



Unione dei Comuni Lombarda "Unione del Delmona"
Comune di Persico Dosimo
Provincia di Cremona



Piazza Roma, 4 – 26043 Persico Dosimo (CR)

Nuovo PGT adeguato alla L.r. n.31/2014 e s.m.i.
ex art. 13 L.r. 12/2005 s.m.i.



Piano delle Regole
art. 10 L.r. 12/2005 s.m.i.

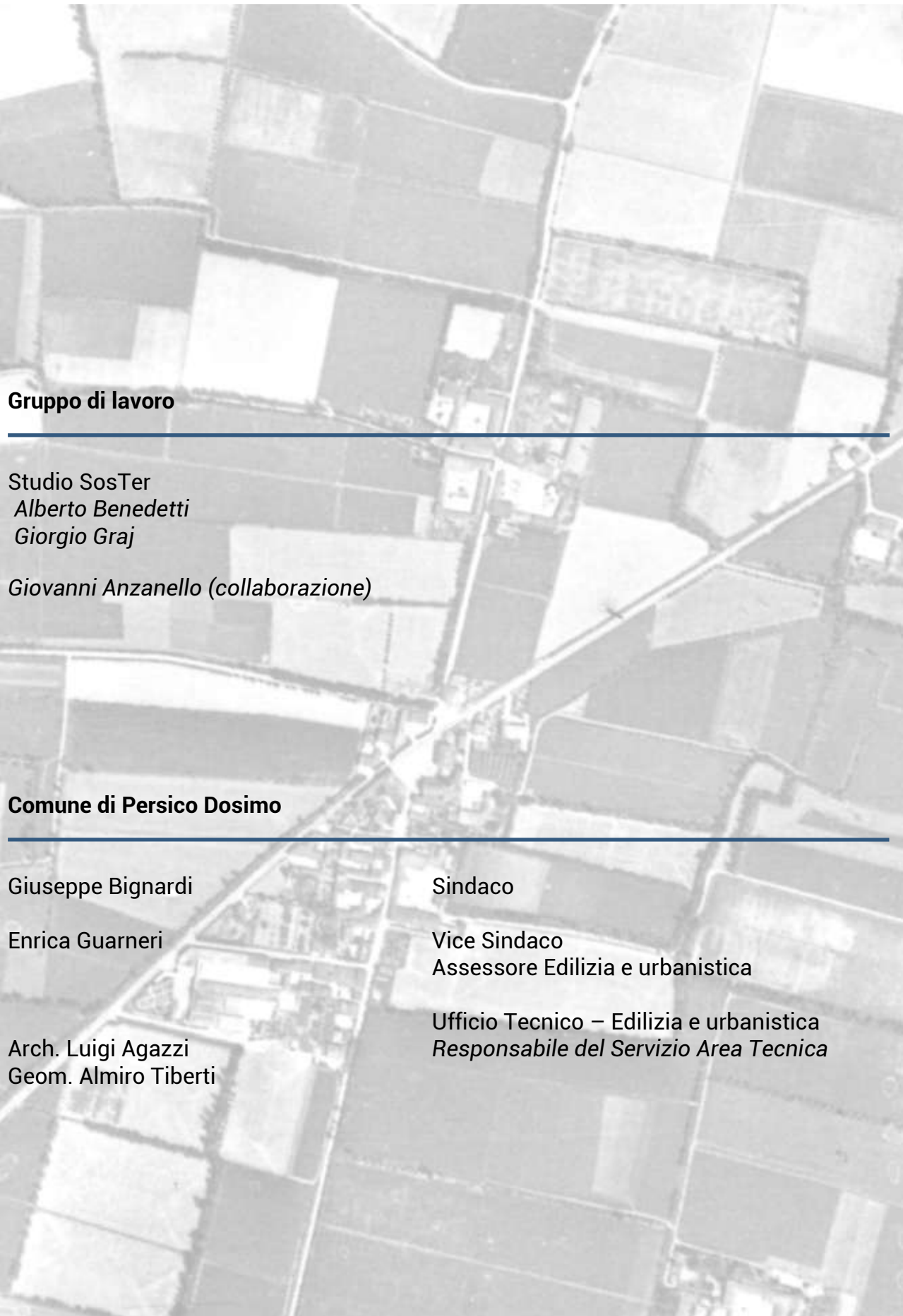
Norme

Aprile 2026

Persico Dosimo, volo GAI 1954
Fonte: Geoportale Regione Lombardia



Via Santa Caterina, n. 41 - 20025 Legnano (Mi)
T. 0331822348 – M. info@studiososter.it
www.studiososter.it



Gruppo di lavoro

Studio SosTer
Alberto Benedetti
Giorgio Graj

Giovanni Anzanello (collaborazione)

Comune di Persico Dosimo

Giuseppe Bignardi

Sindaco

Enrica Guarneri

Vice Sindaco
Assessore Edilizia e urbanistica

Arch. Luigi Agazzi
Geom. Almiro Tiberti

Ufficio Tecnico – Edilizia e urbanistica
Responsabile del Servizio Area Tecnica



TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

1.	Contenuto e finalità del piano delle regole	pag. 4
2.	Prevalenza normativa	pag. 5
3.	Definizione dei parametri e degli indici edilizi	pag. 5
4.	Definizione degli interventi edilizi	pag. 6
5.	Urbanizzazione e Oneri per la costruzione	pag. 6
6.	Area di pertinenza	pag. 6
7.	Distanze	pag. 7
8.	Destinazioni d'uso	pag. 9
9.	Modalità di attuazione	pag. 19
10.	Parcheggi pertinenziali	pag. 20
11.	Impianti antenne radiomobili e telecomunicazione	pag. 21
12.	Zonizzazione acustica	pag. 22
13.	Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon	pag. 22
14.	Disciplina del recupero ai fini abitativi dei sottotetti e dei seminterrati	pag. 23
15.	Manufatti accessori in edilizia libera	pag. 23

TITOLO II
AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

16.	Suddivisione del territorio comunale in ambiti omogenei	pag. 24
-----	---	---------

Capo I
Tessuto edificato di antica formazione

17.	NAF - Ambiti dei Nuclei di Antica Formazione	pag. 25
-----	--	---------

Capo II
Tessuto edificato di recente formazione

18.	APS - Ambiti a Pianificazione Specifica	pag. 28
19.	Salvaguardia delle procedure urbanistiche ed edilizie e Pianificazione Attuativa Vigente	pag. 28
20.	R1 - Ambito prevalentemente residenziale di impianto tradizionale	pag. 29
21.	R2 - Ambito prevalentemente residenziale di impianto recente	pag. 30
22.	AE - Ambito delle attività prevalentemente economiche	pag. 32
23.	DC - Ambito per impianti di Distribuzione del Carburante e di autolavaggio	pag. 33
24.	SP - Spazi Privati prevalentemente verdi	pag. 34
25.	AV - Aree verdi urbane o periurbane di valenza ambientale ed ecologica	pag. 35



TITOLO III
COMMERCIO

- | | | |
|-----|---|---------|
| 26. | Attività di commercio al dettaglio | pag. 36 |
| 27. | Contestualità tra procedure urbanistiche ed edilizie e amministrative commerciali | pag. 37 |

TITOLO IV
AREE NON ATROPIZZATE ALL'ESTERNO
DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

- | | | |
|-----|--|---------|
| 28. | NS - Nuclei sparsi | pag. 38 |
| 29. | AC - Aree destinate all'Agricoltura di interesse Comunale | pag. 39 |
| 30. | Edifici non legati all'attività agricola in ambiente agricolo | pag. 41 |
| 31. | PIF - Aree boscate disciplinate dal Piano di Indirizzo Forestale | pag. 41 |

TITOLO V
AREE DI VALORE PAESAGGISTICO

- | | | |
|-----|---|---------|
| 32. | Tutela dei beni paesistico ambientali di cui al D.lgs 42/2004 | pag. 42 |
| 33. | Ambiti di valore paesistico individuati dal Piano Paesaggistico Regionale: relazioni con il PPR | pag. 42 |
| 34. | Salvaguardia e valorizzazione dei valori paesaggistici diffusi | pag. 43 |
| 35. | Obiettivi e indirizzi di qualità paesaggistica | pag. 44 |
| 36. | Elementi di sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia | pag. 45 |

TITOLO VI
VINCOLI AMMINISTRATIVI

Capo I
Aree e fasce di rispetto amministrativo

- | | | |
|-----|--|---------|
| 37. | Fascia di arretramento stradale e salvaguardia | pag. 47 |
| 38. | Zona di rispetto cimiteriale | pag. 47 |
| 39. | Zone di rispetto degli elettrodotti | pag. 48 |
| 40. | Zone di rispetto dei gasdotti | pag. 48 |

Capo II
Vincoli idrogeologici e fattibilità

- | | | |
|-----|---|---------|
| 41. | Zone di tutela assoluta, di rispetto delle captazioni e fattibilità geologica | pag. 48 |
| 42. | Disciplina dell'invarianza idraulica | pag. 48 |



TITOLO VI
TUTELE, SALVAGUARDIE E VINCOLI

43.	Classi di Sensibilità Paesaggistica	pag. 49
44.	Provvedimenti di salvaguardia ambientale	pag. 49
45.	Strade e percorsi veicolari esterni al tessuto urbano consolidato	pag. 50
46.	Vincoli	pag. 50

TITOLO VII
NORME FINALI

47.	Individuazione degli Ambiti di rigenerazione urbana	pag.
Errore. Il segnalibro non è definito.		
48.	Edifici realizzati prima del 1° settembre 1967	pag. 51
49.	Edifici condonati	pag. 51
50.	Centri per lo svolgimento in via esclusiva di attività in cessione al pubblico di servizi telefonici e telematici	pag. 51
51.	Cabine elettriche	pag. 51
52.	Deroghe	pag. 52

Allegati

1. Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) - Allegato B alla DGR 24/10/2018, n. XI/695
2. Schede degli Ambiti di a Prescrizione Specifica (APS)
3. Norme geologiche di Piano



TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

1. Contenuto e finalità del piano delle regole

1.1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. e costituisce, congiuntamente al Documento di Piano e al Piano dei Servizi, un'articolazione del PGT. Le indicazioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

1.2. il Piano delle Regole contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della L.r. 12/2005 s.m.i.. Le norme geologiche sono collocate all'interno dell'allegato 5 delle presenti norme.

1.3. Il Piano delle Regole è costituito dalla relazione, dalle presenti Norme tecniche di attuazione, dagli allegati 1 Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) - allegato B alla DGR 24/10/2018, n. XI/695, 2 Schede degli Ambiti a Prescrizione Specifica (APS), 3 Norme geologiche di Piano e dai seguenti elaborati cartografici:

PR01	Carta della sensibilità paesaggistica	1:7.500
PR02A	Carta del Piano delle Regole	1:5.000
PR02B	Carta del Piano delle Regole	1:5.000
PR03A	Carta del Piano delle Regole e dei contenuti del Ptcp	1:5.000
PR03B	Carta del Piano delle Regole e dei contenuti del Ptcp	1:5.000
PR04a	Carta del Piano delle Regole	1:2.000
PR04b	Carta del Piano delle Regole	1:2.000
PR04c	Carta del Piano delle Regole	1:2.000
PR04d	Carta del Piano delle Regole	1:2.000
PR05	Carta delle modalità di intervento nel centro storico	1:1.000
PR06	Carta del consumo di suolo: stato di diritto e di progetto	10.000
PR07	Carta della qualità dei suoli liberi	10.000

Aggiornamento e revisione della Componente geologica, idrogeologica e sismica		
TAV01	Carta P.A.I.-P.G.R.A. - stralcio A (sud) e B (nord)	1:5.000
TAV02	Carta dei vincoli geologici - stralcio A (sud) e B (nord)	1:5.000
TAV03	Carta di sintesi - stralcio A (sud) e B (nord)	1:5.000
TAV04	Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano - stralcio A (sud) e B (nord)	1:5.000
TAV05	Carta della pericolosità sismica locale- stralcio A (sud) e B (nord)	1:5.000
	Relazione illustrativa	
	Norme geologiche di Piano	
	Allegato 1: Delimitazione delle aree allagabili (stralcio delle mappe di pericolosità del piano di gestione dei rischi di alluvione lungo il reticolo secondario di pianura); rif. tavole 1a e 1b	
	Allegato 2: Indagini geofisiche e approfondimento sismico di II livello; rif. tavole 5a e 5b	
	Allegato 3: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Cremona (stralcio della tavola "d" carta delle tutele e delle salvaguardie, dicembre 2013)	
	Allegato 4: Stratigrafie di n. 4 pozzi pubblici potabili; rif. tavole 2a e 2b	



2. Prevalenza normativa

- 2.1. Sono da intendersi prevalenti rispetto alle presenti disposizioni le discipline di cui:
- le norme di carattere regionale o nazionali sono prevalenti rispetto al PGT
 - il Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Bergamo;
 - il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Cremona;
 - la disciplina della componente geologica, idrogeologica e sismica di cui all'allegato 3 alle presenti;
 - la disciplina dei Piani di settore, quali: il Piano di Zonizzazione Acustica e il Piano Regolatore Cimiteriale.
- 2.2. Le presenti Disposizioni attuative integrano la disciplina espressa negli elaborati grafici; in particolare:
- a.) nel caso di discordanza tra elaborati costituenti il presente Piano delle Regole prevalgono: i) nell'ambito degli elaborati grafici con scala diversa, quelli di maggior dettaglio; ii) fra gli elaborati cartografici e le presenti Disposizioni, queste ultime; iii.) tra il Regolamento edilizio e le presenti Disposizioni, queste ultime;
 - b.) nel caso di difformità tra elaborati del Documento di piano e del Piano delle regole, la previsione contenuta in questo ultimo, per il suo valore conformativo del regime dei suoli.
- 2.3. Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi). In particolare le aree ricadenti negli Ambiti di Trasformazione sono disciplinate dalle Schede degli Ambiti di Trasformazione di cui allegato 1 delle Norme del Documento di Piano.

3. Definizione dei parametri e degli indici edilizi

- 3.1. Per l'edificazione dei suoli si applicano le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) contenute nell'Allegato B alla DGR 24 ottobre 2018 n. XI/695, riprodotte nell'allegato 1 delle presenti norme. Qualora, per iniziativa delle istituzioni preposte, dovessero prodursi aggiornamenti ai contenuti di dette DTU, questi si intendono assunti all'interno della disciplina del presente Piano delle Regole senza necessità di variante allo stesso.
- 3.2. La precisa delimitazione della superficie territoriale e della superficie fondiaria disegnate su base cartografica (database topografico) e definite con computo Gis negli elaborati di Piano sarà effettuata in sede progettuale, rispetto alle effettive proprietà catastali, come identificate nel NCT, oltre che all'effettivo e documentato stato di fatto dei luoghi o conseguenti alla compiuta cessione e/o realizzazione di opere/infrastrutture pubbliche, con un possibile margine di variazione tali da non comportare rettifiche ai sensi della L.r 12/2005 s.m.i.. Suddette quantità ed estensioni sono da certificarsi in sede progettuale, e da rilevare mediante elaborazioni strumentali.
- 3.3. Il volume di riferimento è il Volume Urbanistico VU ricavato moltiplicando la SL per l'Altezza Urbanistica AU fissata dal presente Piano delle Regole per tutte le destinazioni d'uso nella misura di m 3 per ciascun piano.



4. Definizione degli interventi edilizi

Gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, sono definiti dal D.P.R. n. 380/2001 s.m.i..

5. Urbanizzazione e Oneri per la costruzione

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle definite al comma 3 dell'art. 44 della L.r. 12/2005 s.m.i. Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle definite dal comma 4 dell'art. 44 della L.r. 12/2005 s.m.i. Per la definizione e modalità di attuazione si rimanda a quanto disposto alla Parte II, Titolo I, Capo IV della L.r. 12/2005 s.m.i..

6. Area di pertinenza

Le aree di pertinenza sono definite ed individuate con le seguenti modalità.

6.1. Le aree considerate per il calcolo delle verifiche dimensionali di progetto costituiscono pertinenza dei fabbricati realizzati sulle stesse e debbono risultare specificamente individuate negli elaborati di progetto all'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o di altro atto relativo ad interventi da eseguire. Nel caso di interventi previsti da piano attuativo, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal piano attuativo stesso.

6.2. L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici previsti dal presente strumento urbanistico esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione o successivo incremento di indice), indipendentemente da qualsiasi frazionamento successivo o passaggio di proprietà. La superficie lorda degli edifici esistenti deve essere computata nell'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi.

6.3. Al momento della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o di altro titolo, relativo ad interventi da eseguire, il richiedente (o il denunciante) è tenuto ad individuare, su planimetria catastale, il perimetro dell'area di sedime del fabbricato in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento ed i punti fissi da utilizzare, nel progetto, per definire le quote nonché, con campitura in colore, l'area di pertinenza.

6.4. Al fine della verifica della superficie di pertinenza di fabbricati esistenti non devono essere conteggiati i sottotetti e i seminterrati recuperati ai sensi delle normative regionali eseguiti in deroga ai parametri urbanistici. Dovranno al contrario essere conteggiati i sopralti eseguiti con utilizzo di volumetria o SL collegata all'utilizzo di indici edificatori, nonché le facoltà aggiuntive concesse dalla precedente programmazione urbanistica e da quella sopravvenuta.

6.5. E' facoltà il trasferimento della superficie lorda (SL) propria di un lotto ad altri lotti con medesima destinazione d'uso principale a condizione che la conseguente concentrazione di superficie lorda (SL) avvenga nel rispetto degli altri indici e parametri stabiliti dalla norma d'ambito (IC, IPF, altezza dell'edificio, distanze di cui all'art. 8) e che l'atto notarile costitutivo della relativa servitus non aedificandi sia regolarmente trascritto nei pubblici registri immobiliari, a cura e spese del richiedente, e depositata presso gli uffici comunali e l'ottenimento del titolo abilitativo è subordinato alla avvenuta trascrizione dello stesso.

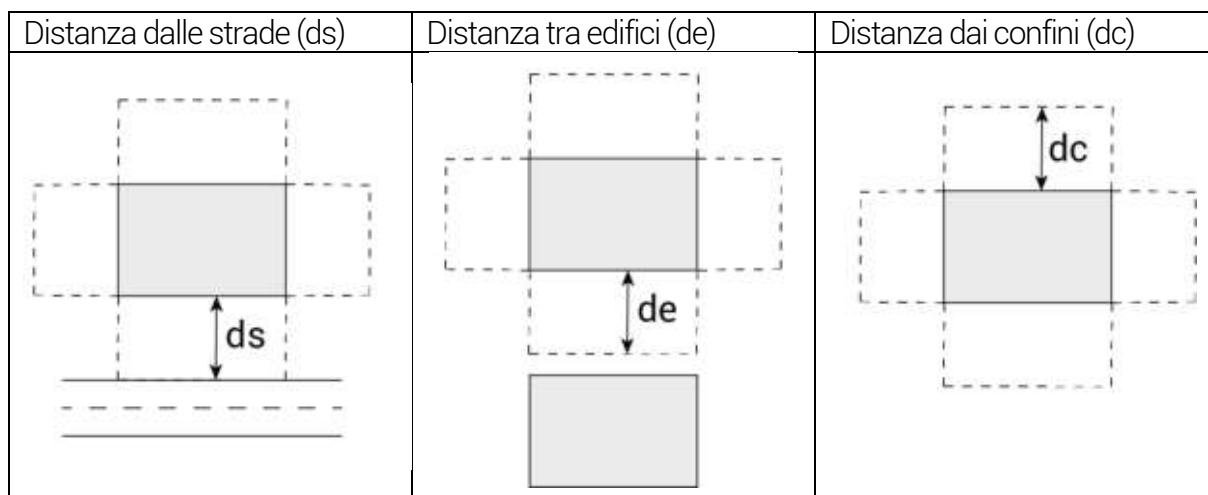
7. Distanze

Fermo restando le definizioni di cui all'Allegato 1 delle presenti norme e fatti salvi i disposti della legislazione vigente in materia (quali ad esempio il D.M. 1444/1968), la distanza minima tra fabbricati e relative sopraelevazioni nonché dei fabbricati e relative sopraelevazioni dalle strade e dai confini di proprietà è disciplinata dal presente articolo e si misura in modo lineare.

Non sono considerate ai fini del computo delle distanze i balconi, le pensiline e gli aggetti in genere aventi una sporgenza sino a m 1,50 calcolata a partire dalla facciata esterna dell'edificio.

È da considerarsi muro di contenimento o terrapieno qualunque opera atta a creare un dislivello artificiale del terreno naturale compresa la movimentazione del terreno. Tale costruzione, dovrà rispettare la distanza minima dal confine o dalla strada di 1,50 m, e comunque non inferiore alla sua altezza massima dal terreno naturale. Sono esclusi i muri di sostegno necessari per evitare le instabilità del terreno naturale.

Schema esemplificativo per l'applicazione delle distanze



7.1. Distanza dalle strade (d_s)

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

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

Tale distanza si applica comunque anche in presenza di un solo fabbricato o costruzione in genere.



7.2. Distanza dai fabbricati o costruzioni in genere (de)

La distanza minima tra costruzioni e relative sopraelevazioni con le seguenti prescrizioni: è fissata in m 10 per fabbricati aventi altezza massima tra i fronti pari a 10 m. Diversamente la distanza dovrà essere pari all'altezza del fronte più alto tra gli edifici per i quali è necessaria la verifica.

Per giurisprudenza costante, la locuzione "nuovi edifici" per i quali trovano applicazione le distanze previste dall'art. 9, primo comma, n. 2, del D.M. 1444 del 1968, deve intendersi riferita non solo agli edifici costruiti per intero per la prima volta, ma anche alle parti o sopraelevazioni degli stessi.

La norma si applica anche per le distanze dai corpi accessori (ad esempio box, tettoie), anche se aperti e non costituiscono volume.

Solo le sporgenze esterne del fabbricato che abbiano funzione meramente artistica ed ornamentale, come fregi, sculture in aggetto e simili, non sono computabili ai fini del calcolo della distanza legale tra gli edifici.

7.3. Distanza dai confini (dc)

La distanza minima delle costruzioni e relative sopraelevazioni dai confini di proprietà è fissata in m 5 per fabbricati aventi altezza massima tra i fronti fino a 10 m. Diversamente la distanza dovrà essere pari alla metà dell'altezza del fronte più alto.

Le norme vigenti equiparano al confine di proprietà il limite che circoscrive la proprietà stessa. La distanza dei fabbricati dai confini si misura in modo lineare per ogni fronte.

La scala, così come qualsiasi altro corpo aggettante, non rileva in termini di distanza qualora sia a sbalzo (massimo m. 1,50); fa eccezione della prima alzata della scala che potrà appoggiare a terra.

Nel rispetto della normativa vigente è ammessa l'edificazione a confine o anche a distanza inferiore ai minimi fissati, nel rispetto della distanza tra fabbricati di cui al successivo punto, previa la sottoscrizione tra proprietari confinanti di convenzione sottoscritta e registrata a norma di legge da presentare prima del rilascio del permesso di costruire e/o prima dell'efficacia del titolo abilitativo.

7.4. Al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici è ammissibile la realizzazione di un cappotto termico su spazi pubblici nei seguenti casi:

- il cappotto termico non potrà sporgere oltre i 10 cm;
- se posto a confine con marciapiedi, gli stessi non potranno essere ridotti oltre la larghezza minima di 1,50 m; se a confine con le piste ciclopedonali, le stesse non potranno essere ridotte oltre le misure minime previste dal Codice della Strada e suo regolamento; se a confine con gli stalli per la sosta delle autovetture, gli stessi non potranno subire restringimenti che ne diminuiscano la lunghezza al di sotto dei 5 m e la larghezza al di sotto dei 2,50 m;
- qualora non preveda la riduzione della larghezza delle vie pubbliche;
- nel centro storico dovrà essere realizzato sull'intera facciata dell'edificio, senza creazione di discontinuità;
- l'intervento deve obbligatoriamente riposizionare, insegne, segnaletica stradale, cartellonistica e corpi illuminanti, nella medesima posizione con ancoraggi passanti, a meno che sia espressamente valutata dall'ufficio tecnico comunale la possibilità di spostamento.



8. Destinazioni d'uso

8.1. Sulla base di quanto stabilito dall'art. 51 comma 1 della L.r. 12/2005 s.m.i., configura destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese quelle derivanti da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

8.2. Nei documenti per l'ottenimento del titolo abilitativo o per l'approvazione dei Piani Attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso. Tale obbligo vale anche per gli interventi sugli edifici esistenti. Nelle convenzioni, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

8.3 Per ciascuna area il PGT identifica:

- a) la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area;
- b) le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale;
- c) le ulteriori destinazioni d'uso che, in quanto integrative o agevolanti la destinazione d'uso principale, costituiscono le destinazioni complementari o accessorie o compatibili con la destinazione principale.

8.4. Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (Gf) riportati nel seguente prospetto.

GF1	RESIDENZA Abitazioni (da edilizia libera, convenzionata o formule di social housing) e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, le strutture ricettive non alberghiere (quali ad esempio ostelli, locande, affittacamere, residenze e alloggi temporanei, B&B, ecc.). Inoltre sarà possibile realizzare pensioni e tolettatura per animali. Sono escluse dal presente GF1 le attività insalubri di 1a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34 e s.m.i..
GF2	SETTORE SECONDARIO Sono escluse dal presente GF le attività insalubri di 1a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34 e s.m.i., anche all'interno degli ambiti contigui o a ridosso di ambiti aventi destinazione principale residenziale.
Gf. 2.1.	Attività industriali e artigianali attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Fanno parte di questo gruppo funzionale le attività di carattere industriale ed artigianale, di seguito più specificamente classificate. Per ogni unità produttiva possono essere realizzati nella misura massima del 30% della SL complessivamente realizzabile: - gli spacci aziendali, secondo la disciplina vigente in materia;



	<ul style="list-style-type: none"> - gli spazi per l'attività di ricerca applicata e laboratorio costituente parte integrante del processo di produzione in loco; - gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale; - gli spazi per uffici. <p>Può essere realizzata una residenza (per il custode, dipendenti o proprietario dell'attività) con un minimo di mq 45 di SL e un massimo di mq 150 di SL (esclusivamente per unità di almeno mq 1.000 di SL e realizzata contestualmente). La stessa dovrà essere gravata da vincolo di pertinenza identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Viene riconosciuta la residenza complementare se esistente alla data di adozione del presente PGT, senza possibilità di ulteriore ampliamento.</p> <p>Dette superfici, realizzabili anche in edifici autonomi, sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo, solo se superiore al 10% della SL.</p> <p>Sono assimilabili a tutti gli effetti al gruppo funzionale Gf.2.1.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le attività di commercio all'ingrosso non dirette al pubblico di merci e beni di diretta produzione dell'azienda o per le quali venga attestata l'attività primaria di produzione; - le attività di vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno dei complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi alle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> - che l'accesso al pubblico avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via; - che la superficie massima dedicata a tali spazi non superiore al 10% della SL esistente o in progetto e comunque con un limite di 150 mq; - che venga attestata l'attività primaria di produzione. <p>Inoltre, sarà possibile realizzare addestramenti, cliniche veterinarie, pensioni e tolettatura per animali.</p> <p>Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale (Gf 5), e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi delle presenti NTA.</p>
<p>Gf. 2.2.</p>	<p>Attività artigianale di servizio</p> <p>sono comprese in questa categoria le attività fornitura di servizi e/o di produzione per il consumo immediato, svolte da imprese artigiane così come definite dalla vigente normativa di settore (L. n. 443/85), caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, ma non ad esse equiparabili, e dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla produzione di beni artistici e tradizionali, anche semilavorati, alla prestazione di servizi di manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici, ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa e che hanno come destinatario prevalente il consumatore finale e non soggetti professionali.</p> <p>A titolo esemplificativo, rientrano nella specifica destinazione artigianato di servizio le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; riparazione strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai; sartoria; maglieria, confezionamento</p>



	<p>di prodotti tessili, cappelli, ecc.; lavanderia (anche automatica) e stireria; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parucchieri, estetisti, istituti di bellezza, toelettatura animali, riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività simili.</p> <p>Sono altresì ricompresi gli autolavaggi e le attività di servizio alla autotrazione non connessi agli impianti di distribuzione di carburante.</p> <p>Non sono comprese nella presente definizione le attività di produzione seriale ed automatica, da considerarsi come gruppo funzionale Gf2.1.; sono ammesse singole fasi meccanizzate o automatizzate di lavorazione, o l'uso di strumentazioni o di apparecchiature anche tecnologicamente avanzate, ferma restando la necessità della prevalenza dello svolgimento di tecniche manuali.</p> <p>In funzione della compatibilità con la destinazione residenziale le attività artigianali di servizio sono distinte in:</p>
Gf 2.2.1/P	<p>attività artigianale di servizio complementare al produttivo</p> <p>attività complementari alla destinazione produttiva, quali carrozzieri, autofficine, gommisti, autolavaggi e le attività di servizio alla autotrazione non connessi agli impianti di distribuzione di carburante, lattonieri, fabbri, falegnami, vetrerie artistiche, tappezziere, tintori/lavasecco e in genere i laboratori classificati come "insalubri" dalla normativa vigente, e comunque che utilizzano impianti fissi o svolgono attività di stoccaggio nei cortili e aree esterne, funzionanti in orario notturno oppure che inducono un traffico di autoveicoli pesanti e un numero elevato di addetti o clienti.</p>
Gf 2.2.1/R	<p>attività artigianale di servizio complementare alla residenza</p> <p>sono le attività non ricomprese nella precedente casistica Gf 2.2.1/P, complementari alla destinazione prevalentemente residenziale.</p>
Gf. 2.3	<p>Impianti di distribuzione del carburante</p> <p>per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.</p>
Gf. 2.4.	<p>Data center o CED</p> <p>infrastrutture fisiche in cui vengono localizzati server, sistemi di storage e i servizi di gestione delle risorse informatiche, ovvero l'infrastruttura IT, funzionali a uno o più fruitori</p>
GF3	<p>SETTORE TERZIARIO</p> <p>Attività terziarie di produzione di servizi, ivi comprese le attività ricettive, escluse le attività commerciali elencate alla successiva (GF5). Comprende a titolo non esaustivo gli uffici, gli studi professionali, gli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese, le agenzie e gli sportelli bancari, gli istituti di credito e similari, le agenzie assicurative, i laboratori e centri di ricerca, le attività di formazione professionale, l'attività di consulenza e supporto sia alla produzione che alla commercializzazione dei prodotti - produzione di servizi informatici e tecnologici. Sono ivi ricomprese "le case funerarie, sale del commiato e servizi mortuari", così come definite dalla vigente normativa in materia, esercitate da soggetti promotori privati, oltre che tutte le attività aventi la qualifica di "impresa artigianale" dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici sopra specificati.</p> <p>Per ogni unità locale può essere realizzata una residenza (per il custode, dipendenti o proprietario dell'attività) con un minimo di mq 45 di SL e un massimo di mq 150</p>



	<p>di SL (esclusivamente per unità di almeno mq 1.000 di SL e realizzata contestualmente). La stessa dovrà essere gravata da vincolo di pertinenza identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Viene riconosciuta la residenza complementare se esistente alla data di adozione del presente PGT, senza possibilità di ulteriore ampliamento.</p> <p>Sono escluse dal presente GF le attività insalubri di 1a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34 e s.m.i.</p> <p>La classificazione per gruppi funzionali del settore terziario è la seguente</p>
Gf. 3.1.	<p>Piccole unità immobiliari SL ≤ mq 250: sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano e pertanto non sono assoggettate ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per la zona agricola.</p>
Gf. 3.2.	<p>Medie unità immobiliari SL ≥ 251 e ≤ 500 mq.</p>
Gf. 3.3.	<p>Grandi unità immobiliari SL > 501 mq.</p>
Gf. 3.4.	<p>Attività turistico - ricettive attività pertinenti all'ospitalità alberghiera ed ai servizi turistici connessi, ad essi assimilabili secondo le definizioni contenute nella legislazione nazionale e regionale, e i relativi spazi di servizio con ruolo puramente ausiliario e strumentale all'attività o con carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la ristorazione e la convegnistica. Comprendono inoltre le aziende pertinenti il turismo ricettivo all'aria aperta come definite e disciplinate dal vigente Regolamento Regionale 19 gennaio 2018, n. 3., a cui si rimanda.</p>
Gf. 3.5.	<p>Attività di magazzinaggio e autotrasporto attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, compresi i depositi e spazi di stoccaggio, anche a cielo aperto solo se consentiti dalla normativa vigente, di merci, materiali e/o manufatti, ivi comprese le officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi, con o senza commercio all'ingrosso degli stessi (ad esempio barche, caravan, autocaravan, autoveicoli, materiali edili, ecc.), con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate o esposte.</p>
Gf 3.6	<p>Logistica attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio. L'attività di Logistica è distinta in:</p>
Gf 3.6.1.	<p>Logistica con SL < 10.000 mq</p>
Gf 3.6.2.	<p>Logistica con SL ≥ 10.000 mq e < 25.000 mq</p>
Gf 3.6.3.	<p>Logistica con SL ≥ 25.000 mq</p>



GF4	<p>ESERCIZI PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE</p> <p>Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e altre attività similari, come definite e disciplinate dalla legislazione vigente in materia, comprendenti in via esemplificativa ristoranti, trattorie, bar, compresi servizio catering per manifestazioni.</p> <p>Per ogni unità locale può essere realizzata una residenza (per il custode, dipendenti o proprietario dell'attività) con un minimo di mq 45 di SL e un massimo di mq 150 di SL (esclusivamente per unità di almeno mq 1.000 di SL e realizzata contestualmente). La stessa dovrà essere gravata da vincolo di pertinenza identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Viene riconosciuta la residenza complementare se esistente alla data di adozione del PGT, senza possibilità di ulteriore ampliamento.</p> <p>Le attività di somministrazione di alimenti e bevande che hanno un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (bar/ristoro all'interno degli impianti sportivi, delle attività ricettive, degli impianti di distribuzione carburanti, ecc.) sono considerate come presenze connaturate a tutte le aree del contesto urbano, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso e, pertanto, non sono assoggettate a particolari disposizioni di esclusione.</p>
GF5	<p>ATTIVITA' DI VENDITA COMMERCIALE</p> <p>Per destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, si intendono tutte (tranne quelle esercitate da imprenditori agricoli disciplinati da leggi dedicate) le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, alimentari e non, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica (commercio on-line con magazzino o deposito, farmacie, rivendite, esposizioni, concessionarie, noleggi senza conducente, aste, ecc.) e dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:</p> <ul style="list-style-type: none">- la presenza del personale addetto alla vendita;- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;- l'accesso al pubblico o comunque con possibilità di accesso diretto dei clienti da strada pubblica. <p>Sono attività commerciali appartenenti al presente gruppo funzionale tutte quelle attività economiche individuate dall'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998, ad esclusione di quanto previsto dal c. 2 del medesimo articolo, che comprendono sia il commercio al dettaglio che il commercio all'ingrosso (ex let. a), c. 1 art. 4 D.Lgs. n. 114/1998), quest'ultimo ove risulti organizzato con accesso diretto del pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci (es.: cash and carry, ecc.) o che sia legittimamente svolto in abbinamento al commercio al dettaglio negli stessi locali nei casi in cui la legge consente tale abbinamento.</p> <p>È ricompreso all'interno del presente gruppo funzionale l'esercizio svolto in via esclusivo dell'attività di cessione al pubblico di servizi telefonici e telematici (centri telefonia e phone center), ai sensi della L.R. 3 marzo 2006 n.6, in abbinamento alle attività di cessione al pubblico di servizi telefonici e telematici (centri telefonia e phone center) può essere effettuata solamente la vendita di schede telefoniche e le attività che comportino una connessione telefonica o telematica (internet, ecc.),</p>



allo scopo di fornire servizi di telefonia locale indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate, con esclusione degli ambiti ove è espressamente vietata la localizzazione di attività individuate dagli stessi comuni (ai sensi dell'art. 25, comma 8 nonies, L.r. 12/2005 s.m.i.) suscettibili di determinare situazioni di disagio a motivo della frequentazione costante e prolungata dei luoghi.

Si configura la destinazione commerciale quando l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, segnalazione certificata di inizio attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti, (es.: esercizi di vicinato, vendita diretta al pubblico degli industriali e agricoltori, spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda, negozi all'interno di strutture ricettive aperti anche ai non alloggiati, ecc.). In questi casi si considererà commerciale solo la parte di edificio direttamente adibito alla commercializzazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci.

La vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi, verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi del successivo c. 5, nel caso che anche una sola delle condizioni di cui alla definizione Gf. 2.1 venga a mancare.

Per ogni unità locale può essere realizzata una residenza (per il custode, dipendenti o proprietario dell'attività) con un minimo di mq 45 di SL e un massimo di mq 150 di SL (esclusivamente per unità di almeno mq 1.000 di SL e realizzata contestualmente). La stessa dovrà essere gravata da vincolo di pertinenza identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Viene riconosciuta la residenza complementare se esistente alla data di adozione del PGT, senza possibilità di ulteriore ampliamento.

Inoltre sarà possibile realizzare pensioni e tolettatura per animali. Le tipologie degli esercizi commerciali, sia di vendita al dettaglio che di commercio all'ingrosso, vengono articolate in funzione dei seguenti parametri dimensionali:

Gf 5.1	Esercizi commerciali di vicinato (VIC) vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita \leq mq 150
Gf 5.2	Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $>$ mq 150 e \leq mq 600, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf 5.3	Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2) vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $>$ mq 600 e \leq mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf 5.5	Grandi Strutture di vendita (GS) vi rientrano gli esercizi aventi superfici di vendita $>$ mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.



GF6	ALTRE ATTIVITÀ TERZIARIE Appartengono al presente Gruppo Funzionale, non in maniera esaustiva:
Gf 6.1	Impianti sportivi si intendono gli spazi destinati ad attrezzature sportive che richiedano fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa.
Gf 6.2	Attività ludico-ricreative si intendono gli spazi destinati a ospitare attività dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura e al trattenimento e svago della persona non soggette ad atti o provvedimenti abilitativi espressi (ad es. baby park, adventure park, paintball, spa, fitness, ecc.)
Gf 6.3	Locali di intrattenimento e svago rientrano in questo gruppo funzionale, con le specificità delle definizioni e delle discipline previste dalla legislazione vigente in materia: teatri, cinema, discoteche; sale da ballo ed altre attività similari assoggettate a licenza di agibilità ex art. 80 TULPS; sale per scommesse e gioco d'azzardo lecito come definite dalla legislazione nazionale e regionale in materia; circoli privati ovvero associazione privata senza scopo di lucro.
Gf 6.3.1	Locali di intrattenimento e svago
Gf 6.3.2	Sale per scommesse e gioco d'azzardo lecito
Gf 6.3.3	Circoli privati senza scopo di lucro
GF7	AGRICOLTURA Appartengono a questo gruppo funzionale le attività di cui all'art. 2135 del Codice civile quali la coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. Sono comprese in tale Gruppo funzionale anche la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali oltre che allevamenti, addestramenti, cliniche veterinarie e pensioni per animali.
GF8	SERVIZI DI VICINATO E D'INTERESSE PUBBLICO O GENERALE Appartengono a questo gruppo funzionale i servizi e le attrezzature, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di Piani Attuativi, nonché i servizi, le attrezzature e gli impianti per la transizione energetica di valenza comunale aventi ricaduta sovralocale, anche di iniziativa privata, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso così come definito al comma 10 art. 9 della L.r. 12/2005 e s.m.i., nonché le attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi secondo quanto disciplinato dalla L.r.12/2005 e smi.



8.5. Tabella di disciplina le destinazioni d'uso

Il prospetto tabellare di seguito riportato disciplina le destinazioni d'uso consentite/non consentite per ciascun ambito in cui è suddiviso il territorio comunale, identificando:

- a.) la destinazione principale o specifica, riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare (qualificata con sigla **P**);
- b.) le ulteriori destinazioni d'uso che, in quanto integrative o agevolanti la destinazione d'uso principale, costituiscono le destinazioni complementari o accessorie o compatibili con la destinazione principale, sulla base di quanto stabilito dall'art. 51, comma 1, della L.r. 12/2005 e s.m.i. (qualificata con sigla **C**);
- c.) le destinazioni per le quali sono previste specifiche limitazioni, al fine di configurare uno sviluppo sostenibile con il contesto di inserimento (qualificata con sigla **L**);
- d.) l'insediamento di attività insalubri di II classe o che possano creare molestia, sia acustica che odorigena, all'interno del tessuto urbano consolidato, è in ogni caso subordinato dell'adozione di soluzioni progettuali atte ad evitare o ridurre l'emissione di sostanze inquinanti e/o gli effetti molesti sulla popolazione.

L1	Sono ammesse esclusivamente palestre, centri benessere e SPA, con autorizzazione delle autorità di vigilanza sull'Igiene, che ne dettano le caratteristiche minime per l'esercizio.
L2	Si rimanda alle facoltà espresse dall'art. 22
L3	Nei limiti della dimostrazione attraverso la redazione di specifico approfondimento tecnico viabilistico, da verificarsi a cura dell'Ufficio tecnico, in ordine all'accessibilità, alla dotazione di parcheggi e del mantenimento dei livelli di servizio della viabilità interessata dall'intervento.



Destinazioni	NAF art. 17	R1 art. 20	R2 art. 21	AE art. 22	DC art. 23	AV art. 25	SP art. 24	NS art. 28	AC art. 29
Zone									
GF1 – Residenza	P	P	P	L2	NA	NA	NA	NA	NA
GF2 - Settore secondario									
Gf 2.1. - Attività industriali e artigianali	NA	NA	NA	P	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 2.2.1/P - Attività artigianale di servizio complementare al produttivo	NA	NA	NA	C	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 2.2.1/R - Attività artigianale di servizio complementare alla residenza	C	C	C	C	NA	NA	NA	NA	NA
Gf2.3. - Impianti di distribuzione del carburante	NA	NA	NA	C	P	NA	NA	NA	NA
Gf. 2.4. - Data center o CED	NA	NA	NA	C	NA				
GF3 - Settore terziario									
Gf 3.1. - Unità immobiliari aventi SL ≤ 250 mq	C	C	C	C	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 3.2. - Medie attività: unità immobiliari aventi SL > 251 mq e ≤ 500 mq	C	C	C	C	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 3.3. - Grandi attività: unità immobiliari aventi SL > 501 mq	NA	NA	NA	L3	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 3.4. - Attività turistico - ricettive	C	C	C	C	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 3.5. - Attività di magazzinaggio e autotrasporto	NA	NA	NA	C	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 3.6.1 - Logistica con SL < 10.000 mq	NA	NA	NA	L3	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 3.6.2 - Logistica con SL ≥ 10.000 mq e < 25.000 mq	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 3.6.3 - Logistica con SL ≥ 25.000 mq	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
GF4 - Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande	C	C	C	C	NA	NA	NA	NA	NA

- la destinazione principale, qualificata con sigla **P**;
- le ulteriori destinazioni d'uso compatibili, qualificate con sigla **C**;
- le destinazioni per le quali sono previste specifiche limitazioni, qualificate con sigla **L**;
- le destinazioni non ammissibili, qualificate con sigla **NA**.



Destinazioni	NAF art. 17	R1 art. 20	R2 art. 21	AE art. 22	DC art. 23	AV art. 25	SP art. 24	NS art. 28	AC art. 29
Zone									
GF5 – Attività di vendita commerciale									
Gf 5.1 - Esercizi commerciali di vicinato (VIC) (SV ≤ 150mq)	C	C	C	C	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 5.2 - Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) (SV > 150 mq e ≤ 600 mq)	NA	NA	NA	C	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 5.3 - Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2) (SV > 600 mq e ≤ 1.500 mq)	NA	NA	NA	L3	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 5.5 - Grandi Strutture di vendita (GS) (SV > 1.500mq)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
GF6 - Altre attività terziarie									
Gf 6.1 - Impianti sportivi	L1	L1	L1	C	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 6.2 - Attività ludico-ricreative	L1	L1	L1	C	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 6.3.1 - Locali di intrattenimento e svago	NA	NA	NA	C	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 6.3.2 - Sale per scommesse e gioco d'azzardo lecito	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 6.3.3 - Circoli privati senza scopo di lucro	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
GF7 – Agricoltura									
	NA	NA	NA	NA	NA	C	C	C	C
GF8 - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale									
	C	C	C	NA	NA	NA	NA	NA	NA

- la destinazione principale, qualificata con sigla **P**;
- le ulteriori destinazioni d'uso compatibili, qualificate con sigla **C**;
- le destinazioni per le quali sono previste specifiche limitazioni, qualificate con sigla **L**;
- le destinazioni non ammissibili, qualificate con sigla **NA**.



Le destinazioni d'uso definite per ogni area omogenea di zona riportate in tabella, hanno valore prescrittivo, fermo restando le destinazioni d'uso ammesse all'interno degli Ambiti a Pianificazione Specifica (APS) di cui all'Allegato 2 delle presenti Norme e le destinazioni d'uso ammesse all'interno degli ambiti disciplinati dal Documento di Piano, per i quali si rimanda alle specifiche schede degli ambiti di trasformazione di cui all'Allegato 1 delle Norme del Documento di Piano. Per questi ultimi (schede degli ambiti di trasformazione di cui all'Allegato 1 delle Norme del Documento di Piano) la formalizzazione del piano attuativo definirà puntualmente le destinazioni consentite/non consentite.

8.6. Mutamenti di destinazione d'uso

La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dal relativo provvedimento abilitativo: per i fabbricati di epoca remota in mancanza di provvedimenti abilitativi si fa riferimento alla classificazione catastale originaria. Sono possibili mutamenti di destinazione d'uso degli immobili conformemente con quanto disciplinato dagli artt. 51 e 52 della L.r. 12/2005 s.m.i.

9. Modalità di attuazione

Gli interventi previsti dal Piano delle Regole si attuano attraverso i titoli abilitativi previsti dal Dpr 380/2001 s.m.i..

9.1. Fatte salve diverse prescrizione di scheda di cui all'Allegato 2 delle presenti norme è obbligatorio il Piano Attuativo se l'intervento proposto presenta una SL superiore a 1.500 mq su area libera. Non si considerano i frazionamenti avvenuti successivamente alla data di adozione del presente PGT. L'attuazione degli interventi soggetti a PA o PdC Convenzionato può avvenire per stralci funzionali; pertanto, ai sensi dell'articolo 28 della L. n. 1150/1942, la convenzione che regola ogni PA o PdC Convenzionato può prevedere l'attuazione per stralci funzionali preventivamente determinati nel rispetto di un disegno unitario e con fasi e tempi distinti purché ciò sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento. In tal caso per ogni stralcio funzionale saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione e/o le opere di urbanizzazione da realizzare con le relative garanzie.

9.2. Le superfici devono essere dimostrate con rilievo sottoscritto da tecnico abilitato. L'individuazione della superficie accertata dovrà costituire allegato obbligatorio di ogni Piano Attuativo. In sede di presentazione del piano attuativo possono essere richieste variazioni del perimetro dei comparti per renderlo coerente con le risultanze dei rilievi catastali o sul campo con un possibile margine di variazione tali da non comportare rettifiche ai sensi della L.r 12/2005 s.m.i.

9.3. Nelle situazioni di cui al comma 1 può essere altresì previsto dalle tavole di piano, proposto dai privati, o richiesto dal Comune, l'intervento edilizio unitario consistente in un unico progetto edilizio esteso all'area di particolare complessità.

9.4. È data facoltà ai privati di prevedere l'attuazione di interventi facenti parte di aree individuate all'interno degli ambiti NAF da sottoporre a pianificazione attuativa, anche attraverso la creazione di unità minime d'intervento con attuazione differita, soggette ad approvazione da parte dell'amministrazione comunale, all'interno del piano attuativo complessivo.



10. Parcheggi pertinenziali

10.1. Negli interventi edilizi di nuova costruzione, di ampliamenti e di ristrutturazione edilizia o urbanistica comportanti la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, devono essere assicurati, ai fini dell'applicazione della Legge n. 122/89, appositi spazi per parcheggi privati di pertinenza, nella quantità minima prescritta di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume della costruzione da realizzarsi, determinato, secondo la definizione di "volume urbanistico" di cui al precedente art. 3 c. 3 delle presenti norme.

10.2. Negli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dal successivo c. 3 e dalla L.r. 12/2005 e s.m.i.

10.3. In aggiunta alla dotazione di cui al comma 1, dovrà essere reperita all'esterno della recinzione la seguente quantità minima di posti auto o di superficie in funzione della destinazione d'uso:

	Destinazione d'uso	Quantità parcheggio esterni
GF1	Residenza	1 posto / unità immobiliare
GF2	Settore secondario	1 posto / 100 mq di SL
Gf3.1, 3.2., 3.3	Piccole, medie e grandi unità immobiliari	3 posti / 100 mq di SL
f3.4	Attività turistico - ricettive	2 posti / 100 mq di SL
Gf3.5	Attività di magazzinaggio e autotrasporto	3 posti / 100 mq di SL
Gf3.6	Logistica	3 posti / 100 mq di SL
GF4	Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande	3 posti / 100 mq di SL
Gf5.1, 5.2	Esercizi commerciali di vicinato (VIC)	3 posti / 100 mq di SL
Gf5.2, 5.3	Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) e 2° livello (MS2)	100 mq / 100 mq di SL
Gf5.4	Grande struttura di vendita (GS)	200 mq / 100 mq di SL
Gf6	Altre attività terziarie	3 posti / 100 mq di SL

- a) Sono tenuti all'obbligo:
 - gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ampliamenti e di ristrutturazione edilizia o urbanistica comportanti la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione;
 - i cambi di destinazione d'uso per la sola differenza tra la nuova destinazione e la precedente.
- b) Sono esclusi dall'obbligo:
 - i centri storici e i nuclei di antica formazione;
 - ampliamenti residenziali inferiori al 20% della SL;
 - gli interventi preceduti da Pianificazione Attuativa o Permesso di Costruire Convenzionato con previsione di cessione standard per parcheggi aventi quantità minima di cui alla tabella del presente comma.
- c) In tutti i casi di evidente impossibilità tecnica o per motivi di sicurezza stradale è data facoltà di realizzarli all'interno della recinzione con la condizione che siano facilmente fruibili e che per le sole attività non residenziali, siano aperti nell'orario di affluenza del pubblico e delle maestranze, previo apposito regolamento d'uso trascritto per la relativa funzione che si esaurisce con la cessazione dell'attività. L'eventuale monetizzazione è ammessa solo previa la verifica dell'ufficio tecnico della impossibilità tecnica a realizzarli e accettazione dell'amministrazione comunale con atto della giunta comunale; le risorse devono essere utilizzate per la realizzazione di parcheggi o opere similari.
- d) Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione dei parcheggi va verificata per ogni porzione di edificio con diversa destinazione d'uso.
- e) I costi della monetizzazione saranno fissati con deliberazione di giunta comunale.



10.4. Le superfici a parcheggio di cui al precedente comma 3, se cedute al Comune o assoggettate all'uso pubblico perpetuo, possono assolvere alle dotazioni territoriali minime per spazi a servizio prescritte dalle norme del Piano dei servizi all'art. 6 (in tutto o in parte a seconda delle quantità dovute).

10.5. Il posto auto dovrà avere dimensioni minime di m. 2,50 x 5,00 se posto a pettine o di m. 2,10 x 6,00 se in linea.

10.6. Il posizionamento dei parcheggi deve essere compatibile con il Codice della strada.

10.7. La superficie a parcheggio e/o delle autorimesse private esistenti e assentite da titolo edilizio non potrà essere ridotta a seguito dell'applicazione del presente articolo.

11. Impianti antenne radiomobili e telecomunicazione

Si intendono, ai sensi dell'art. 8, c. 6 della L. 22/2/2001 n.36, dell'art. 4, c. 1 della L.R. 11/5/2001 n. 11 e della DGRL n. 7351 del 11/12/2001, gli impianti e le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare.

11.1. Si intendono incluse nella definizione tutte le antenne, parabole, ed i ripetitori che i diversi gestori di telefonia necessitano di porre in essere allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare sul territorio. L'installazione degli impianti verrà coordinata da piani di sviluppo annuali proposti dai gestori delle telecomunicazioni, ed in base alle modalità dagli stessi stabilite. Tali modalità dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- garantire un corretto insediamento urbanistico e ambientale, con lo scopo di minimizzare l'impatto visivo e prevenire potenziali effetti derivanti dai campi elettromagnetici, in base al principio della cautela ex art. 5 L. 36/2001;
- trovare prioritaria collocazione presso ambiti già ospitanti impianti tecnologici di altre infrastrutture compatibili non utilizzate da utenti, ovvero non limitrofe a spazi dedicati alla permanenza delle persone, in base al principio della "cubicazione" e "condivisione" delle infrastrutture ex art. 89 D. Lgs. 259/2003;
- favorire la localizzazione presso ambiti territoriali recanti fasce di rispetto inedificabili per gli insediamenti umani;
- prevedere la segnaletica e la delimitazione prevista dalle vigenti normative, in particolare dell'art. 3 L.R. 11/2001.

11.2. Ai sensi dell'art. 4 L.r. 11/2001 sono vietate le installazioni di tali impianti in corrispondenza di edifici scolastici, strutture assistenziali e di ricovero ospedaliero, strutture equivalenti comportanti permanenza continuativa di persone minorenni o con problemi di salute. L'installazione di impianti fissi di telefonia mobile nei parchi pubblici urbani, nelle aree agricole, lungo i percorsi ciclopedonali inseriti in contesti naturalistici, è sottoposta obbligatoriamente alla valutazione paesistica dei progetti prevista dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.



12. Zonizzazione acustica

Ai sensi di legge, ad ogni porzione di territorio è attribuita una zona acustica in cui sono indicati i valori limite di emissione, immissione, attenzione e di qualità delle emissioni sonore e del rumore ambientale. Nelle aree già urbanizzate, il mancato rispetto dei suddetti valori comporta l'adozione di piani di risanamento acustico; per le attività lavorative che non rientrano nei parametri assegnati con l'azzonamento acustico i proprietari degli impianti ed attrezzature ad esse destinati devono redigere, a propria cura e spese, piani di risanamento acustico, entro sei mesi dalla richiesta comunale, la quale specificherà i termini successivi per l'adeguamento.

Per tutti i nuovi insediamenti deve essere garantito, per i soggetti "recettori", il rispetto dei limiti per l'ambiente esterno della classe acustica d'appartenenza. In tutti i nuovi edifici ed in quelli sottoposti a ristrutturazione edilizia devono essere introdotti accorgimenti volti ad assicurare adeguati requisiti acustici passivi dell'edificio stesso, a protezione del rumore ambientale esterno e per contenere emissioni acustiche originate all'interno dell'edificio stesso. La documentazione riferita a tale verifica va allegata ai progetti redatti per ottenere titoli abilitativi urbanistico-edilizi.

13. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

Per la progettazione di interventi per la prevenzione e mitigazione dall'esposizione al gas radon atti a contenere le concentrazioni medie annue negli ambienti confinati, va fatto riferimento alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con decreto della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia n. 12678 del 21/12/2011 e s.m.i.

Le misure delle concentrazioni di radon presenti negli edifici destinati a permanenza di persone sono effettuate nel rispetto della normativa vigente in materia di radioprotezione di cui al D.Lgs. 101/20 e delle norme tecniche di applicazione, ed essere eseguite dai servizi ivi individuati.

Gli esiti delle misure dovranno rispettare i valori dei livelli di riferimento per la concentrazione media annua di radon indoor previsti dal D.Lgs. 101/20.

Tutte le opere di nuova costruzione, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti la demolizione con ricostruzione, la ristrutturazione integrale di edifici, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria ed i cambi d'uso con opere che coinvolgano le strutture di locali a contatto, anche parziale, con il terreno, qualora i medesimi siano da destinare in qualsiasi modo alla permanenza di persone, sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire la riduzione dell'esposizione al radon nonché il rispetto dei livelli di riferimento normati.

Nei nuovi edifici va garantita anche l'uniforme ventilazione dei locali posti al piano cantina o del vespaio aerato.

Altresì, deve essere adottata almeno una soluzione costruttiva finalizzata al contenimento dell'accumulo di radon all'interno dei locali e, ove tecnicamente realizzabile, deve essere prevista la possibilità di installare sistemi di rimozione, qualora si rendessero necessari, successivamente alla realizzazione dei lavori.

La tipologia e la complessità delle soluzioni da adottare tiene conto delle informazioni al momento disponibili sulla probabilità di avere elevate concentrazioni di radon indoor nel territorio considerato, pubblicate sul sito web di ARPA Lombardia.

È fatta salva la predisposizione dell'attestazione prevista dall'art. 3 comma 3 della L.R. 7/2017 e s.m.i. Nei cambi d'uso senza opere di locali da destinare alla permanenza di persone con pavimentazione o parete a contatto anche parziale con il terreno, è necessario effettuare misure delle concentrazioni di radon, i risultati delle quali sono da allegare alla richiesta del titolo abilitativo, ovvero alla comunicazione di cambio d'uso.

L'esecuzione di tale misura non esclude l'esecuzione di misure di lunga durata, da effettuarsi in seguito all'occupazione dei locali. Qualora non fossero rispettati i limiti previsti dalla normativa vigente, per le



specifiche destinazioni d'uso, devono essere effettuati interventi di bonifica edilizia.

La verifica di efficacia degli interventi realizzati è effettuata al termine dei lavori mediante misure delle concentrazioni di radon in aria.

La conformità del progetto e degli interventi realizzati conformemente alle "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" è asseverata dal progettista, in fase di presentazione del progetto, e dal direttore dei lavori, all'atto di presentazione della S.C.I.A. per l'agibilità.

14. Disciplina del recupero ai fini abitativi dei sottotetti e dei seminterrati

14.1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è disciplinato dalle Leggi Regionali in materia., che quivi si applicano in tutte le parti non espressamente derogate dalle disposizioni e/o dalla puntuale indicazione dei parametri urbanistici che seguono.

In particolare è consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti (laddove preesistenti si rinvia alle previsioni dei commi 1 e 4 dell'art. 63 della L.r. 12/2005 s.m.i.), con l'esclusione dei sottotetti degli edifici esistenti nei "Nuclei di Antica formazione" (NAF), salvo i casi che non modificano la sagoma.

14.2. Vanno osservati i limiti di distanza tra pareti finestrate dettati dall'art. 9 DM 1444/1968.

14.3. I progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono sottoposti all'esame dell'impatto paesistico da parte della Commissione Paesistica, sulla base delle classi di sensibilità paesaggistica di cui alle presenti Norme.

14.4. Circa il recupero dei seminterrati si rimanda alle disposizioni della L.R. 7/2017 pur nel rispetto dello studio geologico idrogeologico e sismico.

15. Manufatti accessori in edilizia libera

All'esterno del Tessuto Urbano Consolidato TUC non possono essere aggiunti manufatti in edilizia libera fuori terra.

All'interno del Tessuto Urbano Consolidato TUC sono ammessi senza titolo i seguenti manufatti:

- la realizzazione di pergolati, gazebo, pergotende nella misura massima di mq 16, altezza (di cui alla DTU n. 27) massima m 2,50 completamente aperti, con struttura in legno o metallo; tali fabbricati non sono computati nella SL e nella SCOP;
- la realizzazione di manufatti accessori per deposito attrezzi nei giardini (privati/di uso esclusivo) nella misura max di mq 4; tali manufatti non sono computati nella SL e nella SCOP.

Le predette strutture dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati salvo siano di altezza (di cui alla DTU n. 27) massima inferiore a m 2,50. Tali strutture non devono essere visibili da spazi pubblici. La distanza dalle strade è comunque da rispettare anche se tali manufatti presentano un'altezza (di cui alla DTU n. 27) minore di m 2,50.



TITOLO II AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

16. Suddivisione del territorio comunale in ambiti omogenei

Ai fini della definizione, dell'attuazione e della verifica della disciplina urbanistica, il Piano delle Regole ripartisce il territorio comunale nei seguenti ambiti territoriali omogenei, caratterizzati da destinazioni funzionali specifiche.

16.1 Aree del tessuto urbano consolidato, come definito ai sensi dell'art. 10, c. 1 let. a) della Lr. 12/2005 e s.m.i., disciplinati dalle presenti norme, articolate in:

- Tessuto edificato di antica formazione
 - Ambiti dei Nuclei di Antica Formazione - NAF;
- Tessuto edificato di recente formazione, suddiviso in:
 - Ambiti con disciplina particolare
 - Ambiti a Pianificazione Specifica - APS;
 - Ambiti a carattere prevalentemente residenziale
 - Ambito prevalentemente residenziale di impianto tradizionale - R1;
 - Ambito prevalentemente residenziale di impianto recente - R2;
 - Spazi privati prevalentemente verdi - SP;
 - Ambiti a carattere prevalentemente non residenziale, suddiviso in:
 - Ambito delle attività prevalentemente economiche - AE;
 - Ambito per impianti di Distribuzione del Carburante e di autolavaggio - DC;

16.2. Ambiti non antropizzati all'esterno del tessuto urbano consolidato, articolate in:

- Ambiti destinati all'agricoltura (ex punto 1 let. e) c. 1 art. 10 della Lr. 12/2005 e smi):
 - Aree destinate all'Agricoltura di interesse Comunale - AC;
 - Nuclei sparsi - NS;
 - Edifici non legati all'attività agricola in ambiente agricolo - *;
- Aree di rilevanza paesaggistico ambientale e concorrenti alla costruzione della rete ecologica:
 - Aree boscate PIF (Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Cremona approvato con D.C.P. n. 164 del 07/12/2011);

16.3. Ambiti soggetti alla disciplina del Piano dei Servizi.

16.4. Ambiti soggetti alla disciplina del Documento di Piano.

16.5 All'interno delle aree urbanizzate del tessuto urbano consolidato potrebbero comunque essere in corso di vigenza aree interessate da procedure urbanistiche ed edilizie in essere, disciplinati dall'art. 19 delle presenti disposizioni attuative.

16.6. Gli interventi devono attenersi anche alle norme contenute nella componente geologica, idrogeologica e sismica di Piano e relative norme di cui all'Allegato 3 delle presenti Norme, nonché alle prescrizioni contenute: i.) nel Piano di zonizzazione acustica, rispetto alla specifica classe di appartenenza di cui alla Carta di azzonamento acustico del Piano di zonizzazione acustica vigente; ii.) nel Piano Regolatore Cimiteriale o di altri piani e/o regolamenti vigenti e prevalenti.



Capo I
Tessuto edificato di antica formazione

17. NAF - Ambiti dei Nuclei di Antica Formazione

Il piano stabilisce le aree NAF andando a classificare le parti di territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale; inteso come ambito insediativo in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio, sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati. Sono compresi anche edifici e complessi di edifici con origine legata all'attività agricola, ed oggi, in parte o in toto, non più utilizzati per questo utilizzo. Essi costituiscono un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.

17.1. Ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, le aree A sono classificate come zona di recupero del patrimonio edilizio esistente.

17.2. Le destinazioni d'uso sono

Quelle previste dall'art. 8 delle presenti norme. Per i relativi cambi d'uso non è richiesta la verifica delle dotazioni urbanistiche e della dotazione di parcheggi pertinenziali.

17.3. Ferma restando, per tutti gli edifici, la possibilità di realizzare interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi della let. b.), c. 1, art. 3 del Dpr 380/2001, il piano stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali attribuendo a ciascun immobile una modalità d'intervento riportate nella tavola PR05. Il prospetto che segue riporta la tipologia di intervento e i limiti a questa assegnati, da applicare a ciascuna tipologia di edificio:

Tipo edificio	Descrizione	Prescrizioni	Interventi ammessi ai sensi del Dpr 380/2001
A	Edifici di valore storico e culturale	Conservazione integrale	Restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3, comma 1, lettera c)
B	Tessuto edilizio storico e immobili di valore testimoniale	Conservazione della sagoma, fedele ricostruzione e ripristino del linguaggio architettonico senza demolizione integrale con possibilità di cambio d'uso ai sensi dell'art. 9.6.	Ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c)
C	Tessuto edilizio di impianto storico	Conservazione degli allineamenti sugli spazi pubblici con possibilità di cambio d'uso ai sensi dell'art. 9.6.	Ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c)
D	Altri edifici	Se legittimamente assentiti.	Ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lettera c).
E	Fabbricati accessori e superfetazioni	Mantenimento della SC senza trasformazione in SL se legittimamente assentiti.	Ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lettera c).



17.4. Gli interventi descritti al comma 17.3 si attuano tramite titolo abilitativo semplice. È facoltà dei privati di proporre l'adozione di Piani di Recupero finalizzati alla realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica ai sensi Dpr 380/2001 s.m.i., art. 3, c. 1, lett. "d" e "f".

I Piani di Recupero dovranno essere estesi almeno a un intero edificio, come tale individuato per tipologia e architettura, e potranno prevedere una disciplina di intervento diversa da quella assegnata in base al prospetto riportato nel precedente comma 17.3.

In applicazione delle disposizioni di legge, in alternativa al Piano di Recupero gli interventi di cui al presente comma possono essere assentiti con Permesso di costruire convenzionato. In entrambi i casi la convenzione deve riguardare le caratteristiche morfologiche degli interventi ai sensi del Dpr 380/2001 s.m.i., art. 28bis, c. 3, let. "c".

Per gli interventi descritti al comma 17.3, per i Piani di Recupero e per i permessi di costruire convenzionati non è richiesta la cessione di aree per servizi e spazi pubblici e parcheggi pubblici, come disposto dall'art. 10 delle NTA del Piano dei Servizi. Sono comunque richiesti i parcheggi pertinenziali di cui all'art. 10 delle presenti norme.

17.5. La SL ammessa è pari alla SL esistente, salvo quanto disposto al successivo art. 18.8.1. con le seguenti prescrizioni:

- i.) negli interventi di ristrutturazione leggera la SL ammessa è pari a quella massima realizzabile senza modifica della sagoma dei fabbricati esistenti, anche con l'aggiunta di un nuovo piano abitabile;
- ii.) i fabbricati accessori, laddove dimostrato che siano stati realizzati precedentemente al 01 novembre 1967 oppure legittimamente assentiti successivamente al 01 novembre 1967, possono essere oggetto di interventi di demolizione ed eventuale ricostruzione, con conservazione della superficie coperta senza generare SL.

IF (DTU n. 4)	IC (DTU n. 11)	Altezza del fronte (DTU n. 27)	IPF (DTU n. 10)	Distanze
esistente	esistente	esistente	esistente	Art. 7

17.6. In aggiunta a quanto disposto al precedente art. 17.5 è facoltà dei privati presentare istanza di approvazione di un Piano di Recupero finalizzato alla realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione per comparti aventi una estensione minima pari a mq 500.

A detti comparti la SL ammessa è pari alla SL esistente oltre a quanto previsto al successivo art. 17.8.1. Nel contesto del Piano di Recupero saranno fissati gli altri indici e parametri da rispettare con attenzione al rispetto delle altezze medie degli edifici circostanti. Anche detti Piani di Recupero sono soggetti al parere della Commissione comunale per il paesaggio.

17.7. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti è consentito limitatamente agli interventi che prevedano la conservazione della sagoma esistente, ossia delle quote di gronda e di colmo e delle linee di pendenza delle falde. Non è ammessa la realizzazione di nuovi abbaini sul fronte verso lo spazio pubblico. Gli interventi attuati tramite Piano di Recupero possono prevedere modifiche delle quote di gronda e di colmo nel rispetto delle altezze medie degli edifici circostanti.

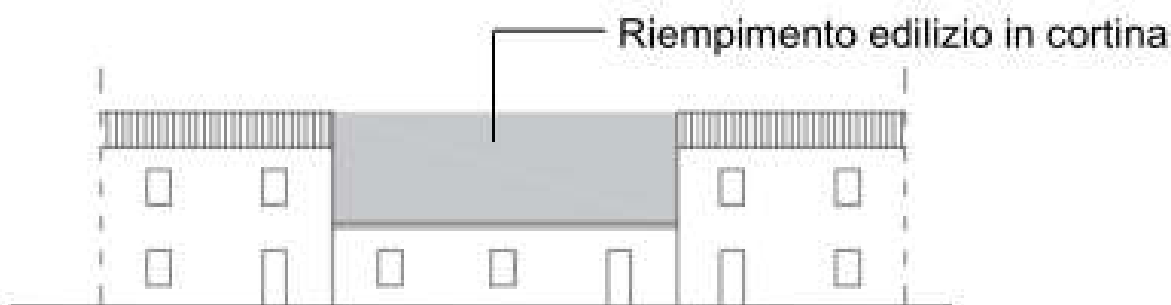
17.8. Gli interventi devono tendere alla conservazione della morfologia urbana e della tipologia dei fabbricati esistenti qualora meritevoli e devono essere orientati al mantenimento o alla ricostruzione dell'impianto a corte, evitando le costruzioni isolate.

17.8.1. Cortine edilizie

Nella tavola PR05 sono indicate le cortine edilizie da mantenere, ripristinare o completare, realizzando, ove possibile, l'edificazione in aderenza agli eventuali frontespizi ciechi.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione, di sopralzo o di recupero dei sottotetti a fini abitativi, l'altezza dei fabbricati della cortina edilizia, ovvero l'altezza dell'edificio, potrà essere elevata fino ad allinearsi a quella del fabbricato adiacente più alto, purché coerente con l'altezza media degli edifici adiacenti e nel rispetto delle disposizioni dei regolamenti comunali.

È inoltre consentita la realizzazione della SL aggiuntiva, per la quale saranno da corrispondere tutti gli oneri come nuova costruzione, per la sopraelevazione di fabbricati inseriti nella continuità della cortina come illustrato nello schema che segue.



In particolare all'interno della tavola PR05:

- per i fabbricati classificati nelle categorie A e B di cui al precedente articolo 17.3, gli interventi di restauro o di risanamento conservativo o di ristrutturazione leggera dovranno prevedere la conservazione delle facciate in cortina, anche in caso di demolizione parziale e fedele ricostruzione degli edifici di classe B;
- per i fabbricati classificati nei gruppi C e D di cui al precedente articolo 17.3, per gli interventi di ristrutturazione pesante su edifici costituenti le cortine stradali è fatto obbligo di mantenere, ripristinare o completare i fronti esistenti allineando i fabbricati sulla cortina e realizzando ove possibile l'edificazione in aderenza agli eventuali frontespizi ciechi.

17.8.2. Nella tavola PR05 sono individuati gli spazi privati prevalentemente verdi -SP la cui superficie dovrà essere mantenuta libera da edificazioni, corpi accessori o recinzioni.

Gli interventi di trasformazione dovranno tendere a conservare o ripristinare l'unitarietà della corte evitando che ne venga modificata la geometria e che venga compromessa la coerenza fra l'architettura dei fronti interni e l'impianto ed in generale i caratteri ambientali della corte.

All'interno dei giardini la superficie sistemata con pavimentazione impermeabile non dovrà risultare più estesa di quella esistente alla data di adozione del presente PGT e comunque prima dell'eventuale intervento edilizio. È ammessa la possibilità di realizzare accessori a supporto della fruizione del verde (quali piscine, gazebi, pergotende, ricovero attrezzi, ecc.) nella misura massima del 10% degli spazi aperti da conservare. Le predette strutture dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati salvo siano di altezza (di cui alla DTU n. 27) massima inferiore a m 2,50. Tali strutture non devono essere visibili da spazi pubblici. La distanza dalle strade è comunque da rispettare anche se tali manufatti presentano un'altezza (di cui alla DTU n. 27) minore di m 2,50. Tali facoltà non sono cumulabili con quanto previsto dall'art. 15 delle presenti norme.



Capo II Tessuto edificato di recente formazione

18. APS - Ambiti a Pianificazione Specifica

18.1. Negli ambiti contrassegnati nelle tavole del Piano delle Regole con apposita sigla e campitura APS si applicano le prescrizioni specifiche di intervento di cui alle rispettive schede contenute nell'allegato 2 alle presenti Norme.

18.2. È facoltà del Comune accettare la cessione anticipata di aree per servizi fermo restando che tale cessione resta confermata anche in caso di mancata attuazione dell'intervento.

Oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e, ove richiesto, della monetizzazione delle aree per servizi, per tutti gli interventi di cui alle rispettive schede contenute nell'Allegato 2 alle presenti norme è obbligatoria la realizzazione, a totale carico del richiedente, degli allacciamenti ai pubblici servizi necessari all'attuazione dell'intervento.

19. Salvaguardia delle procedure urbanistiche ed edilizie e Pianificazione Attuativa Vigente

19.1. Sono fatte salve le previsioni:

- dei Piani Attuativi la cui convenzione è ancora vigente o rispetto a documentazione fornita,
- dei Permessi di Costruire Convenzionati rilasciati la cui convenzione è ancora vigente, alla data di adozione delle presenti norme anche se le loro previsioni risultano con essa contrastanti.

19.2. I Piani Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati di cui al precedente comma sono considerati in corso di realizzazione verranno realizzati sulla base delle norme urbanistiche vigenti al momento dell'approvazione ed in conformità a quanto sottoscritto nella convenzione.

19.4. Alla scadenza del naturale termine convenzionale le aree ricadenti nei Piani Attuativi e nei Permessi di Costruire convenzionato di cui al presente articolo verranno automaticamente ricomprese nelle zone del tessuto consolidato assimilabile, già individuato delle tavole di azzonamento del piano delle regole.

Gli ambiti che hanno ottemperato agli obblighi di convenzione, saranno soggetti quindi alla disciplina del piano delle regole del relativo ambito, mentre per quelli che non hanno ottemperato agli obblighi di convenzione nei confronti dell'Amministrazione, qualsiasi intervento di nuova edificazione è subordinato ad un nuovo convenzionamento al fine di ottemperare a quanto precedentemente convenzionato nonché ad ottemperare ad eventuali nuove esigenze di interesse pubblico emerse.



20. R1 - Ambito prevalentemente residenziale di impianto tradizionale

Sono le aree del tessuto edificate a scopo prevalentemente residenziale che, pur risultando esterni ai nuclei storici di più valida caratterizzazione architettonica, presentano tuttavia valori ambientali discreti, meritevoli di conservazione o di valorizzazione da potersi tutelare attraverso interventi edilizi singoli, non necessariamente inquadrati dalla pianificazione attuativa.

20.1. Destinazioni d'uso

Quelle previste dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole.

20.2. Modalità attuative

Titolo abilitativo semplice per tutti gli interventi differenti da quelli di seguito riportati.

- Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di cui all'art. 3, c. 1, l. e) del Dpr 380/2001 s.m.i. in caso di lotti liberi di estensione (Sf) superiore a mq 1.000.
- Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di cui all'art. 3, c. 1, l. f) del Dpr 380/2001 s.m.i..
- Permesso di costruire convenzionato in caso di demolizione e ricostruzione della SL esistente, se legittimamente assentita alla data di adozione del presente PGT calcolata come volume totale (vuoto per pieno) / 3, qualora superiore ai parametri edificatori di zona.
- Permesso di costruire convenzionato per gli interventi, in cui si prevedano opere edilizie, di conversione a residenza di una SL, alla data di adozione del presente PGT, destinata a funzioni non residenziali.
- Comunicazione, di cui all'art. 52 della L.r. 12/2005 s.m.i., salvo la verifica del reperimento dei servizi dovuti ai sensi dell'art. 10 della normativa del Piano dei Servizi e dei parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 10 delle presenti norme.

20.3. L'edificazione dei lotti e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici, parametri e del filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

IF (DTU n. 4)	IC (DTU n. 11)	Altezza del fronte (DTU n. 27)	IPF (DTU n. 10)	Distanze
0,80	50%	9,00	30%	Art. 7

20.5. Negli interventi di attuazione riguardanti nuove edificazioni in aree confinanti con gli insediamenti produttivi o agricoli dovrà essere garantita una adeguata fascia di interposizione fra questi ed i fabbricati residenziali adottando i provvedimenti necessari a proteggere le nuove residenze dalle eventuali emissioni di fumi, rumori e polveri (opere di ingegneria naturalistica, pareti verdi, vegetazione, ecc.). L'adeguatezza dei provvedimenti assunti sarà asseverata dal progettista in sede di presentazione della documentazione del piano attuativo o per l'ottenimento del titolo abilitativo.

20.6. Per le attività non residenziali, ricomprese all'interno dell'ambito R1 legittimamente autorizzate alla data di adozione del presente PGT, i relativi fabbricati destinati prevalentemente alla produzione, come tali individuati in base al titolo abilitativo che ne ha consentito la realizzazione, possono essere oggetto di ampliamenti:

- fino ad un massimo del 20% della SL esistente a destinazione non residenziale;
 - fino ad un massimo del 10% della SCOP esistente, purché entro il limite massimo di IC = 0,75;
- anche quando detti ampliamenti eccedano i limiti determinati dall'applicazione dell'indice di zona IF, fatto salvo il rispetto degli altri parametri di zona e delle disposizioni dei regolamenti comunali (RE, RLI). Per gli ampliamenti così realizzati sarà trascritto nei registri immobiliari l'impegno a non conteggiare le relative superfici agli effetti di eventuali future conversioni d'uso dei fabbricati da attività produttiva a



residenza o per attività commerciali.

L'attività non residenziale potrà continuare ad essere esercitata nei fabbricati in questione ma non potranno esservi introdotte lavorazioni rientranti fra quelle classificate come insalubri di prima classe ai sensi della legislazione vigente.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

20.7. Nei casi in cui sia stato raggiunto o superato l'indice di edificabilità fondiaria (IF) dell'ambito, la SL degli edifici mono e bifamiliari esistenti alla data di pubblicazione del presente PGT potrà essere ampliata sino ad un massimo di 50 mq, nel rispetto degli altri parametri urbanistici. Dal previsto incremento di SL vanno detratti gli ampliamenti che hanno usufruito di analoga possibilità a norma delle previgenti previsioni degli strumenti urbanistici. Per gli interventi di ampliamento disciplinati dal presente articolo dovrà essere stipulato specifico atto di vincolo registrato e trascritto.

20.8. Servizi dovuti e parcheggi pertinenziali

È richiesta la cessione di aree per servizi e spazi pubblici e parcheggi pubblici, come disposto dall'art. 10 delle NTA del Piano dei Servizi e della dotazione di parcheggi pertinenziali come disposto dall'art. 10 delle presenti Norme. Al netto di quelli già realizzati da mantenere.

21. R2 - Ambito prevalentemente residenziale di impianto recente

Sono le aree del tessuto edificate recentemente a scopo prevalentemente residenziale contigue ai centri edificati, nonché i relativi lotti liberi interclusi ancora non utilizzati.

21.1. Destinazioni d'uso

Quelle previste dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole.

21.2. Modalità attuative

Titolo abilitativo semplice per tutti gli interventi differenti da quelli di seguito riportati.

- Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di cui all'art. 3, c. 1, l. e) del Dpr 380/2001 s.m.i. in caso di lotti liberi di estensione (Sf) superiore a mq 1.500.
- Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di cui all'art. 3, c. 1, l. f) del Dpr 380/2001 s.m.i.
- Permesso di costruire convenzionato in caso di demolizione e ricostruzione della SL esistente, se legittimamente assentita alla data di adozione del presente PGT calcolata come volume totale (vuoto per pieno) / 3, qualora superiore ai parametri edificatori di zona.
- Permesso di costruire convenzionato per gli interventi, in cui si prevedano opere edilizie, di conversione a residenza di una SL, alla data di adozione del presente PGT, destinata a funzioni non residenziali.
- Comunicazione, di cui all'art. 52 della L.r. 12/2005 s.m.i., salvo la verifica del reperimento dei servizi dovuti ai sensi dell'art. 10 della normativa del Piano dei Servizi e dei parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 10 delle presenti norme.

21.3. L'edificazione dei lotti e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici, parametri e del filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

IF (DTU n. 4)	IC (DTU n. 11)	Altezza del fronte (DTU n. 27)	IPF (DTU n. 10)	Distanze
0,50	40%	9,00	30%	Art. 7



21.4. Negli interventi di attuazione riguardanti nuove edificazioni in aree confinanti con gli insediamenti produttivi o agricoli dovrà essere garantita una adeguata fascia di interposizione fra questi ed i fabbricati residenziali adottando i provvedimenti necessari a proteggere le nuove residenze dalle eventuali emissioni di fumi, rumori e polveri (opere di ingegneria naturalistica, pareti verdi, vegetazione, ecc.). L'adeguatezza dei provvedimenti assunti sarà asseverata dal progettista in sede di presentazione della documentazione del piano attuativo o per l'ottenimento del titolo abilitativo.

21.5. Per le attività non residenziali, ricomprese all'interno dell'ambito R1 legittimamente autorizzate alla data di adozione del presente PGT, i relativi fabbricati destinati prevalentemente alla produzione, come tali individuati in base al titolo abilitativo che ne ha consentito la realizzazione, possono essere oggetto di ampliamenti:

- fino ad un massimo del 20% della SL esistente a destinazione non residenziale;
- fino ad un massimo del 10% della SCOP esistente, purché entro il limite massimo di $IC = 0,75$;

anche quando detti ampliamenti eccedano i limiti determinati dall'applicazione dell'indice di zona IF, fatto salvo il rispetto degli altri parametri di zona e delle disposizioni dei regolamenti comunali (RE, RLI). Per gli ampliamenti così realizzati sarà trascritto nei registri immobiliari l'impegno a non conteggiare le relative superfici agli effetti di eventuali future conversioni d'uso dei fabbricati da attività produttiva a residenza o per attività commerciali.

L'attività non residenziale potrà continuare ad essere esercitata nei fabbricati in questione ma non potranno esservi introdotte lavorazioni rientranti fra quelle classificate come insalubri di prima classe ai sensi della legislazione vigente.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

21.6. Nei casi in cui sia stato raggiunto o superato l'indice di edificabilità fondiaria (IF) dell'ambito, la SL degli edifici mono e bifamiliari esistenti alla data di pubblicazione del presente PGT potrà essere ampliata sino ad un massimo di 50 mq, nel rispetto degli altri parametri urbanistici. Dal previsto incremento di SL vanno detratti gli ampliamenti che hanno usufruito di analoga possibilità a norma delle previgenti previsioni degli strumenti urbanistici. Per gli interventi di ampliamento disciplinati dal presente articolo dovrà essere stipulato specifico atto di vincolo registrato e trascritto.

21.7. Servizi dovuti e parcheggi pertinenziali

È richiesta la cessione di aree per servizi e spazi pubblici e parcheggi pubblici, come disposto dall'art. 10 delle NTA del Piano dei Servizi e della dotazione di parcheggi pertinenziali come disposto dall'art. 10 delle presenti Norme. Al netto di quelli già realizzati da mantenere.



22. AE - Ambito delle attività prevalentemente economiche

Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati a prevalente destinazione non residenziale.

22.1. Destinazioni d'uso

Quelle previste dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole.

22.2. Modalità attuative

Titolo abilitativo semplice per tutti gli interventi differenti da quelli di seguito riportati.

- Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di cui all'art. 3, c. 1, l. e) del Dpr 380/2001 s.m.i. in caso di lotti liberi di estensione (Sf) superiore a mq 2.500.
- Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di cui all'art. 3, c. 1, l. f) del Dpr 380/2001 s.m.i..
- Permesso di costruire convenzionato in caso di demolizione e ricostruzione della SL esistente, se legittimamente assentita alla data di adozione del presente PGT calcolata come volume totale (vuoto per pieno) / 3, qualora superiore ai parametri edificatori di zona.
- Permesso di costruire convenzionato per gli interventi, in cui si prevedano opere edilizie, di conversione a residenza di una SL, alla data di adozione del presente PGT, destinata a funzioni non residenziali.
- Comunicazione, di cui all'art. 52 della L.r. 12/2005 s.m.i., salvo la verifica del reperimento dei servizi dovuti ai sensi dell'art. 10 della normativa del Piano dei Servizi e dei parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 10 delle presenti norme.

22.3. L'edificazione dei lotti e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici, parametri e del filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

IF (DTU n. 4)	IC (DTU n. 11)	Altezza del fronte (DTU n. 27)	IPF (DTU n. 10)	Distanze
0,80	60%	10,50	20%	Art. 7

22.4. Facoltà dell'Amministrazione comunale, previo convenzionamento, di accettare altezze del fronte maggiori in funzione delle esigenze legate al ciclo produttivo delle attività da insediare e/o insediate.

22.5. Sia per le aree ed edifici esistenti, nuovi insediamenti, nuove costruzioni e/o ristrutturazioni dovranno essere previste adeguate schermature con alberature di alto fusto (avente una circonferenza minima di cm 14 misurata da un metro da terra) sempre verdi nelle parti dei lotti prospicienti le aree residenziali, gli spazi pubblici e/o spazi aperti. Le precitate schermature dovranno essere previste anche negli interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva, quando l'entità dell'intervento lo consenta. Si precisa che le precitate schermature dovranno essere di pronto effetto e presenti in sede di richiesta di agibilità.

22.6. È ammessa la realizzazione di pergole fotovoltaiche attive e funzionanti e relative colonnine di ricarica elettrica in deroga al parametro di IC ammesso fatto salvo il rispetto dell'art. 7.



23. DC - Ambito per impianti di Distribuzione del Carburante e di autolavaggio

23.1. Nuovi impianti di distribuzione del carburante per autotrazione sono ammessi nelle "Fasce di rispetto stradale", con il procedimento previsto dalla L.R. 6/2010 e negli ambiti AE di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Gli edifici per le attività di servizio e vendita a questi connesse sono ammessi, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- IF = 0,3 mq/mq con un limite massimo di mq 200 di SL;
- altezza del fronte = massima m 4,50;
- un quinto della superficie dell'area deve essere permeabile ed alberata con alberi ad alto fusto;
- tutto il perimetro, escluso il fronte strada, deve essere piantumato con siepe di arbusti sempreverdi altezza minimo di m 1.

Fatta salva l'ammissibilità di nuovi impianti esclusivamente negli ambiti di cui sopra (la realizzazione di nuovi impianti è subordinata alla richiesta di un Permesso di Costruire), è ivi comunque esclusa la collocazione di nuovi distributori o la ricollocazione di quelli esistenti:

- in tutti i tratti stradali in cui, indipendentemente dal fatto che la circolazione avvenga in un senso o nei due sensi di marcia, l'effettuazione del rifornimento di carburante comporti l'arresto di un flusso di traffico sulla sede stradale o la deviazione dalla propria linea di movimento;
- fuori dai centri abitati in corrispondenza di biforcazione di strade ad uso pubblico e ubicati sulla cuspidi degli stessi con accessi su più strade pubbliche;
- fuori dai centri abitati all'interno di curve aventi raggio minore o uguale di m 100;
- fuori dai centri abitati a distanza non regolamentare da incroci o accessi di rilevante importanza per i quali non sia possibile l'adeguamento ai fini viabili a causa della presenza di costruzioni esistenti (sempreché in regola con le norme edilizie) o impedimenti naturali quali corsi d'acqua, ecc.
- nei centri abitati.

I distributori di carburante ad uso privato all'interno delle attività produttive sono ammessi purché ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti e nelle aree agricole esclusivamente per gli imprenditori agricoli a titolo principale per un loro uso esclusivo.

È comunque fatto salvo il rispetto delle norme autorizzative di natura diversa da quella urbanistica, ed in particolar modo di quelle degli artt. 2, 3 e 4 del Regolamento Regionale n. 3 del 21 luglio 2000 e s.m.i.

23.2. Gli impianti di autolavaggio indipendenti sono quelli dedicati esclusivamente alle operazioni di lavaggio e pulizia degli automezzi, gestiti anche con modalità di "self-service".

Sono ammessi nelle "Fasce di rispetto stradale" e negli "Ambiti prevalentemente Produttivi di completamento" di cui alle presenti Norme.

È ammessa la realizzazione di impianti e volumetrie in rapporto alle necessità dell'attività di autolavaggio, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- SF minima di intervento: mq 1.000
- SCOP: max 20%, incluse eventuali pensiline
- SL = massimo mq 200
- Altezza del fronte (per gli edifici) = massima m 3
- Altezza max (per le strutture adibite al lavaggio) = massima m 5
- un quinto della superficie dell'area deve essere permeabile ed alberata con alberi ad alto fusto;



- tutto il perimetro dell'area di pertinenza, escluso i passi carrai di ingresso e uscita, deve essere piantumato con siepe di arbusti sempre verdi di altezza minima m 1;
- non è ammessa la realizzazione di volumetrie a destinazione residenziale, nemmeno per fini di guardiania/custodia.

Per gli impianti esistenti in altre zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria oltre a interventi di riqualificazione purché nel rispetto degli indici e parametri di cui sopra.

La realizzazione di nuovi impianti è subordinata, tra le altre, alla presentazione di elaborati e indicazioni progettuali riguardo:

- livelli di consumo idrico;
- recupero e trattamento delle acque di lavorazione e delle acque reflue;
- specifiche misure adottate per la riduzione del rischio idraulico e di tenuta delle tubazioni.

23.3. All'interno del presente ambito trovano applicazione le premialità volumetriche, agevolazioni e deroghe di tipo urbanistico di cui all'art. 8 della Dgr X/6698 del 2017.

24. SP - Spazi Privati prevalentemente verdi

Riguarda aree prevalentemente verdi o libere da edificazione pertinenziali ad edifici esistenti recintate, adiacenti/interne al tessuto edilizio e rurale consolidato, che dovranno essere conservate a verde in quanto contribuiscono alla salvaguardia della connessione ambientale degli spazi aperti e qualora isolate alla riduzione delle isole di calore degli spazi urbani.

24.1. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso quelle previste dall'art. 8 delle presenti Norme.

24.2. Modalità attuative e titolo edilizio

- Sono ammessi il mantenimento e/o la formazione di orti, giardini e parchi attrezzati, nonché la sistemazione a verde mediante siepi con essenze autoctone ed ipoallergeniche, recinzioni, percorsi pedonali, percorsi carrabili esclusivamente drenanti, cordonature di vialetti e simili.
- Sono ammessi, qualora esistenti, gli interventi di cui alle lett. a.); b.); c.) dell'art. 3 c. 1 del Dpr. 380/01 s.m.i..

24.3. È ammessa la facoltà di realizzare accessori, non cumulabile con le facoltà di cui all'art. 15, a supporto della fruizione del verde (quali piscine, gazebi, pergotende, ricovero attrezzi, ecc.) nella misura massima del 10% dell'estensione del lotto e nella misura massima di 100 mq di superficie impermeabilizzata ed esclusivamente in mappali pertinenziali ad edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT.

24.4. È vietato l'accatastamento di materiali, l'esecuzione di scavi e di riporti, ad eccezione di quelli eseguiti per il mantenimento ambientale o all'andamento morfologico e per la formazione degli accessi ai fabbricati.

24.5. Sono spazi inedificabili ma sono computabili, esclusivamente per i soli lotti non pertinenziali ad edifici esistenti alla data di adozione del PGT, ai fini edificatori solamente per le opere previste dall'art. 59 della L.r. 12/2005 s.m.i..

24.6. Le presenti facoltà non si applicano agli Spazi Privati prevalentemente verdi all'interno dei NAF.



25. AV - Aree verdi urbane o periurbane di valenza ambientale ed ecologica

Identificano il sistema di spazi a verde prevalentemente non insediati comprendenti le aree verdi residuali o di margine deputati a salvaguardare le relazioni cogli spazi aperti o comunque a deframmentare gli spazi edificati.

25.1. Tali aree sono da intendersi "aree non soggette a trasformazione urbanistica" ai sensi della let. c) c. 4 art. 10 della L.r. 12/2005 e smi. In tali aree è ammesso:

- il mantenimento e/o la formazione di orti, giardini e parchi privati, nonché la sistemazione a verde mediante siepi, recinzioni, percorsi pedonali, cordonature di vialetti e simili;
- la realizzazione della viabilità interna ai lotti esistenti, al fine di garantire l'accesso dalla viabilità pubblica e dei parcheggi pertinenziali agli edifici esistenti;
- la realizzazione esclusiva di manufatti e opere di sostegno e/o livellamento, atti a consentire la realizzazione della viabilità interna ai lotti esistenti e la messa in sicurezza dei terreni con forti declivi;
- possono essere previsti, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici e di interesse pubblico che dovranno prevedere adeguate mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali utili al progetto di rete ecologica sviluppato nel piano dei servizi.

25.2. Fatto salvo quanto previsto dal seguente comma, in tali aree:

- è ammessa la ristrutturazione, senza alcuna possibilità d'incremento di SL, di manufatti edilizi esistenti e legittimamente assentiti alla data di adozione del PGT;
- non è ammesso alcun intervento comportante la variazione, in ampliamento, dell'indice di copertura esistente (IC);
- deve essere ridotta al minimo la superficie impermeabile di pertinenza, utilizzando, per le pavimentazioni esterne (anche per gli spazi destinati alla sosta automobilistica), materiali adatti allo scopo;
- sono fatte salve le attività colturali e di vivaio, in esercizio alla data di adozione del PGT;
- le destinazioni d'uso quelle previste dall'art. 8 delle presenti Norme.

25.3. Nell'ipotesi di interventi per servizi pubblici e di interesse pubblico non si applicano le prescrizioni di cui al precedente comma 2, ma dovrà comunque essere garantito un rapporto di copertura inferiore al 15% dei lotti interessati. Deve essere ridotta al minimo la superficie impermeabile di pertinenza, utilizzando, per le pavimentazioni esterne (anche per gli spazi destinati alla sosta automobilistica), materiali adatti allo scopo.

25.4. Sono inedificabili ma sono computabili ai fini edificatori esclusivamente per le opere previste dall'articolo 59 della LR 12/2005 s.m.i..



TITOLO III COMMERCIO

26. Attività di commercio al dettaglio

Ai fini delle disposizioni del presente articolo si applicano le seguenti definizioni.

SV (mq) - Superficie di vendita

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.

Non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Per la misura della superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, e quella degli esercizi che nello stesso locale effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio si applicano le modalità di calcolo disposte dalla disciplina regionale in materia (DGR n. X/1193 del 20 dicembre 2013 e successive modificazioni e integrazioni). In tali esercizi non possono essere introdotte e vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

26.1. Settore merceologico

Per Settore merceologico si intende il settore alimentare e quello non alimentare come previsto dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 114; sono considerati come ricomprese nel settore merceologico principale anche le attività che utilizzano una superficie di vendita inferiore al 5% di quella complessivamente autorizzata per la vendita dei prodotti del settore merceologico secondario.

26.2. Commercio al dettaglio

Per commercio al dettaglio si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

26.3. Centro o parco commerciale (strutture di vendita organizzate in forma unitaria)

Per centro o parco commerciale si intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita di queste strutture è quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esse presenti.

26.4. Grandi strutture di vendita

Le grandi strutture di vendita esistenti all'entrata in vigore della presente disciplina sono confermate nella condizione di fatto e ne è consentito l'ampliamento entro il limite di edificabilità dell'area. L'eventuale ampliamento è assoggettato al rilascio di permesso di costruire convenzionato.



26.5. L'articolazione delle attività commerciali, ovvero il Gruppo Funzionale Gf 5 di cui all'art. 9 delle presenti norme, è così suddivisa:

Gf 5.1	Esercizi commerciali di vicinato (VIC) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita \leq mq 150.
Gf 5.2	Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $>$ 150 mq e \leq 600 mq, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf 5.3	Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2) Vi rientrano gli esercizi aventi superfici di vendita $>$ 600 mq e \leq 1.500 mq, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf 5.4	Grandi Strutture di vendita (GS) Vi rientrano gli esercizi aventi superfici di vendita $>$ 1.500 mq, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.

Si precisa che in tutto il territorio comunale di Persico Dosimo non è ammessa l'attivazione di nuovi insediamenti costituenti grandi strutture di vendita organizzate in forma unitaria.

26.6. Titoli abilitativi richiesti

Procedura per il titolo abilitativo	
VIC - MS1	Titolo abilitativo semplice
MS2	Permesso di costruire convenzionato
MS3 - GS	Piano attuativo

26.7. La proposta di apertura di nuovo insediamento commerciale destinato a media struttura di vendita MS deve essere corredata da studi e da relazioni relativi a:

- verifica dell'accessibilità e dell'impatto sulla viabilità esistente;
- valutazione della coerenza dell'insediamento commerciale con i caratteri della rete distributiva del contesto;
- illustrazione della qualità progettuale, in termini di inserimento della struttura nel tessuto urbano e nel paesaggio.

27. Contestualità tra procedure urbanistiche ed edilizie e amministrative commerciali

Qualora per l'apertura di medie strutture di vendita Gf 5.3 e Gf 5.4 sia necessaria l'esecuzione di opere edilizie, soggette a rilascio di un titolo abilitativo, la domanda di autorizzazione amministrativa commerciale deve essere presentata prima o contestualmente all'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio.

Le autorizzazioni rilasciate per le medie strutture di vendita dovranno essere attivate, a pena di revoca, entro 12 mesi dalla data di ultimazione dei lavori.



TITOLO IV
AREE NON ATROPIZZATE ALL'ESTERNO
DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

28. NS - Nuclei sparsi

Nelle tavole di Piano è individuato l'ambito denominato nuclei sparsi il quale caratterizza il paesaggio ed il contesto extra-urbano e peri-urbano del comune di Persico Dosimo. Sono individuati all'interno di tali spazi gli edifici rurali agricoli prevalentemente a supporto del settore primario che, per caratteristiche tipologiche (ad es. corte lombarda), di linguaggio architettonico, materico e compositivo, meritano una lettura e delle modalità di intervento dedicate volte alla loro salvaguardia e valorizzazione.

28.1. Le destinazioni d'uso sono
 Quelle previste dall'art. 8 delle presenti norme.

28.3. Ferma restando, per tutti gli edifici, la possibilità di realizzare interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi della let. b.), c. 1, art. 3 del Dpr 380/2001, il piano stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali attribuendo a ciascun immobile una modalità d'intervento. Il prospetto che segue riporta la tipologia di intervento e i limiti a questa assegnati, da applicare a ciascuna tipologia di edificio:

Tipo edificio	Descrizione	Prescrizioni	Interventi ammessi ai sensi del Dpr 380/2001	Epoca costruzione
A	Edifici di valore storico e culturale	Conservazione integrale	Restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3, comma 1, lettera c)	ante 1961
B	Tessuto edilizio storico e immobili di valore testimoniale	Conservazione della sagoma, fedele ricostruzione e ripristino del linguaggio architettonico senza demolizione integrale con possibilità di cambio d'uso ai sensi dell'art. 9.6.	Ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c)	tra il 1961 ed il 1976
C	Tessuto edilizio di impianto storico	Conservazione degli allineamenti sugli spazi pubblici con possibilità di cambio d'uso ai sensi dell'art. 9.6.	Ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c)	tra il 1976 ed il 1989
D	Altri edifici	Se legittimamente assentiti.	Ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lettera c).	dal 1989 ad oggi
E	Fabbricati accessori e superfezioni	Mantenimento della SC senza trasformazione in SL se legittimamente assentiti.	Ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lettera c).	-



28.4. Ai fini della ricognizione dell'epoca di costruzione associata ad ogni edificio all'interno degli ambiti si faccia riferimento all'Allegato 3 alle Norme del Documento di Piano - Quadro documentale mutuato senza modifiche del PGT 2013 e nello specifico alle seguenti tavole: Tav 1.2.2.3 - Soglie storiche recenti: Dosimo - Carpaneta - Quistro, Tav 1.2.2.4 - Soglie storiche recenti: Persico - Persichello e Tav 1.2.2.5 - Soglie storiche recenti: Bettenesco.

28.5. Sono ambiti computabili ai fini edificatori esclusivamente per le opere previste dall'articolo 59 della L.r. 12/2005 s.m.i.. dunque, qualora ricorrano le condizioni, i cambi d'uso dovranno seguire quanto previsto dall'art. 40-ter della L.r. 12/2005 s.m.i.

28.6. Gli interventi descritti al comma 28.3 si attuano tramite titolo abilitativo semplice. È facoltà dei privati di proporre l'adozione di Piani di Recupero finalizzati alla realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica ai sensi Dpr 380/2001 s.m.i., art. 3, c. 1, lett. "d" e "f". I Piani di Recupero dovranno essere estesi almeno a un intero edificio, come tale individuato per tipologia e architettura, e potranno prevedere una disciplina di intervento diversa da quella assegnata in base al prospetto riportato nel precedente comma 28.3. In applicazione delle disposizioni di legge, in alternativa al Piano di Recupero gli interventi di cui al presente comma possono essere assentiti con Permesso di costruire convenzionato. In entrambi i casi la convenzione deve riguardare le caratteristiche morfologiche degli interventi ai sensi del Dpr 380/2001 s.m.i., art. 28bis, c. 3, let. "c".

28.7. La SL ammessa è pari alla SL esistente con le seguenti prescrizioni:
 i.) negli interventi di ristrutturazione leggera la SL ammessa è pari a quella massima realizzabile senza modifica della sagoma dei fabbricati esistenti;
 ii.) i fabbricati accessori, laddove dimostrato che siano stati realizzati precedentemente al 01 novembre 1967 oppure legittimamente assentiti successivamente al 01 novembre 1967, possono essere oggetto di interventi di demolizione ed eventuale ricostruzione, con conservazione della superficie coperta senza generare SL.

IF (DTU n. 4)	IC (DTU n. 11)	Altezza del fronte (DTU n. 27)	IPF (DTU n. 10)	Distanze
esistente	esistente	esistente	esistente	Art. 7

29. AC - Aree destinate all'Agricoltura di interesse Comunale

Corrispondono alla porzione ricadente nel territorio comunale di Persico Dosimo così come individuato negli elaborati grafici del Piano delle Regole Tav. PR03 Carta del Piano delle Regole.

29.1. Destinazioni d'uso quelle previste dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole. Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quella agricola, comprendendovi: i.) tutte le funzioni ed attività ammesse ai sensi della disciplina statale e regionale vigente, attività di trasformazione dei prodotti agricoli e attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia; ii.) la residenza dell'imprenditore agricolo e iii.) le destinazioni d'uso degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT.

29.2. Sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività (come stabilito dall'art. 2135 Codice Civile: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione/conservazione/vendita dei prodotti, ecc.). È ammessa la costruzione, per gli addetti, di nuovi edifici residenziali (e relativi indici di densità fondiaria) ai sensi dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.



Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione in ampliamento entro gli indici di edificabilità fondiaria stabiliti dal c. 3 art. 59 della L.r. 12/2005 e s.m.i, fermo restando l'obbligo, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, di abbattimento delle superfetazioni contestualmente all'esecuzione di opere sugli edifici di cui fanno parte, se della medesima proprietà interessata dal provvedimento abilitativo.

La costruzione di nuovi edifici residenziali per le abitazioni dell'imprenditore agricolo è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche con ampliamento, nel rispetto degli indici di edificabilità fondiaria definiti dal titolo III della L.r. 12/2005 e s.m.i, a condizione che avvenga in aderenza/adiacenza a edificazioni e manufatti esistenti o in aree già interessate anche parzialmente da edificazioni e manufatti esistenti, piuttosto che in prossimità delle stesse.

In ogni modo gli interventi consentiti dovranno avvenire nel rispetto del regolamento igienico sanitario di riferimento e dei seguenti parametri:

Altezza del fronte = massima 6,50 m per le abitazioni e Altezza massima m 11,00 per le attrezzature, nei casi di sostituzione e ampliamento potrà essere conservata l'altezza preesistente se superiore ai m. 6,50; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti il ciclo produttivo.

- Distanze per attrezzature ed infrastrutture agricole produttive: pari a minimo m 20 dalle strade e dai confini di terzi;
- Distanze per abitazioni dell'imprenditore agricolo: quelle previste dall'art. 8 delle presenti Norme

29.3. Circa gli edifici residenziali e produttivi non oggetto di condono edilizio presenti in tale ambito e non legati all'attività agricola è ammesso il mantenimento delle funzioni legittimamente autorizzate alla data di adozione del presente PGT. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.

29.4. I lotti adiacenti ad aree agricole, salvo quanto prescritto all'art 8 delle presenti Norme (riferimento ai filari del produttivo per evitare la doppia imposizione), sui quali sono ammessi completamenti dell'esistente, devono obbligatoriamente attrezzare i "lati campagna" (interni alla SF) con fascia verde di mitigazione secondo i seguenti parametri:

- Ampiezza di m 5 minimo
- Alberatura a filare unico se di specie sempreverdi
- Alberatura a doppio filare disposto "a quinconce" se di specie caducifoglie
- Schermatura vegetale alternativa di eguale efficacia.

29.5. In caso di sovrapposizione con gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico prevale l'art. 19 BIS, c. 3 delle Norme del PTCP della Provincia di Cremona, per approfondimenti si rimanda alle tavole PR03A e PR03B.



30. Edifici non legati all'attività agricola in ambiente agricolo

30.1. Con apposito simbolo grafico (*) sono individuati gli edifici non legati alla attività agricola. Per tali edifici, se legittimamente assentiti alla data di adozione del PGT, è prevista la possibilità del mantenimento delle destinazioni d'uso in essere con la facoltà, in aderenza all'edificio esistente, di ampliamento una tantum massima del 20% della SL esistente alla data di adozione del PGT.

30.2. La SL in ampliamento dovrà essere gravata da vincolo di pertinenza identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo, senza possibilità di ulteriore ampliamento fino al raggiungimento delle facoltà concesse al precedente comma.

30.3. Per gli edifici non legittimamente assentiti alla data di adozione del presente PGT e non legati all'attività agricola è ammesso esclusivamente il mantenimento delle funzioni esistenti alla data di adozione del PGT e sono ammessi interventi di cui alle lett. a.), b.), c.) del c. 1 art. 3 del Dpr 380/01 s.m.i

31. PIF - Aree boscate disciplinate dal Piano di Indirizzo Forestale

Per le porzioni di territorio ricomprese all'interno del perimetro del Piano di Indirizzo Forestale, indicate all'interno della cartografia di Piano con apposita campitura, è strumento prevalente per la gestione delle aree boscate il Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Cremona approvato con D.C.P. n. 164 del 07/12/2011



TITOLO V
AREE DI VALORE PAESAGGISTICO

32. Tutela dei beni paesistico ambientali di cui al D.lgs 42/2004

I beni culturali e paesaggistici vincolati a norma del D.lgs. 42/2004 nel Comune di Persico Dosimo sono:

- a.) la fascia di tutela dei fiumi e di altre porzioni del reticolo idrico principale, ai sensi della lettera c, 1° comma, art.142 del D.lgs. 42/2004, estesa al corso fluviale e alle relative sponde per una fascia di 150 metri ciascuna;
- b.) le aree boscate ai sensi della lettera g, 1° comma, art.142 del D.lgs. 42/2004, ovvero i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.

Ai sensi della lettera a) comma 2 art. 142 del D.Lgs.42/2004 non sono sottoposte a vincolo paesaggistico le aree di cui sopra che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici vigenti come zone territoriali omogenee A e B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori culturali o paesaggistici oggetto di protezione.

In caso di intervento edilizio o di trasformazione del territorio, i proprietari hanno l'obbligo di presentare oltre alla documentazione prescritta per il rilascio del permesso di costruire (o equipollente), idonea documentazione di progetto alle amministrazioni competenti e astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione di legge.

33. Ambiti di valore paesistico individuati dal Piano Paesaggistico Regionale: relazioni con il PPR

Il complesso delle presenti norme, nonché delle indicazioni contenute nel Documento di Piano, partecipa alla definizione degli elementi di tutela della "Fascia Bassa Pianura: paesaggi della pianura irrigua (colture foraggere)" individuati dal Piano Paesaggistico Regionale sul territorio Comunale.

A tal fine, e per quanto non già eventualmente indicato negli altri articoli delle presenti norme, gli interventi da realizzare sul territorio devono perseguire gli indirizzi di tutela fissati dal Volume 3 del PPR e riportati nella relazione di Piano, ed in particolare:

- a) centri storici ed elementi della storia locale.

Il Piano delle regole partecipa all'azione di tutela attraverso la specifica regolamentazione delle destinazioni d'uso e degli interventi ammessi nei nuclei di antica formazione e sugli edifici storici della tradizione rurale.

- b) elementi di frangia

Alle aree di frangia e di connessione ambientale sono assegnati valori ambientali diffusi che comportano la tutela delle direttrici di connessione del verde all'interno del tessuto urbano. Queste penetrazioni possono infatti scandire, in determinate porzioni del territorio comunale, la successione tra i vuoti e i pieni dell'insediamento e partecipano a rallentare gli episodi conurbativi.

- c) elementi del verde



Il PdR individua, laddove esistenti, gli elementi assoggettati a specifico vincolo li connette al sistema della rete verde comunale attraverso specifiche previsioni di tutela. Le relazioni intercorrenti tra il sistema del verde urbano e il sistema ecologico complessivo è evidenziato dalle tavole DP02, DP07 e DP08 del Documento di Piano. Il Piano dei Servizi individua gli elementi costitutivi della rete ecologica e gli ambiti di salvaguardia dei corridoi e dei varchi ecologici che partecipano alla strutturazione della rete verde regionale.

d) presenze archeologiche

Il Piano delle Regole recepisce le indicazioni fornite dal PPR individuando all'interno della tavola DP04, su segnalazione del sistema informativo del MIC e della Soprintendenza per i Beni Archeologici, gli ambiti soggetti a particolari regimi di attenzione.

La cartografia di piano individua poi gli altri edifici soggetti a tutela (principalmente quelli religiosi) per i quali sono prescritti il mantenimento e l'ammissibilità di interventi di restauro e risanamento conservativo.

In ogni caso i committenti e i progettisti degli interventi ammessi, nonché degli strumenti pianificatori, sono tenuti al rispetto del contesto paesaggistico ed ambientale e a garantire la coerenza delle opere e delle previsioni dei piani con i contenuti e gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale.

Su tutto il territorio comunale è vietata la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati. L'Amministrazione Comunale, di concerto con gli altri enti eventualmente competenti, regola le modalità di accesso alla viabilità agrosilvopastorale a specifiche categorie di utenti.

34. Salvaguardia e valorizzazione dei valori paesaggistici diffusi

Il PGT, attraverso i suoi elaborati, persegue la salvaguardia dei valori paesaggistici diffusi, cioè anche degli aspetti di rilevanza paesistica eventualmente non tutelati per legge.

Gli ambiti del sistema rurale sono riconosciuti quali ambiti di interesse paesaggistico, da tutelare e difendere con l'applicazione delle specifiche norme ivi fissate o delle altre disposizioni contenute qui o negli altri elaborati di PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi).

Il PGT, attraverso i suoi elaborati grafici, recepisce e specifica inoltre gli elementi della rete ecologica provinciale individuati dal PTCP vigente.

La rete ecologica comunale individuata dalle tavole di PGT, con particolare riferimento alla tavola DP07 del Documento di Piano e alla tavola PS02 del Piano dei Servizi, è elemento strutturale del sistema paesistico comunale. Nel Piano dei servizi è indicata la normativa di tutela generale e specifica delle aree ricomprese nella rete ecologica comunale.

Il Piano dei Servizi individua inoltre le aree urbane che partecipano alla formazione del sistema verde locale, di supporto alla rete ecologica comunale pur non facendone parte. Per esse il PdS detta specifiche norme di salvaguardia e di utilizzo.



35. Obiettivi e indirizzi di qualità paesaggistica

Il PGT persegue obiettivi di miglioramento della qualità paesaggistica del territorio comunale. Concorrono al raggiungimento della migliore qualità paesaggistica del territorio comunale tutti gli elaborati del PGT. Anche attraverso la pianificazione attuativa e il convenzionamento degli atti abilitativi diretti (permesso di costruire convenzionato) sono perseguiti i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

A) mitigazione visiva dei nuovi insediamenti ottenuta mediante interventi vegetazionali.

Tali interventi saranno così differenziati per funzione:

- lungo i lati ove fosse presente viabilità stradale di carattere urbano o sovralocale, oltre alla funzione di mitigazione dell'impatto visivo gli interventi di mitigazione dovranno svolgere la funzione di barriera di attenuazione acustica; ciò compatibilmente con le esigenze dell'attività da insediare;
- verso il territorio agricolo gli interventi avranno funzione di mitigazione dell'impatto visivo.

B) connessione fra il verde urbano e il verde agricolo di valenza paesistico ambientale.

Oltre che nelle porzioni specificamente individuate dal PGT, anche negli altri interventi di trasformazione, ove possibile, dovranno essere previste dotazioni vegetazionali (arboree o arbustive) destinate a garantire o a migliorare la connessione fra gli spazi verdi posti all'interno del territorio edificato ed il territorio agricolo posto all'esterno.

Gli interventi dovranno relazionarsi con gli elementi e le valenze presenti nel contesto (orditura storica dei campi, trama dei filari e dei corsi d'acqua esistenti, ecc.) e con questi integrarsi.

C) integrazione dei nuovi edifici nel paesaggio.

La qualità architettonica degli edifici da realizzare dovrà essere tale da porsi in positivo rapporto dialettico sia con l'edificato esistente costituendo cerniera fra i diversi scenari paesaggistici.

La progettazione degli interventi specificatamente finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

Gli interventi di mitigazione e connessione ambientale dovranno perseguire la più alta fruibilità ambientale: saranno pertanto previsti idonei percorsi pedonali e ciclabili.

Il PGT compie anche un'azione di controllo paesaggistico delle trasformazioni territoriali al fine di perseguire gli obiettivi dichiarati di qualità paesaggistica.

La progettazione degli interventi specificatamente finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

Gli interventi di mitigazione e inserimento paesistico delle trasformazioni, e gli interventi mirati alla difesa e al consolidamento del suolo, nonché alla realizzazione di infrastrutture, dovranno fare ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica, avvalendosi degli elementi conoscitivi forniti dalle principali pubblicazioni in materia.

Costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi di mitigazione e corretto inserimento paesaggistico i seguenti documenti:

- DGR 6/48748 del 29/02/2000 "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica"
- Allegato alla DGR 16039 del 16/01/2004, "La valorizzazione delle aree verdi"
- DGR 9/2727 del 22/12/2011 "linee guida per il governo del territorio - paesaggi periurbani"



Per gli interventi che comportino la piantumazione di specie arboree o arbustive si utilizzeranno specie autoctone, comunque integrabile con i contenuti pertinenti della citata DGR 6/48470 del 29 febbraio 2000.

I progetti edilizi dovranno ottemperare a quanto segue:

- non sono ammesse variazioni delle quote naturali del terreno (scavi e riporti) di entità superiore a m 1,00, aventi il fine di livellare le aree pertinenziali immediatamente attorno all'edificio,
- le modifiche altimetriche del terreno rese indispensabili per garantire l'accessibilità, dovranno essere le minime possibili; a tal fine il progetto dei percorsi e tracciati dovrà recare chiara dimostrazione della minimizzazione di scavi e riporti,
- in ogni caso è vietata la realizzazione di muri di contenimento aventi altezza maggiore di m 0,80; la sistemazione di dislivelli maggiori dovrà essere effettuata integrando (o sostituendo) i muri di contenimento con le tecniche dell'ingegneria naturalistica sopra richiamate.

36. Elementi di sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia

Per tutti gli interventi edilizi e di trasformazione sono indicati i seguenti elementi di mitigazione e compensazione:

- nella fase di progettazione esecutiva, in ottemperanza ai disposti del D.M. LL.PP. 11/03/88 n. 127, dovranno essere determinate, sulla base di prove dirette, le caratteristiche geologico-tecniche del sito, per l'adeguata definizione del piano di posa delle fondazioni e il più corretto dimensionamento delle stesse.
- negli atti progettuali dovranno essere chiaramente indicate le metodologie di smaltimento delle acque di gronda e degli scarichi delle acque reflue, nonché indicato il loro recettore. La raccolta e il corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto dovranno essere effettuate nel rispetto del reticolato idrografico esistente.
- qualora gli interventi urbanistici comportino un significativo aumento delle portate liquide derivanti da ampie superfici impermeabilizzate o da scarichi fognari, occorrerà accertare la compatibilità dell'intervento con l'assetto geomorfologico e idraulico dell'intorno significativo e, se del caso, provvedere ai necessari adeguamenti.
- è necessario che siano sempre garantiti gli interventi di manutenzione del reticolato idrografico minore e di quello artificiale.
- i corsi d'acqua, salvo i casi di regimazione previsti dagli strumenti di programmazione pubblica, non dovranno per quanto possibile subire intubamenti di sorta, restringimenti di alveo e rettifiche del loro naturale percorso. Gli attraversamenti non dovranno produrre restringimenti della sezione di deflusso. In relazione agli impluvi minori, qualora se ne renda assolutamente inevitabile l'intubamento per brevi tratti, si dovrà per quanto possibile preferire l'uso di griglie rimovibili che consentano un'agevole ispezione e pulizia.

Dovranno inoltre essere osservate le seguenti indicazioni:

- illuminazione esterna, pubblica e privata, realizzata in conformità ai disposti della LR 27.03.2000 n. 17 "misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso" ed ai criteri fissati nella DGR 20.09.2001 n.7/6162;
- requisiti di efficienza energetica stabiliti dalla DGR 22.12.2008 n. VIII/8745 "determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica degli edifici";
- criteri di sostenibilità ambientale relativi al risparmio idrico, RR 2/2006 (art.6).



- valutazioni previsionali di clima acustico ai sensi della L. 447/1995 e s.m.i., laddove richiesto da disposizioni normative;
- verifica della presenza, al momento della pianificazione attuativa, di attività classificate come "insalubri" in base al DM 05.09.1994 verificando le relative distanze di rispetto dalle previste residenze.
- in caso di trasformazioni di aree con pregresse attività produttive, possibile fonte di inquinamento per le matrici suolo, sottosuolo e acque sotterranee, occorre prevedere indagine preliminare sui parametri oggetto di presumibile inquinamento, al fine di verificare la compatibilità di tali suoli con le destinazioni d'uso previste dal PGT, attuando la procedura dell'art.242 - Titolo V - Parte Quarta - del DLGS 152/06 e s.m.i.
- ottemperanza alla fascia di rispetto dei pozzi idropotabili soggetti alle limitazioni imposte dalla DGR 10.04.2003 n.7/12693;
- rispetto delle indicazioni contenute nel RR 24.03.2006 n.4 "disciplina dello smaltimento delle acque di pioggia e di lavaggio delle aree esterne", in attuazione dell'art. 52, comma 1, lettera a) della LR 12.12.2003, n. 26;
- rispetto alle sorgenti di radiazioni non ionizzanti le fasce di rispetto devono essere determinate in base al DM 29.05.2008;
- per il consumo di suolo agricolo, incremento del contributo di costruzione da destinare esclusivamente ad interventi di compensazione naturalistica e/o forestale, come richiesto dall'art. 43, comma 2 bis e comma 2 sexies della l.r. 12/05



TITOLO VI VINCOLI AMMINISTRATIVI

Capo I Aree e fasce di rispetto amministrativo

37. Fascia di arretramento stradale e salvaguardia

37.1. Le fasce di rispetto stradale hanno l'ampiezza non inferiore a quella stabilita dalle leggi in vigore. L'ampiezza riportata negli elaborati dovrà pertanto essere verificata di volta in volta in base allo stato fisico dei luoghi. Esse sono inedificabili, con le specificazioni di cui al presente articolo. Ove la zona di rispetto sia compresa entro il perimetro di un ambito assoggettato a piano attuativo, o nei casi di terreni compresi in zone di rispetto e classificati nell'azzonamento tra le zone edificabili, la relativa superficie potrà essere conteggiata in applicazione degli indici di fabbricabilità, fermo restando che le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta zona in area limitrofa.

37.2. Le fasce di rispetto stradale rimangono di proprietà dei privati fino alla loro eventuale acquisizione per i necessari ampliamenti delle relative infrastrutture. I privati proprietari sono tenuti a curarne la manutenzione ed a conservarne la pulizia ed il decoro. La recinzione con siepe viva per uso privato delle zone di rispetto potrà essere consentita compatibilmente con la necessità di garantire la visibilità agli incroci delle strade e nel rispetto delle prescrizioni dettate in sede di autorizzazione.

37.3. Gli edifici regolarmente esistenti all'interno delle zone di rispetto potranno essere oggetto unicamente di interventi di tipo conservativo, con espresso divieto degli interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale.

37.4. Le superfici comprese in zona di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde; potrà essere autorizzata la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, con i relativi eventuali locali di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, in base agli indici e parametri dettati dalle presenti norme. Detti impianti potranno occupare anche l'area retrostante la fascia di rispetto stradale per la profondità strettamente necessaria alla funzionalità dell'impianto stesso, con le opportune mitigazioni nel caso di prossimità di aree edificate o edificabili.

38. Zona di rispetto cimiteriale

Le zone di rispetto cimiteriale sono soggette a inedificabilità e sono destinate esclusivamente ai cimiteri ed alle aree di rispetto eventualmente attrezzate a verde, parcheggio e luoghi di sosta. Sono soggette all'obbligo di buona conservazione e decoro e possono essere acquisite al patrimonio pubblico. Vi possono essere eccezionalmente concesse a titolo precario costruzioni per la vendita dei fiori e degli oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. È vietato l'accatastamento di materiali, l'esecuzione di scavi e di riporti, ad eccezione di quelli eseguiti per il mantenimento ambientale o all'andamento morfologico e per la formazione degli accessi ai fabbricati.



39. Zone di rispetto degli elettrodotti

Nelle aree comprese nei rispetti dagli elettrodotti è istituito il vincolo di inedificabilità per edifici e per attrezzature la cui destinazione preveda la permanenza continuativa di persone per oltre quattro ore. Per destinazioni che prevedano una permanenza inferiore è prescritta una distanza minima di 10 m. Le fasce di rispetto degli elettrodotti hanno carattere indicativo e dovranno essere perfezionate sulla base delle determinazioni di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e assunte dal PGT senza che ciò comporti variante allo stesso. Per la determinazione delle fasce di rispetto si dovrà fare riferimento all'obiettivo di qualità di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 8 luglio 2003, ed è necessario contattare il gestore della linea elettrica il quale deve provvedere a comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle fasce di rispetto così come previsto dal D.M. 29/5/2008 "approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di costruire di cui al D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modificazioni.

40. Zone di rispetto dei gasdotti

Tali ambiti costituiscono fascia di attenzione per l'edificazione o per la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere, la cui esecuzione è inibita in assenza di autorizzazione dell'ente gestore della linea del gas. La localizzazione reale del gasdotto è indicativa. È posto in capo agli attuatori degli interventi di trasformazione del suolo, l'effettuazione, in sede di pianificazione attuativa o di progettazione degli interventi edilizi, di un rilievo topografico di dettaglio finalizzato alla sua precisa individuazione. Resta possibile, a carico degli attuatori degli interventi edilizi, lo spostamento o la deviazione delle linee di trasporto e adduzione del gas, previa autorizzazione dell'ente gestore. Sia le fasce di rispetto dei gasdotti che quelle degli elettrodotti hanno lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza non generando vincoli pre-espropriativi. Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

Capo II

Vincoli idrogeologici e fattibilità

41. Zone di tutela assoluta, di rispetto delle captazioni e fattibilità geologica

Le norme geologiche cui fare riferimento nella gestione delle trasformazioni del territorio e nell'attuazione degli interventi edilizi sono quelle contenute nella componente geologica idrogeologica e sismica integrante il PGT approvata, secondo le indicazioni della DGR 30/11/2011 - n. IX/2616, che si intendono qui integralmente richiamate e contenute all'interno dell'Allegato 5 delle presenti norme.

42. Disciplina dell'invarianza idraulica

Gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica di cui all'art. 58-bis (Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile) della LR 12/2005, secondo le indicazioni contenute nelle leggi, nei regolamenti regionali e dalla specifica disciplina comunale.



TITOLO VI TUTELE, SALVAGUARDIE E VINCOLI

43. Classi di Sensibilità Paesaggistica

43.1. Tutti i progetti di opere devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi, definita dalla Tavola PR01 Carta di sensibilità paesaggistica del PGT che suddivide il territorio di Persico Dosimo in cinque classi di sensibilità paesaggistica, le quali costituiscono il riferimento per la valutazione preventiva e preconditione all'uso ed alle trasformazioni territoriali. I criteri da applicare sono quelli di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 "Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti" e gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio di cui al dal PTM della Città Metropolitana di Milano.

43.2. La suddivisione del territorio in classi di sensibilità è stata operata rileggendo ed aggiornando le tavole 1.2.3.3. Territorio Nord e 1.2.3.4. Territorio Sud del PGT 2013, ovvero:

Classe 1 Sensibilità paesaggistica molto bassa
Classe 2 Sensibilità paesaggistica bassa
Classe 3 Sensibilità paesaggistica media
Classe 4 Sensibilità paesaggistica alta
Classe 5 Sensibilità paesaggistica molto alta

43.3. La classificazione di cui al c. 2 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale, di cui c. 1, e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

43.4. Agli interventi di nuova costruzione è attribuito una incidenza di progetto pari o superiore a 3 in quanto incide sia in termini di occupazione del suolo che di intrusività visiva rispetto allo stato dei luoghi.

44. Provvedimenti di salvaguardia ambientale

Nelle aree AC e di cui all'art. 29 è prescritta la salvaguardia dei filari, delle siepi naturali, delle fasce boscate, delle alberature in genere, dei segni orografici, delle scarpate, dei dislivelli e dei terrazzamenti, dei sentieri, delle mulattiere e dei percorsi agro silvo pastorali ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale.

Per i filari, le siepi naturali, le fasce boscate e le alberature in genere sono ammesse le normali pratiche colturali con divieto, salvo specifica autorizzazione, di taglio a raso e di estirpazione delle ceppaie.

Non è ammesso eliminare o modificare segni orografici, scarpate, dislivelli o terrazzamenti: i muri di sostegno dei terrazzamenti realizzati con tecniche tradizionali sono soggetti a vincolo di conservazione.



Non è ammesso eliminare, interrompere o alterare i sentieri e le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportate nelle mappe catastali. I manufatti di valore storico ed ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal piano. È ammessa la realizzazione di impianti tecnologici completamente interrati quali cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, fosse ed impianti per la depurazione degli scarichi, serbatoi per combustibili liquidi e gassosi, ecc.

45. Strade e percorsi veicolari esterni al tessuto urbano consolidato

Nelle aree AC e di cui all'art. 29 per la sistemazione della viabilità interpodereale, principale e secondaria esistente si deve fare riferimento a larghezze massime di m 2,50.

È vietata la realizzazione di nuovi percorsi veicolari salvo brevi tratti necessari al collegamento di fabbricati e/o strutture esistenti alla data di adozione del PGT o all'accesso ad impianti tecnologici di interesse pubblico.

La realizzazione di detti nuovi tratti di strada è comunque subordinata alla verifica della loro compatibilità ambientale, paesistica ed idrogeologica e non dovrà comunque alterare in modo significativo la morfologia del terreno.

46. Vincoli

Per le aree interessate da vincoli derivanti dalla legislazione vigente, salvo deroghe specifiche del gestore del vincolo, si applicano le relative disposizioni di legge che prevalgono sulle norme del PGT.

I vincoli gravanti sul territorio comunale sono individuati all'interno delle carte DP04 Carta dei vincoli e delle tutele paesistico - ambientale, DP05 Carta dei vincoli amministrativi e PR03A e PR03B Carta del Piano delle Regole e dei vincoli del PTCP.



TITOLO VII
NORME FINALI

47. Edifici realizzati prima del 1° settembre 1967

Fatta salva l'eventuale necessità di regolarizzazione amministrativa gli edifici o le loro parti realizzate prima del 1° settembre 1967 sono, ai fini urbanistici, considerati legittimi ai sensi dell'art. 9bis Dpr 380/2001 s.m.i.. Per detti edifici sono consentiti tutti gli interventi che non comportano incremento di SL, di V e di SCOP, salvo che detti incrementi siano consentiti dalla disciplina di zona, anche in deroga alle norme vigenti del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale d'Igiene quando costituiscono un adeguamento a prescrizioni edilizie ed igienico sanitarie vigenti o sono volte a conseguire un obiettivo di miglioramento delle condizioni di abitabilità, nel rispetto dei limiti di altezza e distanza fra fabbricati di cui all'art. 8 delle presenti norme.

48. Edifici condonati

Sugli edifici condonati ai sensi della legge 47/1985 e successive leggi in materia, sono consentiti tutti gli interventi che non comportano incremento di SL, di V e di SCOP, salvo che detti incrementi siano consentiti dalla disciplina di zona, anche in deroga alle norme vigenti del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale d'Igiene quando costituiscono un adeguamento a prescrizioni edilizie ed igienico sanitarie vigenti o sono volte a conseguire un obiettivo miglioramento delle condizioni di abitabilità, nel rispetto dei limiti di altezza e distanza fra fabbricati.

49. Centri per lo svolgimento in via esclusiva di attività in cessione al pubblico di servizi telefonici e telematici

Ove ammesse dalle presenti norme, ai sensi della L.r. 3 marzo 2006 n.6, in abbinamento alle attività di cessione al pubblico di servizi telefonici e telematici (centri telefonia e phone center) può essere effettuata solamente la vendita di schede telefoniche e le attività che comportino una connessione telefonica o telematica (internet, ecc.), allo scopo di fornire servizi di telefonia locale indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate, con esclusione degli ambiti ove è espressamente vietata la localizzazione di attività individuate dagli stessi comuni (ai sensi dell'art. 25, comma 8 nonies, L.r. 12/2005 s.m.i.) suscettibili di determinare situazioni di disagio a motivo della frequentazione costante e prolungata dei luoghi.

50. Cabine elettriche

50.1. La costruzione di opere edilizie adibite a stazioni e cabine elettriche è subordinata a permesso di costruire ai sensi dell'art. 33 della L.r. 12/2005 s.m.i.

50.2. Le opere edilizie relative alle cabine di trasformazione per l'alimentazione delle utenze non vengono computate nel calcolo dell'edificazione consentita.

50.3. In tutte le zone è consentita la costruzione a confine delle cabine di trasformazione nel limite di altezza di m. 2,60 all'estradosso. Le cabine possono inoltre essere costruite, con le medesime caratteristiche, in fascia di rispetto stradale previo nullaosta del gestore della strada a cui si riferisce la fascia di rispetto.



51. Deroghe

Non sono previste e ammesse deroghe alle presenti norme salvo quanto previsto da norme di carattere speciale.