le distanze tra i fabbricati, dai confini di proprietà, dalle strade e dalle linee ferroviarie sono misurate dal limite esterno delle pareti chiuse o porticate; rispetto a tale limite è ammessa la sporgenza di balconi, scale aperte, gronde e altri corpi aggettanti aperti per non più di metri 1,00.

Le norme sulle distanze minime sono vincolanti per le nuove costruzioni; tali norme non si applicano nel caso di manutenzioni, ristrutturazioni, risanamenti, restauri di edifici esistenti.

Gli strumenti urbanistici esecutivi, completi di previsioni planivolumetriche vincolanti, possono prevedere dimensioni minori o nulle per le distanze tra gli edifici e per le distanze dai confini di suddivisione interna e dalle strade di distribuzione interna, fermo restando il rispetto delle norme sulle distanze rispetto agli edifici, confini e strade perimetrali.

Nelle zone prevalentemente edificate, in cui le costruzioni esistenti formino un allineamento prevalente verso strada o altri spazi pubblici, le nuove costruzioni devono rispettare tale allineamento, anche in deroga alle norme sulle distanze.

In caso di ampliamento o sopraelevazione di edifici esistenti è ammesso il mantenimento dell'allineamento esistente, sia in pianta che in alzato, anche in deroga alle norme sulle distanze, previo accordo e relativa convenzione tra i privati confinanti.

All'interno delle aree del tessuto consolidato dei nuclei storici è ammesso il mantenimento degli allineamenti attuali anche in caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, purché siano rispettate le norme sui tipi di intervento.

Qualora nelle proprietà limitrofe, all'interno delle aree del tessuto consolidato dei nuclei storici, esistano edifici costruiti anteriormente alla data di approvazione del presente P.G.T. la cui altezza e distanza dai confini non consente il rispetto delle norme sulle distanze minime tra edifici, è ammesso che le nuove costruzioni soddisfino solo le norme sulle distanze minime dai confini, previo accordo e relativa convenzione tra privati confinanti, debitamente registrata

Per le cabine elettriche e per gli altri volumi fuori terra relativi alle opere di urbanizzazione primaria, sono ammesse, previo parere comunale e secondo le normative di settore, per ragioni di ordine tecnico, deroghe alle norme sulle distanze tra gli edifici e sulle distanze dai confini e dalle sedi stradali.

4.5 Parcheggi

Ad eccezione che nelle aree del tessuto consolidato dei nuclei storici nelle nuove costruzioni residenziali e/o nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse devono essere ricavati apposti

spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione; il garage o posto macchina deve essere previsto di norma all'interno del volume delle nuove costruzioni o in continuità con esse; solo eccezionalmente e per motivate ragioni estetiche o funzionali, è possibile consentire che i garages siano sistemati in edificio apposito, purché risolto architettonicamente in modo adeguato.

Nelle zone di tessuto consolidato dei nuclei storici, anche in caso di nuove costruzioni, è possibile ammettere la sostituzione dei posti macchina chiusi o coperti, con posti macchina scoperti di pari numero e dimensione.

La dotazione minimali di aree per parcheggi, per i vari tipi di attività e di zona, è quella stabilita dalle leggi vigenti e dal Piano dei Servizi.

4.6 Altezze

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite area per area, in relazione alle caratteristiche di ciascuna area. Le altezze minime interne sono fissate dal Regolamento Edilizio e d'Igiene.

4.7 Volumi e altezze esistenti

- il volume complessivo realizzabile va calcolato sull'intero lotto tenendo conto anche delle costruzioni esistenti alla data di approvazione del presente P.G.T. e conservate, indipendentemente da eventuali successivi frazionamenti,
- per le costruzioni esistenti, eccedenti la densità massima consentita è ammesso superare tale limite solo per esigenze di adeguamento igienico e tecnologico, nell'impossibilità documentata di realizzarlo all'interno dei volumi esistenti, con un limite di aumento volumetrico massimo del 20% e assoluto di 300 mc, concesso una tantum, rispetto al volume esistente alla data di approvazione della presente Variante Generale al P.G.T.;
- per i lotti dove si eccede la densità fondiaria massima consentita, è possibile utilizzare, anche in caso di demolizione/nuova costruzione, la volumetria preesistente;
 - le norme sulle altezze massime si riferiscono ai nuovi interventi o agli interventi sugli edifici esistenti che comportino aumenti di altezza per sopraelevazioni, riforme dei tetti, ecc.

5 Intervento diretto, piani attuativi, aree per servizi

5.1 Modalità dell'intervento diretto

Ogni tipo di intervento diretto, nei termini fissati dal Regolamento Edilizio, deve essere segnalato al Comune mediante semplice comunicazione, dichiarazione di inizio attività, richiesta di autorizzazione o di permesso di costruire, e può essere consentito dall'Autorità Comunale secondo le norme previste dal Regolamento Edilizio e dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

5.2 Piani attuativi

Valgono le norme stabilite in proposito dal Documento di piano.

5.3 Aree per servizi

Valgono le norme stabilite in proposito dal Piano dei servizi.

6 Titolo edilizio convenzionato

6.1 Le planimetrie di piano riportano tramite apposite simbologie gli ambiti soggetti allo strumento del titolo edilizio convenzionato in caso di interventi comportanti un aumento del peso insediativo e all'ingresso di nuove funzioni di tipo commerciale o altro che implicano la necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e/o di standard.

6.2 Gli interventi edilizi possono essere assoggettati allo strumento del titolo edilizio convenzionato:

- quando si renda eccedente il ricorso alla pianificazione attuativa, previsto dallo strumento urbanistico o, viceversa, qualora, pur in presenza di interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dello stesso.
- quando pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione attuativa di nuova edificazione, con provvedimento motivato, l'Amministrazione Comunale ritenga che l'ambito presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del piano attuativo, e tuttavia sussista la necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e di standard già esistenti;
- quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto intervento concernente unità immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero;
- qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.

6.3 Per "titolo edilizio convenzionato" si deve intendere che l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da permesso di costruire, o da equipollente DIA ai sensi della normativa vigente, sia corredato da atto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito a uno o più dei seguenti oggetti:

- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture ovvero monetizzazione sostitutiva;
- osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento.

6.4 Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti in:

- apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
- apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente Dirigente, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241.

6.5 In tutti i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:

- precedentemente approvato dal dirigente competente;

- richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
- trascritto, quando ne ricorra la necessità successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

6.6 I contenuti dell'atto di impegnativa devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

6.7 La Giunta comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti N.T.A.

7 Definizione degli interventi

Le opere che comportano la modificazione delle costruzioni esistenti, nuove costruzioni, trasformazione degli aspetti fisici del suolo e del sottosuolo e cambiamenti d'uso delle costruzioni sono classificabili secondo le seguenti definizioni:

a) manutenzione ordinaria : comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) manutenzione straordinaria : comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) restauro : comprende tutti gli interventi che sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, ovvero quegli interventi che sono necessari per garantire la conservazione e la utilizzazione di edifici o di parti di essi, delle strutture, degli ambienti che hanno particolari valori storici, artistici, architettonici ed ambientali. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei sull'organismo edilizio.

Esso prevede in particolare :

- il mantenimento ed il restauro dei fronti interni ed esterni, delle coperture e degli apparati decorativi;
- il mantenimento dell'impianto strutturale, tipologico e distributivo originale, con il restauro ed il ripristino degli ambienti interni significativi;
- l'eventuale ricostruzione delle parti distrutte ma necessarie all'integrità dell'edificio;
- il consolidamento o la parziale sostituzione, con tecniche e materiali omogenei alle strutture dell'edificio, delle parti non recuperabili, la eliminazione delle aggiunte prive di interesse storico artistico innestate senza omogeneità sui corpi edilizi originali;
- il ripristino degli spazi liberi interni ed esterni che formano parte integrante dell'edificio;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari indispensabili alle esigenze d'uso.

Le destinazioni d'uso devono essere compatibili con le caratteristiche formali, tipologiche e costruttive dell'edificio e con l'ambiente circostante. Qualora sia necessario per un corretto riuso dell'organismo edilizio da restaurare, sempre che non sia possibile ricondurlo alla sua immagine originaria e che il riuso sia indispensabile alla sopravvivenza dell'edificio, sono ammessi parziali interventi ex novo con particolari caratteristiche qualitative dei materiali e delle rifiniture

d) risanamento conservativo : comprende tutti gli interventi che sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, ovvero quegli interventi rivolti a conservare ed utilizzare gli organismi edilizi o parti di essi, significativi e rappresentativi dell'architettura storica locale. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei sull'organismo edilizio.

In particolare esso prevede :

- il mantenimento e la sistemazione delle facciate esterne o interne, delle coperture e dell'apparato decorativo con la possibilità di apportare solo variazioni di lievissima entità ai fini di una loro razionalizzazione;
- la conservazione ed il rispetto dell'impianto strutturale e distributivo esistente, la sua eventuale razionalizzazione ed integrazione con nuovi elementi distributivi che non snaturino i valori originali dell'edificio;
- la conservazione degli androni, degli atri comuni, dei portici e delle logge esistenti nonché degli ambienti di particolare pregio artistico, il consolidamento, tendente ad integrare anche con strutture e materiali diversi dagli originali ma ad essi omogenei, degli elementi architettonici ammalorati ma recuperabili;
- la eliminazione delle superfetazioni estranee all'organismo;
- il recupero funzionale dei rustici e dei fabbricati minori;
- l'adeguamento tecnologico e funzionale con l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti delle esigenze d'uso;
- la riqualificazione degli spazi liberi esistenti, che formano parte integrante dell'edificio, in continuità con il tessuto edilizio storico;

e) ristrutturazione edilizia: concerne gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. La ristrutturazione edilizia concerne:

e I) ristrutturazione edilizia conservativa : comprende gli interventi di cui sopra ma conservando le caratteristiche planivolumetriche, costruttive ed architettoniche dell'organismo precedente, con il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; essa prevede:

- la conservazione dei perimetri murari, della sagoma planivolumetrica complessiva, dei caratteri delle facciate, in modo particolare quelle prospicienti gli spazi pubblici;
- il mantenimento dei caratteri fondamentali dell'impianto strutturale e le sue riforme indispensabili alle nuove forme d'uso;
- la conservazione dei caratteri spaziali ed ubicazionali dei passaggi coperti e dei portici di uso pubblico o collettivo;
- il consolidamento, il ripristino, la sostituzione e l'integrazione degli elementi distributivi,
- la eliminazione o la modifica delle parti ammalorate irrecuperabili e la loro sostituzione con nuovi elementi;
- l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti tecnologici necessari;
- la riqualificazione degli spazi liberi esistenti, che formano parte integrante dell'edificio in continuità con il tessuto edilizio storico;

e II) ristrutturazione con demolizione e ricostruzione analoga: concerne quegli edifici o parti di essi privi di particolari pregi architettonici che possono essere demoliti e ricostruiti nel rispetto della volumetria e della sagoma (fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica) e nel rispetto di alcuni caratteri generali degli edifici preesistenti, con le seguenti specificazioni:

- la costruzione deve rispettare la sagoma planimetrica e volumetrica dell'edificio o della parte di essi preesistente (allineamenti, confini, larghezza, lunghezza ed altezza dei corpi edilizi, ecc.) con la possibilità di apportarvi solo lievi modifiche per razionalizzarne l'impianto, per liberarlo da superfetazioni disomogenee, ecc.);
- la ricostruzione deve razionalizzare gli spazi liberi preesistenti;

f) nuova costruzione: comprende tutti gli altri interventi ex novo non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti, di cui alle leggi vigenti in materia.

7.1 Norme generali sui tipi di intervento

All'interno del PGT, area per area, edificio per edificio, vengono prescritti i tipi di intervento consentiti secondo le modalità precedentemente definite, in base alle seguenti classificazioni:

- **RE** organismi in cui sono ammessi interventi di manutenzione e restauro
- **RC** organismi in cui sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo
- **RI** organismi in cui sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione conservativa
- **RA** organismi in cui sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione conservativa e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione analoga
- **NC** organismi (quelli restanti, segnalati come tali o meno, nelle planimetrie di piano) in cui sono ammessi tutti i tipi di intervento, compresa la demolizione e la nuova costruzione difforme dalla precedente.

Le classificazioni RE, RC, RI, RA sono applicate solo a quegli organismi esistenti che hanno interesse storico, artistico, paesaggistico, ambientale, ecc.

Tutte le richieste di intervento relative agli organismi RE, RC, RI devono essere documentate a livello storico, morfologico, tipologico, con rilievi approfonditi architettonico-edilizi tendenti a chiarire i diversi tipi di intervento secondo le varie parti architettonico strutturali, e con la descrizione scientifica delle singole tecniche di trasformazione.

Gli organismi RC, RI per i quali, a causa della loro condizione statico-strutturale, documentata con perizia statica di un tecnico abilitato, non è possibile procedere con sicurezza alle opere di ristrutturazione, possono essere demoliti nelle parti fatiscenti e rifatti in modo analogo, nel rispetto dei criteri fissati dal tipo di intervento consentito.

Per gli edifici RE non sono consentite le demolizioni se non quelle previste dai tipi di intervento o ammesse dagli enti di controllo superiore.

L'ufficio tecnico, previo parere delle commissioni e/o degli esperti competenti in materia ambientale, può concedere la realizzazione di nuovi portici di uso pubblico anche in deroga alle norme relative alla struttura tipologica e alle facciate degli organismi RE, RC, RI, qualora non presentino elementi e caratteristiche tali da essere considerati degni di conservazione integrale.

Sono sottoposti a Variante Urbanistica, limitatamente a quelli ricadenti in ambiti sottoposti a vincolo ex lege 1497/39:

- gli interventi relativi agli edifici RE, RC, qualora non si intenda accettare il tipo di intervento prescritto e si intenda richiederne uno differente.
- gli interventi di nuova edificazione nelle aree di salvaguardia e del parco fluviale, quando previsto dalle norme di area

Sono sottoposti a Piano di Recupero, limitatamente a quelli ricadenti in ambiti sottoposti a vincolo ex lege 1497/39:

- gli interventi relativi agli edifici RI, RA qualora non si intenda accettare il tipo di intervento prescritto e si intenda richiederne uno differente, oppure si voglia proporre un organismo nuovo, del tutto diverso da quello preesistente, nel rispetto dei soli indici quantitativi di densità, altezza, ecc. con una diversa occupazione delle aree.

- gli interventi di nuova edificazione nelle parti libere delle aree di valore storico, ambientale, ecc., quando non rientrano nei casi previsti dalle norme sui tipi di intervento e dalle norme d'area.

Possono comunque essere esclusi dall'obbligo di Variante Urbanistica o di Piano di Recupero ampliamenti di limitate dimensioni, se consentiti dalla densità edilizia prevista dalle NTA nel caso di opere di adeguamento igienico e tecnologico, necessarie in applicazione delle normative vigenti in materia e non risolvibili con altra soluzione in modo congruo.

I rustici siglati con le categorie RA e NC, per interventi senza aumento di volumetria, possono essere modificati ai fini di un miglioramento igienico e di una razionalizzazione dell'impianto con parere comunale da parte degli organi e/o esperti nominati per il controllo della materia ambientale.

Ai fini dell'applicazione del concetto di sagoma planivolumetrica relativo ai tipi di intervento RI e RC possono essere autorizzate lievi modifiche di razionalizzazione della sagoma stessa senza aumento di volume previo parere comunale degli stessi organi e/o esperti.

Restano comunque sottoposti all'autorizzazione preventiva dalla Soprintendenza ai Monumenti e alle altre forme di autorizzazione ambientale e paesistica gli edifici a tale senso vincolati dalle leggi.

8 Prescrizioni particolari

a) Materiali

- In tutte le zone di valore storico, paesistico, ambientale, ecc., conformemente alle prescrizioni particolareggiate, i materiali da rivestimento, le coloriture, gli apparati decorativi, le coperture, le recinzioni e le pavimentazioni devono conformarsi alla tradizione costruttiva dell'architettura storica locale; in modo particolare negli edifici classificati **RE, RC, RI** essi devono riprodurre, in base a ricerche documentate, le caratteristiche tecniche ed estetiche di quelli precedenti aventi valore storico ed ambientale.

A tale scopo il Comune stabilisce un catalogo dei materiali da rivestimento, coloriture, ecc. consentite nelle varie zone.

b) Portici esistenti da salvaguardare

- i portici esistenti di carattere storico devono essere mantenuti e valorizzati in ogni tipo di intervento consentito

c) Alberature

- il comune determina all'interno del Regolamento Edilizio le norme particolareggiate per la difesa delle alberature di alto fusto esistenti e per la collocazione di nuove alberature nelle varie aree

9 Individuazione di ambiti, aree, distanze, perimetri

Il territorio comunale è suddiviso in aree individuate ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005, n.12, come di seguito definito.

Tessuto Consolidato distinto in:

- TC1 Tessuto di antica formazione : comprende le aree prevalentemente residenziali del nucleo storico del capoluogo ad alta densità.
- TC2 Tessuto prevalentemente residenziale a media densità: comprende le aree di completamento a media densità, pianificate o meno, completate o meno nell'edificazione, che si presentano come storicamente consolidate e/o stabilmente configurate nella struttura urbanistica e pianificatoria a media densità
- TC3 Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità: comprende le aree di completamento a bassa densità, pianificate o meno, completate o meno nell'edificazione, che si presentano come storicamente consolidate e/o stabilmente configurate nella struttura urbanistica e pianificatoria a bassa densità
- TC4 Tessuto a destinazione prevalentemente produttiva/artigianale: comprende le aree di completamento pianificate o meno, completate o meno nell'edificazione, che si presentano come storicamente consolidate e/o stabilmente configurate nella struttura urbanistica e pianificatoria
- TC5 Tessuto a destinazione prevalentemente direzionale/commerciale: comprende le aree di completamento pianificate o meno, completate o meno nell'edificazione, che si presentano come storicamente consolidate e/o stabilmente configurate nella struttura urbanistica e pianificatoria

Ambiti dello spazio rurale distinti in:

- Ambiti di interazione fra il sistema insediativo e quello agricolo: ambiti agricoli nelle immediate vicinanze del tessuto urbano consolidato, soggetti a forte pressione antropica
- Ambiti agricoli, parti del territorio destinate all'attività produttiva agricola
- Aree agricole nel vecchio alveo del Fiume Chiese.
- Aree ad uso agricolo speciale
- Fabbricati a destinazione non agricola in area agricola

Ambiti di valore paesaggistico ambientale ed ecologico così distinti:

- Corridoi della Rete Ecologica Provinciale
- Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS del Chiese)

Sono inoltre individuati come perimetri e distanze, tipologie di intervento:

- Perimetro dei nuclei di antica formazione, rilevati dall'I.G.M. nel 1889
- Perimetro di piani attuativi vigenti
- Perimetro delle aree soggette ai piani attuativi
- Perimetro delle aree soggette a titolo convenzionato
- Ambiti soggetti a vincoli di tutela, quali:
 - Beni ambientali e storico monumentali di cui D.Lgs 42/04.

- Zone con vincolo di non edificabilità, di rispetto cimiteriale, del depuratore, stradale e di servizio alla viabilità.
- Aree a verde inedificabile
- Aree a rischio archeologico

- Tipologie di intervento edilizio
- Aree destinate alla viabilità di progetto
- Aree ferroviarie
- Fiumi e canali

È riportata inoltre la componente Geologica, Idrogeologica e Sismica, distinguendo in:

- Ambiti in fascia "A" del Piano di Assetto Idrogeologico
- Ambiti in fascia "B" del Piano di Assetto Idrogeologico

Nelle planimetrie sono altresì riportate, così come destinate e definite dal Piano dei Servizi:

- Aree destinate ad attrezzature di interesse pubblico

Infine, sono riportate le aree a trasformazione urbanistica "ATU", come tali definite dal Documento di Piano.

Si noti che non sono presenti in territorio comunale aree a rischio d'incidente rilevante.

10 Aree prevalentemente residenziali – Norme generali

10.1 Destinazioni d'uso ammissibili

- a) residenza e locali accessori;
- b) attrezzature per il commercio al dettaglio e all'ingrosso, con le limitazioni contenute nell'articolo specifico sul commercio;
- c) attrezzature ricettive, ricreative e culturali;
- d) mantenimento dei piccoli depositi esistenti, di servizio di merci e materiali non inquinanti, non nocivi, fino a fine attività
- e) laboratori artigianali con superficie utile non superiore a mq. 200 con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque ritenute incompatibili con la residenza in base a pareri preventivi dei competenti uffici di controllo sanitario;
- f) uffici pubblici e privati;
- g) depositi e ricoveri per attrezzi e prodotti agricoli con esclusione di qualunque destinazione incompatibile con la funzione residenziale dell'area su parere delle competenti autorità sanitarie.

In particolare per le attività di tipo produttivo artigianale insediabili (depositi e laboratori) dovrà essere comprovata l'assenza di fonti di molestia alla residenza.

E' ammessa la permanenza delle attività agricole esistenti (allevamenti esclusi) finì a fine attività, che non contrastino con la residenza, senza possibilità di ampliamento.

10.2 Destinazioni d'uso non ammissibili

- destinazioni d'uso non residenziali che non rientrano in quelle elencate, e/o eccedono i limiti indicati
- attività non ammesse specificamente dal Piano dei Servizi
- attività connesse alla residenza che vengono ritenute di grave danno alle attività prevalentemente residenziali presenti e consentite
- nuovi insediamenti produttivi oltre a quelli consentiti al punto d) ed e)
- nuovi insediamenti per il commercio oltre a quelli consentiti nell'articolo specifico
- nuovi insediamenti per l'attività agricola al di fuori di quanto ammesso

10.3 Modalità di intervento

In tali zone, salvo che per alcuni edifici su cui è possibile operare con intervento diretto nel rispetto dei tipi di intervento definiti nelle presenti norme ed individuati nelle apposite planimetrie di piano, sono generalmente ammesse opere di manutenzione, risanamento, ristrutturazione conservativa, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione analoga, nuova costruzione. Sono inoltre individuate le aree soggette a pianificazione attuativa preventiva (con perimetro apposito) e le aree soggetto a atto autorizzativo con concessione (come da articolato normativo particolareggiato)

Le aree liberi pertinenti (da un punto di vista storico, morfologico e tipologico, indipendentemente dal frazionamento proprietario attuale) complessi edilizi in cui si trovino edifici **RE-RC-RI-RA**, non possono essere occupate da nuove costruzioni e devono essere opportunamente sistemate, salvo quanto consentito dalle prescrizioni edificio per edificio o dai piani esecutivi. E' consentito occupare aree libere per razionalizzazioni di sagoma e spostamenti di volume di dimensioni limitate nel rispetto e in continuità con il tessuto edilizio adiacente di carattere storico.

Le aree libere strettamente pertinenti ad edifici **NC** sono occupabili con nuove costruzioni, nel rispetto ed in continuità con il tessuto edilizio adiacente di carattere storico

I nuovi edifici devono conformarsi negli elementi decorativi, nei materiali di rivestimento, nelle coperture, ecc. , agli edifici preesistenti di valore storico.

Per interventi di adeguamento igienico-sanitario, richiesti da norme e prescrizioni specifiche che non possono essere risolti in altro modo è consentito l'aumento volumetrico una tantum per max 100mc.

Gli insediamenti produttivi esistenti nelle zone a prevalente destinazione residenziale, una volta trasformati per attività commerciali, non potranno essere riportati a funzioni produttive incompatibili con la residenza secondo le indicazioni preventive degli organi di controllo igienico-sanitario e ambientale.

11 Perimetro del Tessuto urbano Consolidato

Individua, ai sensi di legge, le aree edificate, pianificate e inglobate nella pianificazione urbanistica pregressa

12 Tessuto di antica formazione

Comprende le aree prevalentemente residenziali del nucleo storico del capoluogo a densità medio alta.

Individuano il nucleo storico del capoluogo, di pregio o interesse storico, artistico, ambientale, morfologico-tipologico. Sono aree caratterizzate da densità medio alta.

12.1 Destinazioni d'uso ammissibili

Le stesse stabilite nelle norme generali per le aree prevalentemente residenziali con le seguenti specificazioni:

- a) attrezzature ricettive, ricreative e culturali;
- d) mantenimento dei piccoli depositi esistenti, di servizio di merci e materiali non inquinanti, non nocivi, fino a fine attività;
- e) nuovi laboratori artigianali di servizio con superficie utile non superiore a mq. 150, con esclusione delle attività insalubri, delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose, in base ai pareri preventivi dei competenti uffici di controllo sanitario

12.2 Destinazioni d'uso non ammissibili

Le stesse stabilite nelle norme generali per le aree prevalentemente residenziali

12.3 Parametri edificatori

- l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria I_f è di 3 mc/mq, tenendo conto sia degli edifici nuovi che di quelli esistenti
- il numero massimo dei piani utili fuori terra non può essere superiore a 2 piani fuori terra, con un'altezza di edificio massima H di mt. 8,00;
- l'indice massimo di copertura R_c non deve superare 0,50 mq/mq;

13 TC2 Tessuto prevalentemente residenziale a media densità

Comprende le aree di completamento a media densità, pianificate o meno, completate o meno nell'edificazione, che si presentano come storicamente consolidate e/o stabilmente configurate nella struttura urbanistica e pianificatoria a media densità

Sono aree a prevalente destinazione residenziale legate allo sviluppo del nucleo storico. Non presentano particolari condizioni di pregio storico artistico. Sono caratterizzate da densità media.

13.1 Destinazioni d'uso ammissibili

Le stesse stabilite nelle norme generali con le seguenti specificazioni:

- a) attrezzature ricettive, ricreative e culturali;
- d) mantenimento dei piccoli depositi esistenti, di servizio di merci e materiali non inquinanti, non nocivi, fino a fine attività;
- e) nuovi laboratori artigianali di servizio con superficie utile non superiore a mq.150, con esclusione delle attività insalubri, delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose, in base ai pareri preventivi dei competenti uffici di controllo sanitario

13.2 Destinazioni d'uso non ammissibili

Le stesse stabilite nelle norme generali

13.3 Parametri edificatori

- l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria I_f è di 1,6 mc/mq;
- il numero massimo dei piani utili fuori terra non può essere superiore a 2 piani fuori terra (garage e sottotetti compresi), con un'altezza di edificio massima H di mt. 8.00 e una altezza di facciata massima H_f di mt.6,50;
- l'indice massimo di copertura R_c non deve superare 0,4 mq/mq;

14 TC3 Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità

Comprende le aree di completamento a bassa densità, pianificate o meno, completate o meno nell'edificazione, che si presentano come storicamente consolidate e/o stabilmente configurate nella struttura urbanistica e pianificatoria a bassa densità

Sono aree a prevalente destinazione residenziale di espansione integrata al tessuto consolidato. Non presentano particolari condizioni di pregio storico artistico. Sono caratterizzate da densità bassa e generalmente soggette a pianificazione attuativa.

14.1 Destinazioni d'uso ammissibili

Le stesse stabilite nelle norme generali con le seguenti specificazioni:

- a) attrezzature ricettive, ricreative e culturali;
- d) mantenimento dei piccoli depositi esistenti, di servizio di merci e materiali non inquinanti, non nocivi, fino a fine attività;
- e) nuovi laboratori artigianali di servizio con superficie utile non superiore a mq.200, con esclusione delle attività insalubri, delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose, in base ai pareri preventivi dei competenti uffici di controllo sanitario.

14.2 Destinazioni d'uso non ammissibili

Le stesse stabilite nelle norme generali

14.3 Parametri edificatori

All'interno delle aree soggette a pianificazione attuativa, come tali definite dai perimetri riportati nelle tavole:

- l'indice medio di edificabilità fondiaria I_t è di 1,2 mc/mq
- il numero massimo dei piani utili fuori terra non può essere superiore a 3 piani fuori terra, con un'altezza di edificio massima H di mt. 10,00 e una altezza di facciata massima H_f di mt. 10,00;
- l'indice massimo di copertura R_c non deve superare 0,4 mq/mq;

15 **TC4 Tessuto a destinazione prevalentemente produttiva/artigianale**

Comprende le aree di completamento pianificate o meno, completate o meno nell'edificazione, che si presentano come storicamente consolidate e/o stabilmente configurate nella struttura urbanistica e pianificatoria

Comprendono aree per insediamenti produttivi, esistenti, in via di completamento, pianificati e da pianificare, caratterizzati prevalentemente da attività di tipo industriale, artigianale e commerciale e terziaria.

15.1 Destinazioni d'uso ammissibili

- a) impianti artigianali o industriali con relativi servizi tecnici o amministrativi, con esclusione di attività moleste dannose o inquinanti;
- b) depositi, magazzini e attrezzature per l'esposizione e la vendita di beni strumentali e di consumo con le indicazioni delle norme specifiche sulle attività commerciali;
- c) attività terziarie e commerciali fino a medie strutture di vendita nei limiti fissati per il commercio
- d) depositi e ricoveri per attrezzi e prodotti agricoli, (ad esclusione di edifici per l'allevamento di bestiame) nonchè per la lavorazione ed il commercio di tali prodotti;
- e) uffici pubblici o privati;
- f) abitazioni in numero di non più di due alloggi per ciascun impianto, ad uso del custode e del titolare dell'azienda; per ciascun lotto il volume delle abitazioni non deve essere superiore al 40% del volume complessivo, con un massimo non superabile di mc.1500; le abitazioni devono essere realizzate contemporaneamente o successivamente all'insediamento produttivo.
- g) attività ricettive di ristorazione e similari compatibili con le destinazioni circostanti previo parere degli organi sanitari di controllo
- h) edifici per attività florovivaistiche

15.2 Destinazioni d'uso non ammissibili

- nuovi insediamenti residenziali tranne quanto consentiti in altri punti delle presenti norme
- grandi strutture di vendita
- attività non contemplate dal piano dei Servizi

15.3 Modalità di intervento

- Intervento diretto, nuove costruzioni o interventi di ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti

- Piano attuativo preventivo (dove perimetrato con apposita simbologia) o atto autorizzativo convenzionato come da norme specifiche.

15.4 Parametri edificatori

- l'indice massimo di utilizzazione fondiaria U_f è di 0,6 mq/mq;
- il rapporto di copertura R_c non può essere superiore ai 0,6 mq/mq;
- l'altezza massima degli edifici è di mt. 8,00 per la residenza e di mt.10,00 per gli edifici produttivi con possibili eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici indispensabili;
- il lotto minimo di edificazione nella nuova pianificazione è di mq. 800 con la possibilità, nel caso di interventi unitari a schiera di ridurre a mq. 500 per lotto

15.5 Prescrizioni particolari

- gli edifici e le aree industriali che si trovano nel centro abitato, intercluse nelle aree residenziali devono attuare tutte le soluzioni tecnologiche per prevenire ogni eventuale tipo di inquinamento; possono essere ampliate rispetto allo stato esistente per attività compatibili con le aree residenziali circostanti, previo parere degli organi di controllo sanitario e comunque per motivi di miglioramento igienico-sanitario. Esse possono essere equiparate alle zone prevalentemente residenziali a media densità con piano attuativo o piano di recupero convenzionato o comunque atto autorizzativo convenzionato con il Comune.
- gli edifici industriali che si trovano nel centro abitato, all'interno del perimetro dei centri edificati, interamente interclusi tra aree di carattere residenziale, possono essere equiparati alle zone residenziali prevalenti al contorno, con piano esecutivo (Piano Particolareggiato, Piano di recupero, ecc.) o atto autorizzativo, soggetto a convenzione obbligatoria con il Comune, nel rispetto delle normative sulle funzioni commerciali ;
- nella presentazione degli strumenti attuativi di riconversione delle aree produttive dismesse devono essere predisposte da parte del lottizzante adeguate indagini ambientali al fine di verificare gli eventuali inquinamenti esistenti e di approntare le soluzioni relative
- in tali aree la progettazione degli edifici deve tener particolare conto dei valori paesaggistici esistenti e dell'inserimento ambientale delle nuove strutture, tramite la creazione di barriere a verde, arginature, qualità dei materiali costruttivi e decorativi, ecc.

15.6 Norme particolareggiate

Per le aree produttive che entrano direttamente in contatto con il paesaggio del terrazzo fluviale e con le aree agricole, nella parte prospiciente il terrazzo fluviale e verso la campagna le opere edilizie e/o di urbanizzazione devono essere congruenti con il paesaggio circostante e rispettarne le caratteristiche.

A tale scopo i progetti devono essere accompagnati da un rilievo dettagliato della situazione naturale esistente (profili di strade, fossi, scarpate, rilievo delle alberature esistenti, ecc.) e devono prevedere dettagliatamente le soluzioni che si intendono adottare per rendere le trasformazioni conformi alle caratteristiche preesistenti sia per quanto concerne le aree interessate dalle trasformazioni che per le zone di margine o provvisoriamente non utilizzate. Tali aree deve essere opportunamente piantumate con essenze tradizionali in modo da costituire un filtro visibile di verde. Le recinzioni devono essere trasparenti con cordoli poco sporgenti dal filo del terreno (max 20 cm.), siepi di accompagnamento, materiali e coloriture adeguati alla tradizione naturale e rurale dei siti. I cambi quota del terreno devono essere risolti con andamenti che non comportino la creazione di terrapieni dai muri di contenimento visibili

dalle zone paesaggisticamente rilevanti. I progetti devono prevedere sistemazioni adeguate dei fossi principali esistenti e delle acque di scolo in continuità con quelle esistenti.

16 TC5 Tessuto a destinazione prevalentemente direzionale/commerciale

Comprende le aree di completamento pianificate o meno, completate o meno nell'edificazione, che si sono destinate a insediamenti direzionali, commerciali e ricettivi e residenziali.

16.1 Destinazioni d'uso ammissibili

- a) servizi tecnici o amministrativi, con esclusione di attività moleste dannose o inquinanti;
- b) depositi, magazzini e attrezzature per l'esposizione e la vendita di beni strumentali e di consumo con le indicazioni delle norme specifiche sulle attività commerciali;
- c) attività terziarie e commerciali fino a medie strutture di vendita nei limiti fissati per il commercio
- e) uffici pubblici o privati;
- f) abitazioni in numero di non più di due alloggi per ciascun impianto, ad uso del custode e del titolare dell'attività; per ciascun lotto il volume delle abitazioni non deve essere superiore al 40% del volume complessivo, con un massimo non superabile di mc.1500; le abitazioni devono essere realizzate contemporaneamente o successivamente all'insediamento produttivo.
- g) attività ricettive di ristorazione e similari compatibili con le destinazioni circostanti previo parere degli organi sanitari di controllo
- h) edifici per attività florovivaistiche

16.2 Destinazioni d'uso non ammissibili

- nuovi insediamenti produttivi
- grandi strutture di vendita
- attività non contemplate dal piano dei Servizi

16.3 Modalità di intervento

- Intervento diretto, nuove costruzioni o interventi di ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti
- Piano attuativo preventivo (dove perimetrato con apposita simbologia) o atto autorizzativo convenzionato come da norme specifiche.

16.4 Parametri edificatori

- l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria U_f è di 2 mc/mq;
- il rapporto di copertura R_c non può essere superiore ai 0,5 mq/mq;
- l'altezza massima degli edifici è di mt.10,00 per per 3 piani fuori terra con possibili eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici indispensabili.

17 Ambiti agricoli

Il piano delle regole per le aree destinate all'agricoltura

- detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia;
- fissa la normativa per la individuazione e l'uso degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli

17.1 Destinazioni d'uso ammissibili

- opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del codice civile (con le variazioni delle tipologie conseguenti alla evoluzioni del settore e della legislazione in materia) quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dalla legge regionale.

17.2 Destinazioni d'uso non ammissibili

- residenze e strutture edilizie non agricole,
- attività non ammesse specificamente dal Piano dei Servizi
- grandi strutture di vendita

17.3 Modalità di intervento

- la costruzione di nuovi edifici residenziali, ai sensi della legge 12/2005, è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente
- Il rilascio del permesso di costruire (o analogo) è subordinato alla presentazione ed alla trascrizione nei registri immobiliari, a cura e spese del richiedente, di un atto di vincolo sottoscritto dal richiedente stesso e dal proprietario dell'immobile, se persona diversa, che preveda il mantenimento della destinazione delle opere da realizzare al servizio dell'attività agricola.
- In tali aree, salvo che per alcuni edifici, individuati con apposite indicazioni, su cui è possibile operare con intervento diretto nel rispetto dei tipi di intervento definiti nelle presenti norme, sono generalmente ammesse opere di manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione conservativa, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione analoga, nuova costruzione.

17.4 Parametri edilizi

- l'indice fondiario I_f massimo è pari a 0,06 mc/mq per le abitazioni su terreni a coltura orticola floricola specializzata, di 0,03 mc/mq per le abitazioni sugli altri terreni agricoli e di 0,01 mc/mq per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente; tali limiti non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.
- il rapporto di copertura R_c massimo è pari a 0,4 mq/mq per le serre e di 0,1 mq/mq per le attrezzature e le infrastrutture produttive, senza limiti volumetrici;
- l'altezza massima degli edifici non deve superare quella degli edifici esistenti nel territorio circostante e comunque non deve superare i mt.10,50, tranne che per i silos ed i volumi tecnici indispensabili;

- al fine del computo degli indici 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 presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

17.5 Prescrizioni particolari

- La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- le nuove costruzioni devono comunque rispettare gli allineamenti i tracciati, l'impianto morfologico e tipologico degli insediamenti esistenti, salvaguardando gli spazi liberi di definizione delle corti, le aie e le alberature di particolare interesse ambientale,
- le nuove costruzioni devono sorgere preferibilmente entro una distanza massima di 100 metri dalle costruzioni della stessa proprietà. Sono ammesse distanze maggiori per consentire il rispetto di distanze minime imposte da norme specifiche di Regolamento Edilizio, Regolamento di Igiene, per dimensione complessiva dell'intervento, per disposizione d'area, per necessità di spostamento dell'azienda agricola dai centri abitati.
- gli insediamenti destinati ad allevamenti intensivi, oltre al rispetto delle distanze dai centri abitati, devono prevedere idonei impianti di stoccaggio dei rifiuti solidi e liquidi, di depurazione o di spandimento degli stessi su terreni idonei appositamente vincolati, a barriere di alberi frangivento di idonea essenza da apprestare contemporaneamente alle opere edilizie.

17.6 Presupposti soggettivi e oggettivi

- Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui alla legge regionale a titolo gratuito;
- b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;

Il permesso di costruire (o atto analogo ammesso per legge) è subordinato:

- a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
 - b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
 - c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.
- Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.
 - Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'articolo 59, comma (1) della legge regionale 12/2005

17.7 Costruzioni agricole in contrasto con le distanze minime dagli abitati fissate dai regolamenti di igiene

Per le aziende agricole che si trovano a distanze dagli abitati inferiori a quelle prescritte dai regolamenti di igiene sono ammesse unicamente opere di ristrutturazione dei fabbricati esistenti o ampliamenti finalizzati alla sopravvivenza della azienda nel rispetto delle norme dei regolamenti di igiene. Dovrà comunque essere presentato obbligatoriamente, da parte di tali aziende, al fine di ottenere autorizzazioni edilizie sugli edifici in contrasto con le limitazioni di distanza fissate dai regolamenti di igiene, un Programma di Sviluppo Aziendale (da far approvare preventivamente alla pratica edilizia, dalle competenti autorità di controllo sanitario e dal Comune) nel quale vengano definiti in linea generale, oltre alla situazione edilizia (con particolare riguardo alle distanze esistenti dei fabbricati rurali tra loro e dagli abitati):

- la consistenza dell'azienda e i motivi della richiesta
- la dimensione e il tipo di allevamento esistente e previsto
- le forme di approvvigionamento per l'allevamento animale
- le modalità costruttive e dimensionali delle vasche dei liquami e deiezioni varie
- modalità di stoccaggio e di asportazione di tutte le deiezioni
- la quantità e le modalità di prelievo e consumo delle acque
- dimostrazione della capacità di produzione foraggera in rapporto al consumo interno dell'azienda con individuazione dei rapporti minimi
- individuazione di soluzioni relative al recupero delle deiezioni a fini del risparmio energetico

17.8 Costruzioni esistenti non utilizzate per usi agricoli in aree agricole

All'interno di tutte le aree agricole gli edifici esistenti non più adibiti a funzioni agricole, per i quali sia dimostrato l'abbandono dell'attività agricola da più di cinque anni, con documentazione appropriata da sottoporre a verifica da parte dell'ufficio tecnico o in base alle indicazioni puntuali del piano, sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

Gli edifici esistenti mantengono in toto la loro destinazione attuale e possono essere destinati alle funzioni non agricole di cui ai punti successivi in base alle stesse datazioni.

Gli edifici potranno essere utilizzati da qualsiasi soggetto avente titolo, anche non imprenditore agricolo, secondo le seguenti prescrizioni:

- edifici di valore storico ambientale (datazione ante 1945)

- assoggettamento a piano di recupero convenzionato oltre i 1.500 mc. di intervento;
- vanno individuate aree di pertinenza tali da configurare una densità max. di riferimento di 1 mc/mq e un rapporto di copertura max 25 %;
- sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione, nonché di ampliamento "una tantum" per non più del 30% del volume esistente, con un massimo di 300 mc. per ogni complesso di intervento comprendente anche più edifici, da realizzare anche in fasi distinte per tutta la volumetria esistente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche;
- vanno rispettati comunque i criteri di intervento previsti;
- vanno individuate all'interno aree di pertinenza per superficie a verde e parcheggi privati secondo gli obblighi di legge;
- vanno creati impianti di smaltimento dei reflui dell'insediamento in proprio, barriere antinquinamento acustico e atmosferico rispetto all'intorno;
- devono essere configurati innesti nella viabilità esistente in condizione di sicurezza in rapporto alla densità abitativa e alle funzioni previste;

- il taglio di alloggi deve avere carattere misto e con minimi da concordare all'atto del piano di recupero in modo da non configurare interventi ghetizzanti sul piano edilizio e funzionale;
- le aree standard sono monetizzabili tranne che per le quote di parcheggio pubblico dovute;
- attività consentite per gli edifici esistenti residenziali e non residenziali:
 - o residenza max 3000 mc. per l'intero complesso;
 - o attività terziarie, ricreative, ricettive e di interesse pubblico comunque compatibili con le strutture tipologiche e architettoniche da recuperare (previo parere di compatibilità ambientale da parte della autorità igienico sanitaria e del comune);
 - o produzione ed attività attinenti all'agricoltura non inquinanti, previo accordo di compatibilità con autorità sanitaria, quali depositi, ricovero mezzi, magazzini, attività di trasformazione, deposito e commercializzazione di prodotti agricoli;
 - o attività artigianali di servizio non inquinanti (ritenute compatibili, previo parere preventivo del comune e dell'autorità igienico-sanitaria, nel rispetto delle norme dei regolamenti di igiene) in numero massimo di 1 unità per insediamento (max 500 mc), compatibili con le attività limitrofe;
 - o sono escluse tutte le funzioni non comprese nelle precedenti in particolare le attività commerciali, le attività produttive eccedenti i limiti indicati e comunque considerate inquinanti e moleste a vario titolo nonché le attività non contemplate dal piano dei servizi.

E' comunque sempre consentita la reversibilità in attività agricole e attinenti all'agricoltura. Qualora tali edifici vengano riutilizzati per fini connessi con la conduzione di fondi agricoli, ad essi si applicano le norme per le zone agricole.

- edifici non di valore storico ambientale (datazione post 1945)

- assoggettamento a piano di recupero convenzionato oltre gli 800 mc. di intervento;
- vanno individuate aree di pertinenza tali da individuare una densità max. di riferimento di 1 mc/mq e un rapporto di copertura max 25%,
- sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione, fino a un volume massimo pari alla metà del volume esistente e comunque con un massimo complessivo di 1.000 mc.;
- vanno comunque rispettati i criteri di intervento previsti;
- vanno individuate all'interno aree di pertinenza per superficie a verde e parcheggi privati secondo gli obblighi di legge;
- vanno creati impianti di smaltimento dei reflui dell'insediamento in proprio, barriere antinquinamento acustico e atmosferico rispetto all'intorno;
- devono essere configurati innesti nella viabilità esistente in condizione di sicurezza in rapporto alla densità abitativa e alle funzioni previste;
- il taglio degli alloggi deve avere carattere misto e con minimi da concordare all'atto del piano di recupero in modo da non configurare interventi ghetizzanti sul piano edilizio e funzionale;
- standard monetizzabili tranne che per le quote di parcheggio pubblico dovute;
- attività consentite per gli edifici residenziali e non residenziali:
 - o residenza max. 1.000 mc. per l'intero complesso;
 - o attività terziarie, ricreative, ricettive e di interesse pubblico, (previo parere di compatibilità ambientale da parte della autorità igienico sanitaria e del comune);

- o produzione e attività attinenti l'agricoltura non inquinanti previo accordo di compatibilità con autorità sanitaria quali depositi, ricovero mezzi, magazzini, attività di trasformazione, deposito e commercializzazione di prodotti agricoli;
- o attività artigianali di servizio non inquinanti (ritenute compatibili previo parere preventivo del comune e dell'autorità igienico sanitaria, nel rispetto delle norme dei regolamenti di igiene) in numero massimo di 1 unità per insediamento (max 500 mc), compatibili con le attività limitrofe;
- o sono escluse tutte le funzioni non comprese nelle precedenti in particolare le attività commerciali, le attività produttive eccedenti i limiti indicati e comunque considerate inquinanti e moleste a vario titolo, le attività non contemplate dal piano dei Servizi

E' comunque sempre consentita la reversibilità in attività agricole e attinenti all'agricoltura.

Qualora tali edifici vengano riutilizzati per fini connessi con la conduzione di fondi agricoli, ad essi si applicano le norme per le zone agricole.

17.9 Norme sul paesaggio agrario

Le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.

Lo sviluppo agricolo deve tener conto delle condizioni del paesaggio agrario salvaguardandone le caratteristiche storiche e naturalistiche. In particolare si dovranno favorire:

- pratiche agricole improntate a criteri naturalistici, al fine di evitare di ridurre la superficie delle aree coltivate o la sostituzione con colture improprie
- la salvaguardia delle sistemazioni tradizionali e il disegno dei campi e la rete idrografica
- la congruità con il paesaggio tradizionale delle nuove sistemazioni in particolare delle infrastrutture tramite studi di compatibilità ambientale delle soluzioni che si intendono adottare atti a valutare gli effetti sulle componenti ambientali significativamente trasformate dall'intervento proposto

Gli interventi sul territorio agricolo che comportino modifiche consistenti del paesaggio agrario dovranno essere documentate analiticamente in tal senso.

18 Ambiti di interazione fra il sistema insediativo e quello agricolo

Ambiti agricoli nelle immediate vicinanze del tessuto urbano consolidato o espansivo, soggetti a forte pressione antropica

Sono costituiti dalle aree perimetrali al centro abitato e dalle sue aree di espansione ,

Valgono per queste aree le norme comunali relative alle aree agricole con le seguenti integrazioni:

- all'interno delle strutture al servizio delle attività agricole sono consentite attività commerciali strettamente connesse con la vendita dei prodotti agricoli

19 Aree agricole nel vecchio alveo del Fiume Chiese.

Sono costituite dalle fasce di rispetto delle rive fluviali del fiume Chiese quando si trovano all'interno del perimetro dello stesso, individuate in base a caratteristiche idrogeologiche e paesaggistiche, al fine di salvaguardare il carattere naturale delle rive fluviali anche nel contatto col capoluogo.

Valgono per queste aree le norme specifiche, quando si trovano all'interno del perimetro del PLIS relativo, e le norme comunali relative alle aree agricole con le seguenti ulteriori limitazioni:

- in tali aree non possono sorgere nuove costruzioni e quelle esistenti possono essere sottoposte unicamente a interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione
- sono ammesse comunque le opere relative alla sistemazione idrogeologica

20 Aree ad uso agricolo speciale

Comprendono aree particolari di trasformazione e vendita dei prodotti agricoli , quali mangimifici, mattatoi, cliniche veterinarie, centri di stoccaggio con la sola residenza del personale di custodia.

Oltre alle norme generali per le aree agricole valgono le seguenti ulteriori norme.

- la superficie coperta non può superare il 50% della superficie complessiva del lotto
- la distanza dalle strade è di m. 15.00

21 Aree con vincolo di non edificabilità

Comprendono le zone di rispetto stradale, cimiteriale, del depuratore, dimensionate e localizzate secondo la normativa vigente in materia e le fasce di rispetto circostanti o interne a complessi edilizi e/o paesaggistici di particolare interesse storico, artistico, ambientale.

Tali aree sono adibite alle funzioni relative alle destinazioni d'uso previste nelle aree immediatamente adiacenti, e sono computabili nel calcolo del volume edificabile, secondo le densità ammesse per le varie aree. E' fatto divieto di aprire nuovi accessi carrai, se non quelli previsti in piani urbanistici esecutivi, ferme restando le limitazioni delle norme regolamentari sancite dagli enti preposti

In caso di contrasto tra gli elaborati di piano e le norme tecniche o la legislazione vigente, prevalgono queste ultime.

In tali aree sono vietate le nuove costruzioni; per gli edifici esistenti sono consentite unicamente le opere di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione.

All'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria con esclusione di qualsiasi nuovo edificio; in tali zone sono consentite opere quali : impianti di illuminazione pubblica, sostegni di linee telefoniche ed elettriche, servizi canalizzati, stazioni di servizio e distributori di carburante, purché realizzati con materiale leggero e smontabile.

I vincoli di cui sopra, quando derivano da leggi o decreti approvati a livello provinciale, regionale e nazionale risultano automaticamente modificati quando vengano modificate le leggi ed i decreti che li hanno istituiti; in questo caso alle aree eventualmente non più vincolate si applicano le norme e le destinazioni previste dal PGT e, in mancanza di norme specifiche, quelle relative alle zone agricole.

21.1 Aree di rispetto cimiteriale

Le aree di rispetto cimiteriale possono essere destinate all'ampliamento del cimitero, previo parere degli organi competenti e nel rispetto delle norme d'igiene, nel qual caso valgono le norme edilizie delle aree cimiteriali.

Le costruzioni preesistenti nella fascia di rispetto del cimitero e destinate ad attrezzature collettive sono riedificabili con le volumetrie precedenti, previo parere delle autorità competenti.

21.2 Aree di rispetto dei fossi

Le aree di rispetto dei fossi possono essere utilizzate per ampliamento dei fossi e devono rispettare la normativa vigente in materia

21.3 Aree di rispetto del depuratore

Sono altresì individuate nelle planimetrie le distanze di rispetto dal depuratore, all'interno delle quali valgono le limitazioni di legge e le normative specificate nel presente PGT. All'interno della zona produttiva ricadente nella fascia di rispetto del depuratore sono ammesse soltanto le attività produttive compatibili con l'attività del depuratore stesso, previa verifica dell'attività da parte delle autorità sanitarie competenti. Non sono comunque ammesse residenze.

21.4 Aree a rischio archeologico

Sono segnalati con apposito simbolo i siti in cui sono stati individuati ritrovamenti che sono considerati a rischio archeologico. Nell'ambito di tali siti per l'area indicato dalla competente soprintendenza siti valgono le norme di legge relative (segnalazione preventiva di progetti e lavori di una certa rilevanza, ecc.)

22 Aree a verde inedificabile

Sono individuate all'interno delle planimetrie di progetto, con appositi simboli grafici, relativamente a giardini e parchi privati o aree agricole vicine agli abitati, da mantenere come tali o da potenziare con nuove opere coerenti. Sono inedificabili anche se computabili ai fini volumetrici; in tali zone sono annesse solo le opere relative alle sistemazioni esterne ed alle recinzioni, oltre a quelle di giardinaggio.

23 Corridoio ecologico di primo e di secondo livello

Concerne prevalentemente le aree agricole individuate come tali dal PTCP che per posizione e problematiche idrauliche richiedono una attenzione particolare.

Gli interventi in queste aree devono:

- tendere alla valorizzazione e tutela del territorio agricolo con particolare attenzione alla localizzazione e realizzazione dei manufatti di supporto all'attività agricola in funzione del contesto ambientale e paesaggistico in cui vengono insediate;
- tendere alla valorizzazione del paesaggio agrario attraverso il mantenimento, il consolidamento dei filari arborei e arbustivi consolidati e di pregio, la integrazione e la ricostituzione di quelli integrati alla trama poderale previa documentazione nella progettazione degli interventi dello stato preesistente degli stessi e delle trasformazioni proposte
- limitare alle sole necessità dell'attività agricola e compatibilmente con la morfologia del territorio e la presenza di elementi di pregio naturale 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
- conservare e valorizzare il patrimonio edilizio di interesse storico, culturale, architettonico e paesaggistico dando priorità al loro utilizzo per le esigenze agricole rispettando negli ampliamenti i caratteri edilizi dell'edilizia rurale
- tutelare in sintonia con le esigenze della pratica agricola i segni morfologici quali orli terrazzati, rilevanze geomorfologiche, i dossi, eccetera anche 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
- tutelare i corsi d'acqua artificiali di valenza storica

Nelle aree ecologiche di primo livello gli interventi devono altresì ottemperare ai requisiti di seguito elencati.

- favorire una corretta gestione delle risorse ambientali con particolare attenzione alla limitazione del carico inquinante, anche attraverso la protezione della risorsa idrica nelle aree depresse e la limitazione degli usi del suolo incompatibili con la tutela del suolo stesso

- tutelare gli elementi tradizionali della struttura agraria quali le maglie poderali, gli elementi della rete irrigua, fontanili e zone umide, mantenendo le cortine verdi di pregio e la ricostituzione degli ambienti degradati
- limitare l'azione antropica all'ambito dell'attività agricola, favorendo le pratiche più idonee alla valenza paesistica dell'area
- tutelare la morfologia del territorio

Nelle aree golenali, interne alle aree ecologiche di primo livello, individuate come aree non soggette a trasformazione urbanistica valgono le indicazioni dell'articolo apposito

24 Ambiti del PLIS del Chiese

In tali aree valgono le norme del PLIS e le specificazioni più restrittive dell'area individuate dal PGT comunale come agricole

In tale zone valgono le seguenti ulteriori restrizioni:

- non sono ammessi nuovi allevamenti intensivi ma solo ampliamenti di quelli esistenti
- altro

25 Regolamentazione delle alberature

Il Comune, previo parere degli esperti designati e dell'Ufficio Tecnico, può determinare le norme particolareggiate per la difesa delle alberature d'alto fusto esistenti e per la collocazione di nuove alberature secondo le varie zone (alberature obbligatorie, densità, gamma di essenze, ecc.).

26 Perimetro degli ambiti di tutela di cui al D.Lgs. 42/04, art.142, comma 1 lettera c) "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde"

In tali aree valgono le norme di legge relative e le specificazioni più restrittive dell'area individuate dal PGT comunale.

27 Norme di rispetto ambientale e di corrispondenza al PTCP

Comprendono le norme di rispetto e di salvaguardia del patrimonio ambientale naturale, valide per tutto il territorio, e alcune norme specifiche relative a elementi di salvaguardia indicati dal PTCP.

27.1 Norme di rispetto ambientale, storico e paesaggistico

In tutto il territorio comunale nelle zone che entrano in contatto visivo con il paesaggio rurale, fluviale e con i beni architettonici di valore artistico e ambientale devono essere valutate e predisposte le soluzioni che consentono di rendere coerenti gli interventi di trasformazione con il paesaggio tradizionale negli impianti edilizi e nelle sistemazioni dei terreni e delle opere di urbanizzazione, nelle tecnologie, nei materiali e nelle coloriture (eventualmente anche mimetizzate con l'ambiente tramite l'uso di tinte naturalistiche) che entrano in contatto visivo con quel paesaggio. In particolare dovranno essere individuate barriere a verde di margine di adeguata profondità, tramite piantumazioni adeguate, coloriture di coperture e recinzioni e materiali di facciata consoni alla tradizione e all'ambiente. I progetti dovranno essere corredati dai rilievi degli elementi naturali esistenti e dovranno prevedere le soluzioni di dettaglio per rendere conformi le nuove sistemazioni con il paesaggio circostante.

27.2 Difesa dei terrazzi e dossi fluviali, degli elementi vegetazionali

Negli ambiti caratterizzati dalla presenza di terrazzi e dossi fluviali e di elementi vegetazionali caratteristici le trasformazioni urbanistiche, comprese quelle legate all'attività rurale, devono essere indirizzate a:

- conservazione dello stato di naturalità dei luoghi
- salvaguardia di terrazzi e e dossi nei loro andamenti e sezioni e degli elementi vegetazionali tipici
- eliminazione del degrado paesistico ambientale tramite sistemazioni che adottino criteri e tecniche di carattere naturalistico
- subordinazione degli interventi infrastrutturali a studi di compatibilità ambientale secondo i criteri definiti dal PTCP

Per tali ambiti le trasformazioni urbanistiche ed edilizie devono documentare analiticamente lo stato di fatto con posizionamento e rilievi altimetrici adeguati al fine di consentire agli organi di controllo di valutare lo stato di fatto e le trasformazioni possibili.

27.3 Opere Idrauliche

Le opere idrauliche presenti sul territorio che abbiano valore storico o paesistico ambientale vanno conservate o comunque sistemate in base a principi e tecniche consone alla tradizione costruttiva locale

27.4 Percorsi fluviali

I percorsi fluviali esistenti sulle arginature vanno conservati e valorizzati nella loro caratterizzazione naturalistica e vanno sistemati secondo tecniche naturalistiche

28 Norme per il settore commerciale

Ai sensi delle leggi in materia vengono stabilite per il tessuto urbano consolidato le norme che seguono

28.1 All'interno delle aree prevalentemente residenziali sono ammessi sempre gli esercizi di vicinato, con superficie di vendita inferiore a 150 mq.; sono ammesse medie strutture di vendita, comprese le esistenti con superficie di vendita fino a 1500 mq. in numero massimo di:

- N. 1 fino a mq.1500 nella forma di centro commerciale eventualmente integrate con esercizi di vicinato
- Medie strutture di vendita fino a 800 mq. di superficie di vendita

28.2 All'interno delle aree prevalentemente produttive terziarie e commerciali, sono ammessi:

- A) punti di vendita all'ingrosso
- B) punti di vendita congiunta al dettaglio e all'ingrosso per le tipologie commerciali di cui al Regolamento Regionale 21/7/2000 n.3 art.40
- C) Punti di vendita al dettaglio per tutte le tipologie commerciali non alimentari fino a mq. 1.500
- D) medie strutture di vendita fino a 800 mq. di superficie di vendita per gli alimentari

28.3 Nelle aree agricole sono ammesse unicamente le strutture di vendita al dettaglio (esercizi di vicinato inferiori a mq. 150 mq. di superficie di vendita) relative ai prodotti agricoli, salvo diverse prescrizioni per area

28.4 Per gli esercizi commerciali esistenti superiori a mq. 150 di vendita sono consentite ristrutturazioni, spostamenti e ampliamenti fino alla dimensione di 800 mq. di Superficie di vendita

28.5 La dotazione di attrezzature pubbliche relative agli insediamenti di cui al presente articolo sono normate dal Piano dei Servizi

28.6 Con apposita delibera l'amministrazione comunale può definire le tipologie di dettaglio dei prodotti consentiti e vietati nei vari tipi di esercizi commerciali, secondo le varie zone omogenee o parti di esse.

28.7 Le zone commerciali inserite nel tessuto urbano dovranno essere compatibili con eventuali aree residenziali circostanti dal punto di vista dell'inquinamento acustico e del traffico.

29 Viabilità

Nelle planimetrie di piano con simboli appositi è definita la viabilità di progetto e la viabilità esistente. La viabilità individuata come viabilità di progetto è da considerarsi indicativa nel calibro, nel dimensionamento, ecc. e potrà essere variata in accordo con gli enti interessati. Rimangono validi tutti i vincoli relativi alla viabilità assunti da privati.

29.1 Portici esistenti da salvaguardare

Sono individuati con apposito simbolo i portici presenti da salvaguardare nel centro del capoluogo. Ogni tipo di intervento (RE, RC, RI, RA, NC) consentito in questo sito deve prevedere la presenza di portici al piano terreno, allineati a quelli preesistenti, con larghezza ed altezza uguali a quelli adiacenti.

30 Piani attuativi

Il P.d.R. individua le parti del territorio del tessuto consolidato nell'ambito delle quali l'attività diretta di trasformazione urbanistica è soggetta in toto o parzialmente alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata; in assenza di tali strumenti sono ammesse solo le opere espressamente indicate nella normativa di area.

All'interno dei perimetri dei piani attuativi vigenti completati e scaduti (riportati nelle planimetrie di piano) valgono le norme urbanistiche previste dai piani attuativi approvati. I piani vigenti potranno essere modificati su iniziativa dei privati interessati o dalla Amministrazione Comunale secondo le procedure di legge.

All'interno dei centri abitati possono essere, individuate le zone di Recupero ai sensi di legge, all'interno delle quali l'Amministrazione Comunale individua le aree soggette a Piano di Recupero.

Per i piani attuativi valgono le prescrizioni fornite dal Documento di Piano.

In ogni caso i piani attuativi dovranno prevedere tutte le indicazioni di opere di urbanizzazione primaria necessarie al completamento del comparto, come fissato dai principi stabiliti dal Documento di Piano, e al suo collegamento con le opere di urbanizzazione esistenti, eventualmente anche fuori dai comparti previsti, necessarie alla integrazione urbanistica del comparto e secondo il principio della equa distribuzione degli impegni per i subcomparti e della funzionalità dei singoli interventi.

Per quanto concerne la rete di smaltimento delle acque bianche esse dovranno comunque essere predisposte in base alle analisi complessive sullo stato delle reti esistenti, a uno studio idraulico specifico sulla zona e alle indicazioni degli enti e delle aziende di gestione competenti in materia di soluzioni atte a non caricare gli impianti esistenti di ulteriori adduzioni con individuazione di soluzioni alternative di connessione alla rete superficiale, di subirrigazione, ecc. da realizzare a carico degli interessati fin dove necessario.

31 Validità delle prescrizioni urbanistiche e rinvio ad altre norme

Qualora si rilevasse diversità di prescrizioni fra le norme e le tavole del Piano delle Regole., si applicano le prescrizioni più restrittive.

In caso di difformità tra tavole a scale diverse, prevalgono le prescrizioni della tavola in scala più dettagliata.

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti. norme si rinvia alle norme di legge e di regolamento vigenti in materia urbanistica, edilizia, di igiene e ambientale.

In caso di modifica delle predette norme, il rinvio si intenderà riferito alle nuove disposizioni.

32 Costruzioni preesistenti in contrasto con le N.T.A.

Per quanto non specificamente detto nelle norme per le singole aree, gli edifici esistenti alla data di approvazione del presente P.G.T., che siano in contrasto con le destinazioni previste dalle presenti Norme Tecniche, possono mantenere la loro destinazione, purché non sia in contrasto con altre disposizioni di ordine igienico e ambientale.

Per gli edifici contenenti funzioni e attività in contrasto con le Norme Tecniche, ma non in contrasto con disposizioni di carattere igienico, siano ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento e di ristrutturazione.

In caso di cambiamento della destinazione devono essere rispettate le norme generali di zona.

33 Norme geologiche di piano

Valgono le norme contenute nell'elaborato normativo interno allo studio geologico di piano