

COMUNE DI AZZANELLO

Provincia di Cremona



terre dei navigli

Annicco, Azzanello, Cappella Cantone, Casalbuttano ed Uniti,
Casalmorano, Castelvisconti, Cumignano sul Naviglio, Genivolta, Paderno Ponchielli, Soresina, Trigolo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**Documento di Piano – DP
Piano delle Regole – PR
Piano dei Servizi - PS**

ottobre 2009



Progettisti

arch. Andrea Arcidiacono
arch. Gabriele Calmanti

con

arch. Viviana di Martino
arch. Barbara Piga

**Politecnico di Milano
Dipartimento di Architettura e
Pianificazione – DiAP
Laboratorio Sit & Piani**

Responsabile informatizzazione
arch. Emilio Guastamacchia

Adottato con delibera di C.C. nr. **25 del 14.05.2009**

Approvato con delibera di C.C. nr. **41 del 23.10.2009**

Il Sindaco

l'Assessore

Il Segretario comunale

Elaborato PGT 1

**Variato a seguito del recepimento di
osservazioni e del parere di compatibilità
con il PTCP della Provincia di Cremona e con
il parere di conformità al PTC del Parco
regionale Oglio Nord**

Appendice Normativa Generale

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**Documento di Piano - DP
Piano delle Regole - PR
Piano dei Servizi - PS**

Elaborato PGT1

APPENDICE NORMATIVA GENERALE

ottobre 2009

**Variato a seguito del recepimento di osservazioni e del parere di
compatibilità con il PTCP della Provincia di Cremona e con il parere
di conformità al PTC del Parco regionale Oglio Nord**



Progettisti

arch. Andrea Arcidiacono
arch. Gabriele Calmanti

con

arch. Viviana di Martino
arch. Barbara Piga

**Politecnico di Milano
Dipartimento di Architettura e
Pianificazione – DiAP
Laboratorio Sit & Piani**

Responsabile informatizzazione

arch. Emilio Guastamacchia

Ufficio tecnico di Azzanello

arch. Valeria Rizzi

Ufficio di governo del territorio delle Terre dei Navigli

arch. Sara Delledonne
arch. Luca Menci
arch. Roberto Bertoli
arch. Andrea Manuelli

Indice generale

TITOLO I GENERALITA'

Art. 1	Principi e finalità del PGT	pag	6
Art. 2	Ambito di applicazione ed efficacia del PGT	pag	7
Art. 3	Regime legale applicabile alle trasformazioni urbanistiche e edilizie	pag	7
Art. 4	Atti ed elaborati costituenti il PGT	pag	8

TITOLO II PARAMETRI E INDICI URBANISTICI, EDILIZI E AMBIENTALI: DEFINIZIONI E NORME GENERALI PER LE TRASFORMAZIONI

Art. 5	Parametri urbanistici, edilizi e ambientali	pag	11
Art. 6	Indici urbanistici, edilizi e ambientali	pag	16
Art. 7	Distanze	pag	17
Art. 8	Aree di pertinenza	pag	20
Art. 9	Utilizzazione degli indici	pag	21
Art. 10	Superficie permeabile minima	pag	22

TITOLO III USI DEL TERRITORIO

Art. 11	Criteria generali relativi agli usi del territorio: Destinazioni principali e usi non consentiti	pag	23
Art. 12	Usi del territorio e classificazione	pag	24
Art. 13	Mutamento della destinazione d'uso	pag	28

TITOLO IV CRITERI PAESISTICI, BENI STORICO ARCHITETTONICI E AMBITI DI RISPETTO

Art. 14	Valutazione d'impatto paesaggistico	pag 30
Art. 15	Tutela e sviluppo del verde	pag 31
Art. 16	Edifici e ambiti di interesse storico, artistico e architettonico	pag 32
Art. 17	Ambiti di tutela e rispetto	pag 32

TITOLO V QUALITA' URBANA E BENESSERE PUBBLICO

Art. 18	Efficienza energetica	pag 35
Art. 19	Illuminazione degli spazi aperti	pag 35
Art. 20	Studio geologico	pag 35
Art. 21	Tutela acustica	pag 36

TITOLO VI ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PGT

Art. 22	Modalità di attuazione del PGT	pag 37
Art. 23	Intervento urbanistico preventivo	pag 38
Art. 24	Intervento edilizio diretto	pag 38
Art. 25	Il monitoraggio del PGT	pag 39
Art. 26	Soggetti atti a proporre varianti al PGT	pag 40
Art. 27	Varianti al PGT su proposta del Comune proponente	pag 41
Art. 28	Varianti al PGT su proposta dell'Ufficio di Governo del Territorio	pag 43
Art. 29	Varianti al PGT su proposta dell'Assemblea dei Sindaci	pag 43

TITOLO VII

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 30	Atti e piani di settore	pag 44
Art. 31	Edifici in contrasto con il PGT	pag 44
Art. 32	Deroghe	pag 45
Art. 33	Rinvio ai principi informativi	pag 45
Art. 34	Discordanza tra elaborati e atti del PGT	pag 45
Art. 35	Titoli abilitativi entrati in vigore in data antecedente l'adozione del PGT	pag 46

TITOLO I GENERALITA'

Art. 1 Principi e finalità del PGT

- 1.01 Le disposizioni di cui alla presente Appendice Normativa Generale del Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Azzanello (Cr), si ispirano a criteri di imparzialità, economicità, efficacia e finalità pubblica dell'azione amministrativa, come affermati nell'art. 97 della Costituzione e nell'art. 1 della L. 241/90, nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche del territorio comunale.
- 1.02 In particolare i processi di attuazione e gestione del PGT e i contenuti degli strumenti attuativi degli ambiti di trasformazione assumono come principi fondamentali:
- a. la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse e il rispetto dei principi e delle finalità di tutela dell'ambiente enunciate dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i.;
 - b. la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale;
 - c. la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli;
 - d. la salvaguardia della memoria storica e delle emergenze ambientali attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo
 - e. la programmazione e l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi in merito ad attrezzature e aree di interesse pubblico e generale;
 - f. la realizzazione degli interventi di miglioramento ambientale previsti nel Piano dei Servizi;
 - g. la promozione delle misure di risparmio energetico in tutti gli ambiti di intervento del PGT;
 - h. la gestione integrata della attuazione delle previsioni del presente PGT.

Art. 2 Ambito di applicazione ed efficacia del PGT

- 2.01 Il governo del territorio, secondo quanto statuito all'art. 2 della L.r. 12/2005, si attua attraverso gli strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinati, di livello regionale e provinciale, e attraverso la strumentazione urbanistica costituita dai Piani di Governo del Territorio, dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata, nonché attraverso i piani di settore vigenti.
- 2.02 Il Piano di Governo del Territorio di Azzanello definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di Piano (DP), il Piano dei Servizi (PS) e il Piano delle Regole (PR).
- 2.03 La presente Appendice Normativa Generale costituisce un riferimento comune per tutti gli atti del PGT e per tutte le trasformazioni urbanistiche ed opere edilizie per le quali, in base alla vigente legislazione, risulti necessaria l'acquisizione di un idoneo titolo abilitativo.
- 2.04 La formulazione unica delle disposizioni generali ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate tenendo conto degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti del PGT.
- 2.05 I piani urbanistici attuativi vigenti alla data di adozione del PGT rimangono a tutti gli effetti in vigore, nei modi e nei termini di legge, e sono prevalenti rispetto ad eventuali diverse previsioni del Piano di Governo del Territorio.
- 2.06 Le concessioni, le autorizzazioni edilizie e i permessi di costruire rilasciati ovvero le Denunce di inizio attività (Dia) entrate in vigore trascorsi i 30 gg dalla presentazione, in data antecedente l'adozione del PGT rimangono valide fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente. Decorsi i termini di cui sopra non è possibile rilasciare nuovi permessi di costruire o presentare nuove Dia in attuazione della precedente normativa.

Art. 3 Regime legale applicabile alle trasformazioni urbanistiche e edilizie

- 3.01 Ogni attività che comporta trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale, prevista e consentita dal presente Piano di

Governo del Territorio, partecipa agli oneri di urbanizzazione ad essa relativi nei modi espressamente previsti dalla legge ovvero nelle forme e modalità definite nei diversi atti di pianificazione e programmazione.

- 3.02 L'esecuzione di opere è subordinata, secondo quanto stabilito dalle leggi vigenti, al Permesso di costruire ovvero alla Denuncia di inizio attività.
- 3.03 La disciplina applicabile agli interventi edilizi è quella vigente al momento della presentazione della domanda di Permesso di costruire ovvero della Denuncia di inizio attività.

Art. 4 Atti ed elaborati costituenti il PGT

- 4.01 Il Piano di Governo del Territorio è costituito dai seguenti atti e dai relativi elaborati, come di seguito elencato:

4.02	Quadro Ricognitivo e programmatico (QR)	Livello
	QR1 - Inquadramento territoriale scala 1:25.000	INTERCOMUNALE CONOSCITIVO
	QR2 - Mosaico dei piani regolatori generali vigenti scala 1:20.000	INTERCOMUNALE CONOSCITIVO
	QR3 - Vincoli ambientali e urbanistici scala 1:5.000	INTERCOMUNALE PRESCRITTIVO
	QR4 - Sensibilità fisico naturali dei luoghi e opportunità insediative scala 1:5.000	INTERCOMUNALE ORIENTATIVO
4.03	Quadro conoscitivo (QC)	Livello
	QC1 - Uso del suolo urbano e dotazione di aree e attrezzature per servizi locali di interesse generale scala 1:2.000	COMUNALE CONOSCITIVO
	QC2 - Uso degli edifici al piano terra e ai piani superiori scala 1:2.000	COMUNALE CONOSCITIVO
	QC3 - Sistema dei servizi dell'Unione dei comuni del Soresinese. Polarità e dipendenze scala 1:20.000	INTERCOMUNALE ORIENTATIVO
	QC4 - Tipologie edilizie, spazi aperti ed evoluzione del nucleo edificato scala 1:2.000	COMUNALE CONOSCITIVO

	QC5 - Tessuti urbani, tipo morfologia e regole insediative scala 1:2.000	COMUNALE ORIENTATIVO
	QC6 - Carta del paesaggio e uso del suolo extraurbano scala 1:5.000	COMUNALE ORIENTATIVO
	QC7 - Lo stato di attuazione del PGT vigente scala 1:2.000	COMUNALE CONOSCITIVO
4.04	Documento di Piano (DP)	Livello
	DP0 – Legenda “Schema di struttura e previsioni di piano”	COMUNALE ORIENTATIVO
	DP1 - Schema di struttura e previsioni di piano scala 1:5.000	COMUNALE ORIENTATIVO
	DP2 - Schemi d’assetto e indirizzi progettuali per il Sistema insediativo e dei servizi scala 1:2.000	COMUNALE ORIENTATIVO
	DP3 – Relazione	COMUNALE ORIENTATIVO
4.05	Piano dei Servizi (PS)	Livello
	PS1a – Previsioni e programmazione di aree e attrezzature per servizi di interesse generale scala 1:2.000	COMUNALE PRESCRITTIVO
	PS1b – Schemi d’assetto e indirizzi operativi per la città pubblica scala 1:2.000	COMUNALE PRESCRITTIVO
	PS2 – Norme di Attuazione	COMUNALE PRESCRITTIVO
	PS3 – Relazione	COMUNALE PRESCRITTIVO
4.06	Piano delle Regole (PR)	Livello
	PR1a – Disciplina d’uso del suolo comunale scala 1:5.000	COMUNALE PRESCRITTIVO
	PR1b – Disciplina d’uso del suolo urbano scala 1:2.000	COMUNALE PRESCRITTIVO
	PR2 – Norme di Attuazione	COMUNALE PRESCRITTIVO
	PR3 – Relazione	COMUNALE PRESCRITTIVO

4.07	Piani di Settore (Allegati)	Livello
	<i>Componente geologica, idrogeologica e sismica</i>	COMUNALE
	- Carta di sintesi delle fattibilità idrogeologiche e sismiche	PRESCRITTIVO
	<i>Reticolo idrografico</i>	COMUNALE
	- Carta della rete idrografica	PRESCRITTIVO

TITOLO II PARAMETRI E INDICI URBANISTICI, EDILIZI E AMBIENTALI: DEFINIZIONI E NORME GENERALI PER LE TRASFORMAZIONI

Art. 5 Parametri urbanistici, edilizi e ambientali

- 5.01 Per tutti gli atti costitutivi del PGT (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole), nonché per gli strumenti attuativi delle previsioni di governo del territorio (Piani Attuativi ordinari e Programmi Integrati di Intervento) i processi di urbanizzazione, trasformazione, riqualificazione urbanistica ed ambientale fanno riferimento e risultano regolati dai parametri urbanistici, edilizi e ambientali di seguito specificati.
- 5.02 **St - superficie territoriale (m²)**
E' la superficie complessiva dell'ambito territoriale insediativo comprensiva della Superficie fondiaria (Sf) e al lordo delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie e di ogni altra opera o struttura pubblica o di interesse pubblico o generale.
Questo parametro è riferito all'area sulla quale il PGT si attua a mezzo di intervento preventivo (Programma Integrato di Intervento - PII o Piano Attuativo - PA).
- 5.03 **Sf - superficie fondiaria (m²)**
E' la superficie disponibile del lotto edificabile e/o dell'ambito territoriale insediativo al netto delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie e di ogni altra struttura pubblica o di interesse pubblico o generale.
Questo parametro è riferito alle aree sulle quali il PGT si attua mediante intervento diretto. La Sf è misurata al netto delle strade esistenti destinate al pubblico transito e al lordo delle eventuali strade private di distribuzione ai lotti e dei parcheggi privati di competenza degli edifici.
- 5.03.01 Nelle Aree di Trasformazione (AT) e di Riqualificazione Urbanistica (ARU) disciplinate dal Documento di Piano (*Relazione DP3, par. 5.5.3 e successivi*), la Superficie fondiaria Sf è data dalla parte residua della Superficie territoriale St detratta la superficie di Cessione Ce, come di seguito definita.
- 5.04 **Ce - superficie di cessione (m²)**
Questo parametro è riferito alla superficie interna alle Aree di Trasformazione e di Riqualificazione Urbanistica, comprensiva della

superficie per opere di *urbanizzazione primaria U1* e di *urbanizzazione secondaria U2* come di seguito specificate, sulla base delle norme legislative vigenti.

5.05 ***U1 - superficie per opere di urbanizzazione primaria***

Questo parametro si riferisce alle aree destinate a servizi ed opere, che risultano necessario completamento all'edificazione. Ai sensi dell'art. 4 della legge 29.9.1964, n. 847 e successive modificazioni risultano:

- a) strade e piazze al servizio degli insediamenti;
- b) percorsi pedonali;
- c) spazi di sosta e parcheggio pubblico, anche realizzati nel sottosuolo o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati esistenti (art. 11, legge n. 122/1989);
- d) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, comprese le cabine secondarie di trasformazione, del gas, del telefono;
- e) pubblica illuminazione;
- f) spazi di verde attrezzato a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

Alle opere d'urbanizzazione primaria sono equiparati gli impianti cimiteriali, cioè gli ampliamenti e le costruzioni dei cimiteri, compresi le vie d'accesso, le zone di parcheggio, gli spazi e i viali destinati al traffico interno e le costruzioni accessorie (art. 26bis, D. lgs. n. 415/1989 convertito dalla legge n. 38/1990).

5.06 ***U2 - superficie per opere di urbanizzazione secondaria***

Questo parametro si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere (art. 44, legge n. 865/1971 e successive modifiche):

- a) asili nido;
- b) scuole materne;
- c) scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori);
- d) attrezzature collettive e civiche (centri civici, centri sociali, attrezzature amministrative, culturali, assistenziali, ricreative, mercati comunali, etc.);
- e) attrezzature collettive religiose;
- f) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale di livello locale;
- g) spazi e attrezzature per lo sport di livello locale.

5.07 ***Slp - superficie lorda di pavimento (m²)***

Questo parametro rappresenta la somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio, al lordo: di tutte le murature, interne e perimetrali, queste ultime da computarsi in ogni caso con una profondità di cm 30; degli elementi aggettanti o "bow window"; dei piani interrati e seminterrati, nonché dei sottotetti, qualora abitabili. Sono inoltre comprese le parti

di fabbricato interrate o seminterrate ad uso non residenziale la cui altezza netta interna sia superiore a 2,40 metri.

5.07.01 Dal computo della SIp sono esclusi:

- a) i balconi, le terrazze, le tettoie, i ballatoi di accesso e le logge chiuse al massimo su tre lati e profondi, dal muro perimetrale, non più di: mt 2,50 per gli edifici industriali e artigianali in genere; mt 1,50 per edifici con altra destinazione, purché la somma di tutte tali superfici non superi il 30% della SIp totale. Nel caso di profondità maggiori rispetto ai limiti ammessi ovvero di una superficie complessiva eccedente il 30% della SIp totale, verrà computata come SIp la sola quota eccedente.
- b) i seminterrati, ove non emergano dal piano del marciapiede stradale o da quello convenzionale più di mt 0,80, misurati all'intradosso del primo solaio fuori terra, purché destinati a locali accessori senza permanenza di persone e comunque con un'altezza massima interna non superiore a 2,40 metri;
- c) i soppalchi con altezza libera inferiore a mt 2,00 e per una superficie complessiva inferiore al 20% della SIp totale;
- d) i sottotetti, la cui struttura interna, misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura, non superi in gronda la quota di 1,00 metro e al colmo la quota di 2,40 metri;
- c) le scale di accesso di uso comune e gli ascensori al servizio di più unità immobiliari residenziali, commerciali e direzionali nella misura massima di m² 12 per ciascun piano per la scale e fino a m² 4 per ciascun piano per l'ascensore, e montacarichi negli edifici produttivi nella misura di mt. 10;
- d) i locali per il ricovero delle autovetture con i relativi spazi di manovra ed accesso qualora:
 - siano sottostanti al primo piano abitabile;
 - oppure se esterni alla sagoma dell'edificio, purché siano completamente interrati, o seminterrati di cui al punto b);
 - oppure se fuori terra, a condizione che abbiano un'altezza netta non superiore a 2,40 metri, misurata dalla quota di marciapiede o da quella convenzionale, al punto più alto dell'intradosso della soletta di copertura;
- e) i volumi tecnici emergenti dalla copertura del tetto o posti in locali interrati o seminterrati quali l'extracorsa degli ascensori, le scale di accesso alla copertura, i locali strettamente necessari per impianti, i serbatoi, i vasi di espansione e le canne fumarie (circolare M.LL.PP. 31.01.1973 n. 2474);
- f) i porticati pubblici e di uso pubblico;
- g) i porticati privati aperti almeno su due lati e fino ad una superficie non superiore al 20% della Sc totale. Nel caso in cui le superfici private porticate risultino complessivamente maggiori al 20% della Sc totale verrà computata come SIp la sola quota eccedente;

- h) gli spazi strettamente funzionali all'edificio, quali cantine, lavanderia, depositi e assimilabili, qualora siano sottostanti al primo piano abitabile, a condizione che l'altezza interna non sia superiore a 2,40 metri; oppure se esterni alla sagoma dell'edificio purché siano completamente interrati o seminterrati di cui al punto b);
- i) le scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala, gli ascensori realizzati al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche.
- 5.07.02 Nelle modalità di computo della SIp non vanno comunque conteggiate le parti dei muri determinate dalle norme sul contenimento energetico, come previsto dalla Legge regionale n. 26 del 20.04.1995.
- 5.07.03 Negli edifici destinati ad attività produttive esistenti è, inoltre, escluso dal computo della SIp ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro o dell'ambiente e comunque per superfici lorde di pavimento non eccedenti il 2% della SIp totale autorizzata.
- 5.07.04 Nelle zone destinate a nuove attività produttive, sono esclusi dal computo della SIp gli impianti igienici e tecnologici ed i locali di sgombero al servizio dell'attività svolta, purché interrati, o seminterrati ove non emergano dal piano del marciapiede stradale o da quello convenzionale, più di 0,80 metri, misurati all'intradosso del primo solaio fuori terra, e comunque con un'altezza interna non superiore a 2,40 metri.
- 5.08 **Sc – superficie coperta (m²)**
La superficie coperta è la superficie risultante dalla proiezione orizzontale a terra dell'intero corpo dell'edificio, compresi aggetti chiusi e portici; sono esclusi gli elementi aggettanti aperti, quali tettoie, balconi e gronde fino ad uno sbalzo di cm 150. Qualora tali parti eccedano lo sbalzo massimo, verrà computata nella superficie coperta Sc la sola quota eccedente.
Per area scoperta dovrà intendersi l'area libera da costruzioni, e quindi anche quella che ricopre locali completamente interrati, cioè completamente sottoposti alla quota naturale del terreno.
Nelle modalità di calcolo delle superfici coperte, per ogni intervento edilizio sia di nuova costruzione che sull'edificato esistente, non vanno computate le parti dei muri determinate dalle norme sul contenimento energetico così come indicato nella Legge regionale n. 26 del 20.04.1995.
- 5.09 **Sp – superficie permeabile (m²)**
Questo parametro esprime la superficie di suolo drenante, naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati. Tale superficie, permeabile all'acqua piovana, non deve

peraltro configurarsi come superficie perdente di qualsiasi scarico diretto o indiretto proveniente dalle attività produttive.

5.10 ***H – altezza degli edifici (m)***

Questo parametro esprime l'altezza massima del fabbricato consentita, misurata sul prospetto più alto dalla quota zero, che dovrà sempre essere indicata ed individuata nei progetti, fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, per gli edifici con copertura piana o con copertura inclinata con pendenza inferiore al 35%. Nel caso in cui l'edificio abbia copertura con inclinazione superiore al 35%, ovvero nel caso di sottotetti abitabili, in tutto o in parte, l'altezza massima consentita va misurata, sul prospetto più alto, dalla quota zero, come di seguito specificata, alla linea di colmo più alta.

5.10.01 Su vie o su terreni pianeggianti, per quota zero si intende:

- a) l'originario piano di campagna ove non vi siano strade esistenti in adiacenza al lotto sul quale va realizzata la costruzione;
- b) il colmo stradale o – se presente – il piano di calpestio del marciapiede, ove vi sia una strada esistente in adiacenza al lotto sul quale va realizzata la costruzione;
- c) ove vi siano più strade esistenti adiacenti, si fa riferimento alla più bassa delle quote individuata a norma della precedente lettera b).

E' adiacente la strada che confina con il lotto o parte di esso.

5.10.02 Su vie o su terreni in pendenza si considera come quota zero il punto medio della facciata più alta; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, l'altezza si misura in corrispondenza del punto medio dell'elemento di maggiore altezza.

L'altezza verso valle degli edifici su terreni in pendenza deve essere verificata per una profondità di 12 metri verso monte, ortogonalmente al fronte a valle.

L'altezza delle fronti, ai fini del rispetto dei limiti di distanza, è determinata su ciascuna fronte come al punto precedente, aumentata della eventuale maggior altezza del parapetto pieno di coronamento delle fronti (sotto gronda) e delle medie dei timpani.

5.11 ***V – volume virtuale (m³)***

L'unità di misura del volume virtuale è utilizzata in particolare per l'applicazione delle disposizioni di legge o di regolamento che fanno esplicito riferimento a tale parametro.

Questo parametro esprime il prodotto della superficie lorda di pavimento del fabbricato per l'altezza, computata secondo le modalità alternative descritte nei successivi commi a) e b).

- a) per i fabbricati ad uso prevalentemente residenziale di nuova edificazione, di ampliamento e ricostruzione si computa l'altezza virtuale di interpiano pari a mt 3,00, indipendentemente

dall'altezza effettiva e dalla destinazione d'uso dei locali. Per i locali con altezza superiore a mt 3,50 si calcola, a fini volumetrici, l'altezza reale.

- b) per i fabbricati ad uso prevalentemente extraresidenziale di nuova edificazione si computa l'altezza lorda effettiva dei singoli piani, misurata dal pavimento inferiore al pavimento superiore o dal pavimento inferiore all'intradosso del solaio superiore, nel punto medio, se inclinato.

5.12 ***V – volume esistente (m³)***

Si intende il volume riferito ai fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT.

Nel caso di interventi sull'esistente, incluse le modifiche di destinazione d'uso con opere, si assume come volume esistente quello già assegnato in fase di rilascio di titolo abilitativo antecedente all'adozione della presente normativa

In caso di comprovata irreperibilità del suddetto titolo si intende per volume esistente il volume geometrico del fabbricato valutato dallo spiccatto del terreno esistente all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile compreso il solaio (considerato abitabile se con piano d'altezza media ponderale pari a mt 2,40). Devono essere calcolati anche i volumi abitabili interrati e regolarmente assentiti ed i volumi interrati che comunque abbiano altezza interna superiore a mt 2,70.

Art. 6 Indici urbanistici, edilizi e ambientali

- 6.01 Per indici urbanistici, edilizi e ambientali si intendono i massimi valori ammessi dal PGT per l'edificazione nelle diverse zone.

6.02 ***Ut – indice di utilizzazione territoriale (m²/m²)***

Questo indice esprime la massima superficie lorda di pavimento S_{lp} costruibile, espressa in metri quadrati, per ogni metro quadrato di superficie territoriale S_t.

6.03 ***Uf – indice di utilizzazione fondiaria (m²/m²)***

Questo indice esprime la massima superficie lorda di pavimento S_{lp} costruibile, espressa in metri quadrati, per ogni metro quadrato di superficie fondiaria S_f.

6.04 **Rc – rapporto di copertura (%)**

Questo indice esprime il rapporto massimo ammissibile, espresso in percentuale, di superficie coperta Sc in rapporto alla superficie fondiaria Sf.

6.05 **Ip – indice di permeabilità (%)**

Questo indice esprime il rapporto minimo ammissibile, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile Sp e la superficie fondiaria Sf.

6.06 **A – densità arborea**

Per densità arborea si intende il numero di alberi d'alto fusto, con altezza non inferiore a 2,00 metri da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf con arrotondamento all'unità superiore.

Art. 7 Distanze

7.01 Le distanze minime tra edifici nonché degli edifici dalle strade e dai confini di proprietà e di zona è disciplinata dalle norme di seguito specificate, ferme restando le disposizioni legislative nazionali e regionali in materia.

7.02 **Distanze tra edifici**

7.02.01 Le distanze tra edifici si misurano a partire dal limite perimetrale delle strutture fuori terra di ogni fabbricato e di ogni oggetto superiore a 1,50 metri, sia esistenti che di nuova realizzazione.

Il valore è dato dalla retta proiettata sul piano orizzontale che individua la distanza minima tra i suddetti limiti perimetrali.

7.02.02 Nelle zone dell'*Ambito storico*, individuate e disciplinate dal Piano delle Regole, nel caso di interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ancorché comportante demolizione e ricostruzione fedele di edifici esistenti, le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto delle parti aggiuntive o incongrue, prive di valore storico, artistico o ambientale.

Nel caso di interventi di nuova costruzione NC o demolizione e ricostruzione DR è prescritta una distanza minima tra pareti finestrate pari a mt 10,00, salvo esigenze dimostrate di tipo morfologico di allineamento sul filo stradale e di mantenimento della cortina edilizia.

7.02.03 Nelle zone dell'*Ambito consolidato* prevalentemente residenziali, individuate e disciplinate dal Piano delle Regole, è prescritta in tutti i casi per le nuove edificazioni, la distanza minima assoluta tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) di mt 10,00.

- 7.02.04 In tutte le altre zone, per le nuove edificazioni, si prescrive che la distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate), deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di 10,00 metri.
- 7.02.05 La norma di cui al comma precedente si applica anche quando una sola parete sia finestrata, e, qualora gli edifici si fronteggino per un tratto superiore a 10,00 metri, anche se entrambe le pareti sono cieche. Nel caso in cui gli edifici con pareti cieche si fronteggino per un tratto inferiore ai 10,00 metri, la distanza minima tra le pareti deve essere pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di 5,00 metri.
- 7.02.06 E' intesa come parete finestrata l'intera facciata di un edificio, qualora provvista anche di un'unica apertura qualificabile come veduta ai sensi dell'art. 901 del Codice Civile.
- 7.02.07 Sono ammesse distanze inferiori nel caso di nuovi edifici previsti entro l'ambito territoriale oggetto di Piani urbanistici attuativi (PA o PII).
- 7.02.08 La distanza minima tra pareti non finestrate può essere annullata a metri 0,00 se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto regolarmente registrato e trascritto, o se preesiste edificio con pareti in confine. In questo caso si applicano gli artt. 873 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze tra le costruzioni.
- 7.02.09 Qualora esistano edifici la cui distanza dai confini di proprietà sia inferiore a quella fissata dal successivo comma 7.03, le nuove costruzioni su lotti limitrofi possono essere realizzate come prescritto ad una distanza dai confini pari alla metà della propria altezza, con un minimo assoluto di 5,00 metri, e comunque ad una distanza minima di 10,00 metri dal fabbricato preesistente. La fronte del nuovo edificio può essere finestrata. Edifici accessori esistenti a confine, compresi i locali per il ricovero delle autovetture, la cui fronte non ecceda l'altezza di 2,40 metri misurata al punto più alto dell'intradosso della soletta di copertura, non sono considerati agli effetti della determinazione della distanza per i nuovi fabbricati da edificare su lotti limitrofi.
- 7.02.10 Nel caso di costruzioni accessorie, la cui altezza non ecceda i 2,40 metri misurati al punto più alto dell'intradosso della soletta di copertura, è ammessa la costruzione all'interno del lotto, ad una distanza non inferiore a 3,00 metri dall'edificio principale.
- 7.03 ***Distanze dai confini di proprietà e dai limiti di zona***
- 7.03.01 La distanza dai confini di proprietà e dai limiti di zona si misura a partire dalla proiezione orizzontale del limite perimetrale di ogni opera esterna e di ogni oggetto superiore a 1,50 metri dell'edificio, fino al limite di confine o di zona, sulla retta orizzontale che individua la distanza più breve.
- 7.03.02 La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà e di zona deve essere pari alla metà dell'altezza delle fronti dei fabbricati prospicienti i

confini stessi, con un minimo assoluto di 5,00 metri, fatta eccezione per le fasce di rispetto dove è ammessa l'edificazione al limite del confine di zona. Nelle zone di completamento per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà di metri 5.00 indipendentemente dall'altezza dell'edificio. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente.

7.03.03 La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere annullata a 0,00 metri, in caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica, o se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti recepito con atto regolarmente registrato e trascritto, o se preesiste edificio con pareti in confine. In questo caso si applicano gli artt. 873 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze tra le costruzioni.

7.04 ***Distanze minime dei fabbricati dalle strade***

7.04.01 La distanza dei fabbricati dalle strade si misura a partire dalla proiezione orizzontale del limite perimetrale di ogni opera esterna e di ogni oggetto superiore a 1,50 metri dell'edificio, fino al ciglio della strada stessa, come definito all'art. 3 del nuovo Codice della Strada (D.lgs. 30.04.1992 n. 285 e s.m.i.).

7.04.02 Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ivi inclusa la demolizione con ricostruzione ancorché fedele, e sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dalla strada non inferiore a quella esistente.

7.04.03 Per gli interventi di nuova costruzione, le distanze minime tra edifici, fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti, e fatte salve prescrizioni più restrittive, si determinano in applicazione delle norme di cui all'art. 9 del D.I. 2 aprile 1968, n.1444 e in relazione alle disposizioni di cui al nuovo Codice della Strada.

7.04.04 Nelle zone di completamento e nel caso di viabilità a fondo cieco, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti o di nuova costruzione, è prescritta una distanza minima pari a 5.00 metri indipendentemente dall'altezza dell'edificio. Può essere consentita una deroga, su conforme parere della Commissione edilizia, nei casi di allineamento in situazioni aventi caratteri morfologici definiti e consolidati.

Art. 8 Aree di pertinenza

- 8.01 E' definita di pertinenza di un fabbricato l'area allo stesso asservita o da asservire, che va o andrà - in caso di nuova costruzione o di ricostruzione - considerata costituire corpo unico con il fabbricato stesso.
- 8.02 Le aree considerate per il calcolo degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza dei fabbricati sulle stesse realizzati e debbono risultare specificamente individuate in tutti gli elaborati ove le aree stesse siano rappresentate.
- 8.03 L'area di pertinenza è formata esclusivamente dalle porzioni di terreno destinate all'edificazione, a norma sia di PGT che di eventuali Piani attuativi o atti di programmazione negoziata (PA e PII), incluse le porzioni di terreno soggette a servitù (di passo, di elettrodotto, etc.). Per quanto concerne i parcheggi, si considera come area di pertinenza quella definita agli art. 66 della L.r. 12/2005, con riferimento all'art. 9 della L. n. 122/89.
- 8.04 Nel caso di intervento edilizio diretto, l'area di pertinenza è utilizzata tanto per il calcolo della volumetria o della superficie lorda di pavimento, realizzata o da realizzare, quanto per la verifica del rapporto di copertura.
- 8.05 Il rapporto di pertinenza deve risultare dagli elaborati di Permesso di costruire o di Dia. All'atto della presentazione dell'istanza abilitativa, il richiedente (od 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 utilizzati, nel progetto, per definire le quote nonché, con campitura in colore trasparente ma indelebile, l'area di pertinenza.
- 8.06 In caso di fabbricati da realizzare su aree comprese in piani urbanistici attuativi o in atti di programmazione negoziata, l'area di pertinenza è individuata con apposita simbologia negli elaborati grafici dei piani o programmi medesimi, con l'esclusione di tutte le aree che vengono classificate come pubbliche o di uso pubblico.
- 8.07 Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Pertanto negli interventi di nuova edificazione su lotti liberi, il proprietario che intenda usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria del lotto dovrà riportare le aree di pertinenza relative all'intervento negli elaborati richiesti per i piani urbanistici attuativi, per il permesso di costruire e per la Dia.
- 8.08 Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione di Dia sono subordinate all'assunzione da parte del richiedente dell'impegno di asservimento della superficie di terreno corrispondente alla superficie lorda di pavimento ottenuta in base all'applicazione degli indici di edificabilità previsti per l'area interessata. Detto atto dovrà essere

- registrato e trascritto a favore del Comune, a cura e spese del richiedente.
- 8.09 Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle del richiedente, quest'ultimo deve documentare, attraverso atto apposito, che i soggetti proprietari di tali aree asservite sono consenzienti e disposte a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in tutto o in parte l'edificabilità consentita in base all'applicazione degli indici di edificabilità previsti per tutta l'area interessata. Detto atto dovrà essere registrato e trascritto a favore del Comune, a cura e spese del richiedente.
- 8.10 L'area di pertinenza si definisce satura quando i fabbricati costruiti hanno utilizzato il massimo della volumetria o della superficie lorda di pavimento consentiti dai rispettivi indici urbanistici.
- 8.11 Per i fabbricati ed i manufatti esistenti alla data di adozione del piano, si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante detti fabbricati o manufatti, espressamente utilizzate in applicazione dell'indice di fabbricabilità e nel rispetto del rapporto di copertura in occasione del rilascio del titolo abilitativo per la costruzione dei fabbricati. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza dei fabbricati l'area di sedime e l'area circostante che risultino alla data di cui sopra di medesima proprietà del fabbricato.

Art. 9 Utilizzazione degli indici

- 9.01 L'integrale utilizzazione degli indici territoriali e fondiari esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione della stessa area, salvo nei casi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. La volumetria o la superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti deve essere computata nell'applicazione degli indici urbanistici e edilizi prescritti.
- 9.02 Qualora un'area con classificazione urbanistica omogenea, su cui esistono costruzioni che si deve o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni di PGT vanno comunque rispettati, sia per le costruzioni conservate che per le nuove da edificare.
- 9.03 Si intendono alla adozione del PGT come aree libere edificabili, quelle totalmente inedificate e le parti di quelle edificate che non risultino precedentemente utilizzate per la determinazione di SIp o volumetria edificabile.
- 9.04 Non è ammesso il trasferimento di volumetria tra aree a diversa destinazione di zona, nonché tra aree non contermini, salvo che nelle zone agricole, all'interno di ogni singola azienda produttiva, e negli Ambiti di trasformazione Aree di Trasformazione ove previsto.

Art. 10 Superficie permeabile minima

- 10.01 Ove non espressamente indicato in maniera differente nelle disposizioni operative del Documento di Piano o nella disciplina normativa del Piano delle Regole o del Piano dei servizi, negli interventi di nuova edificazione l'area di pertinenza dei fabbricati dovrà comunque garantire una superficie permeabile, da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, in misura minima del 50%.
- 10.02 Nel caso di interventi di ampliamento e ristrutturazione edilizia ammessi dal Piano delle Regole (PR) l'area di pertinenza dei fabbricati dovrà comunque avere una superficie permeabile, da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, in misura minima del 30%.

TITOLO III USI DEL TERRITORIO

Art. 11 Criteri generali relativi agli usi del territorio: destinazioni principali e usi non consentiti

- 11.01 Nell'articolo successivo vengono definiti i diversi usi del territorio comunale, che costituiscono, opportunamente combinati, le destinazioni d'uso delle zone urbane ed extraurbane, come regolamentate dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi, e delle Aree di Trasformazione e di Riqualificazione Urbanistica, di cui alla specifica disciplina del Documento di Piano.
- 11.02 Relativamente alle prescrizioni interne alle diverse zone territoriali, urbane ed extraurbane statuite dalla normativa del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, e agli indirizzi normativi dell'Ambito della Trasformazione del Documento di Piano, oltre agli *usi non consentiti*, che laddove indicati assumono valore prescrittivo, possono essere indicate quantità percentuali minime e/o massime di specifici usi (*usi previsti e regolati* nel PR e nel PS; *Vocazioni funzionali* nel DP), a garanzia di mix funzionale, da rispettare sia nel caso di intervento edilizio diretto per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo (PA o PII).
- 11.03 In relazione agli usi principali, vengono indicate per le diverse categorie d'uso, di cui al successivo art. 12, anche le destinazioni complementari, accessorie e compatibili, definendone, laddove necessario, modalità e limiti di realizzazione. La sostenibilità del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie e compatibili eventualmente ammesse è comunque valutata, in sede di progetto edilizio o in sede di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, con riferimento alla obiettiva e concreta prevalenza della destinazione principale e della sua capacità di connotare il nuovo insediamento.
- 11.04 Le destinazioni d'uso diverse da quelle indicate nelle singole disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole, e da quelle complementari, accessorie, compatibili o connesse, sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con l'assetto funzionale e/o ambientale del tessuto urbano.
- 11.05 Ove si presenti la necessità di realizzare edifici o organizzare insediamenti, con localizzazione di destinazioni d'uso non specificatamente previste nelle categorie di cui all'articolo successivo, si procede per analogia, valutando l'assimilabilità di tali nuovi usi in base agli effetti prodotti sul territorio e alla dotazione di parcheggi

pertinenziali richiesti, che devono essere coerenti e omogenei con gli usi puntualmente ammessi.

- 11.06 La determinazione degli usi assimilabili per analogia spetta al Sindaco, previo parere della Commissione Edilizia.

Art. 12 Usi del territorio e classificazione

- 12.01 Di seguito viene definita la classificazione dei diversi usi del territorio comunale, effettuata individuando 7 categorie principali di destinazioni d'uso. Quando viene previsto l'uso principale, senza ulteriori precisazioni, tutte le possibili articolazioni e usi compatibili sono da intendersi ammessi.

12.02 *Agricolo*

La categoria d'uso "Agricolo" (intesa qual attività primaria ai sensi della L. n. 228/2001), comprende:

- Coltivazione e produzione agricola, allevamento, manipolazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, attività connesse (cura del verde pubblico e privato, spalatura neve, movimentazione mezzi);
- agriturismo e fattorie didattiche;
- abitazioni agricole: residenza del conduttore (proprietario o affittuario) del fondo e dei dipendenti dell'azienda agricola.

- 12.02.01 Rispetto alla destinazione agricola non sussistono destinazioni complementari, accessorie o compatibili.

12.03 *Residenza*

La categoria d'uso "Residenza" comprende: le abitazioni, gli accessori e le attrezzature di servizio alle abitazioni, le abitazioni collettive.

Sono destinazioni compatibili con l'uso residenziale:

- i servizi collettivi inseribili nell'edilizia residenziale (quali biblioteche ed emeroteche, asili nido, consultori, dispensari, cappelle);
- le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e agli esercizi di vicinato;
- i ritrovi ed gli uffici di associazioni culturali, politiche, ricreative e sindacali;
- le attività professionali e terziarie in genere con SIp non superiore a m² 200;
- le attività del settore artigianale a condizione che non producano emissioni gassose, liquide o sonore tali da farle considerare attività insalubri, comunque nei limiti di SIp fino a m² 200;

- le autorimesse private/pubbliche.

12.03.01 All'interno dell'uso "Residenza" è considerato ammissibile quale usi accessori, nelle zone dell'Ambito storico e dell'Ambito consolidato individuate dal Piano delle Regole, la coltivazione di orti, alberi da frutta, e della vite nonché l'allevamento di animali da cortile, nelle quantità massime consentite dagli appositi regolamenti edilizi e di igiene.

12.04 **Produttivo (Industria e artigianato)**

La categoria d'uso "Produttivo" comprende tutte le attività industriali ed artigianali volte alla produzione, alla trasformazione ed alla conservazione di beni, alla produzione di servizi, ivi compresa la ricerca, nonché le attività di logistica e di autotrasporto.

Non sono ammesse attività produttive pericolose (industrie a rischio di incidente rilevante, di cui al D.lgs 334/1999 e s.m.i.).

Sono destinazioni compatibili con l'uso produttivo:

- le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed agli esercizi di vicinato e comunque per una SIp non superiore al 20% di quella totale;
- i servizi industriali e per l'agricoltura come agenzie doganali, autotrasporti, borse mercato e fiere merci, centri di ricerca specializzata magazzini generali, uffici consortili o privati, di assistenza tecnica, di consulenza finanziaria, di intermediazione commerciale, rimesse per il nolo di macchinari agricoli ed industriali;
- gli spazi per il deposito all'aperto di materie prime, semilavorati e prodotti finiti;
- gli spacci di vendita al dettaglio effettuati direttamente dal produttore in ambienti tipologicamente assimilabili a magazzini/capannoni purché direttamente legati e gestiti dalla ditta produttrice (spacci aziendali).
- le attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (attività amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, etc.);
- le attività volte a produrre e/o formare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, etc.).

12.04.01 È inoltre considerato ammissibile la localizzazione di abitazioni funzionali alle attività produttive, destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori, per una SIp massima non superiore a m² 250.

La destinazione residenziale connessa all'attività produttiva deve essere accompagnata da atto di vincolo a servizio dell'attività produttiva.

Nella categoria d'uso Industria e artigianato – I, si intendono comprese le attività produttive destinate all'artigianato e all'industria leggera, inclusi i magazzini e i depositi.

12.05 **Terziario e commercio**

La categoria d'uso "Terziario e commercio" comprende:

- le attività del settore commerciale, ovvero: le attività di somministrazione di alimenti e bevande e di distribuzione al dettaglio e all'ingrosso. Per quest'ultima attività gli atti di PGT distinguono tra: esercizi di vicinato (superficie di vendita non superiore ai 150 m²), supermercati e medie strutture di vendita (da 150 a 1.500 m²), le grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore ai 1.500 m²) ed i centri commerciali secondo le definizioni date di dette tipologie d'esercizio dalle leggi vigenti in materia (art. 4 del D. lgs n. 114 del 31.03.98);
- le attività di produzione di servizi di carattere direzionale finanziarie, professionale, assistenziale, di ricerca tecnologica;
- le attività ricettive di tipo alberghiero, centri congressuali, attività ludico – ricreative (teatri, cinematografi, discoteche, etc);
- le attività per la ristorazione, i pubblici esercizi, i ritrovi e le sedi di associazioni culturali, politiche e sindacali;
- le attività di artigianato di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere. Sono assimilate all'artigianato di servizio quelle attività di piccola produzione tradizionalmente localizzate in aree residenziali per i rapporti che hanno con l'utenza residenziale;
- le attività di commercio complementare (quali la vendita, la rappresentanza e i servizi per l'auto, la vendita e le esposizioni di prodotti per la casa, di elettrodomestici, di macchine utensili, etc).

12.05.01 Rispetto alle attività del settore terziario e commerciale è compatibile la destinazione residenziale limitatamente agli alloggi di servizio (personale di custodia e proprietari imprenditori) di dimensione complessiva comunque non superiore a m² 250.

12.05.02 Non sono consentiti, su tutto il territorio comunale di Azzanello insediamenti per attività commerciali riconducibili alle grandi strutture di vendita, di cui all'art. 4, primo comma, lett. f) del D. lgs. n. 114/98, con superficie di vendita superiore a 1.500 m², ovvero insediamenti per centri commerciali come definiti all'art. 4, primo comma, lett. g) del D. lgs. n. 114/98.

12.06 **Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Per attrezzature e servizi pubblici si intendono le attrezzature di proprietà pubblica ed i servizi gestiti, anche indirettamente, dalla pubblica amministrazione.

Per attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale si intendono le attrezzature ed i servizi che, seppure non di proprietà pubblica o gestiti dalla pubblica amministrazione, soddisfano l'interesse pubblico o generale e sono aperti all'utilizzazione di tutti i cittadini nel rispetto delle condizioni e delle regole stabilite a mezzo di convenzione che definisce anche la relativa servitù di uso pubblico. Le diverse tipologie di destinazione specifica sono definite dalle disposizioni di attuazione del PS ed individuate da specifica tavola.

La categoria d'uso "Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" comprende le seguenti tipologie:

- servizi e attrezzature per l'assistenza all'infanzia e l'istruzione dell'obbligo (asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie);
- sedi istituzionali amministrative e uffici pubblici;
- servizi di interesse comune civili, culturali, sociali e assistenziali;
- servizi per il culto;
- servizi per la cultura e lo spettacolo;
- attrezzature e servizi per lo sport e per il tempo libero;
- parcheggi pubblici o di uso pubblico convenzionato;
- servizi e attrezzature per l'istruzione superiore (scuole superiori, licei, scuole tecniche, università)
- servizi ospedalieri e sanitari;
- aree a verde attrezzato (giardini, parchi);
- piste ciclabili in sede propria e spazi pubblici pedonali (piazze e percorsi protetti);
- servizi speciali;
- attrezzature tecnologiche e impianti per servizi tecnici urbani;
- attrezzature cimiteriali.

12.06.01 E' ammessa laddove necessaria allo svolgimento dell'attività di servizio la presenza di un alloggio, con superficie lorda non superiore a m² 100 per il personale di custodia.

12.06.02 Nell'articolazione d'uso "parcheggi pubblici e di uso pubblico" è ammessa la presenza di usi complementari quali attività di assistenza meccanica, lavaggio, distribuzione di carburante nella misura massima pari al 10% della superficie complessiva destinata a parcheggio.

12.07 **Mobilità**

- attrezzature e sedi per la viabilità
- attrezzature e sedi per la mobilità pedonale e ciclabile
- attrezzature e stazioni ferroviarie

- stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburante

Art. 13 Mutamento della destinazione d'uso

- 13.01 E' da intendersi per destinazione d'uso di un'area o di un edificio quanto disciplinato all'art. 51 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni.
- 13.01.01 Costituisce destinazione d'uso principale quella qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia.
- 13.01.02 Le destinazioni principali, complementari accessorie o compatibili coesistono nei modi e nelle forme disciplinate dalle presenti norme per le differenti categorie d'uso, ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo per quelle specificamente escluse dal PGT.
- 13.02 La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla concessione edilizia, dall'autorizzazione, o dal permesso di costruire, rilasciati ai sensi di legge, ovvero indicata nella Denuncia di inizio attività; in assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.
- 13.03 I mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie sono soggetti alle modalità di cui all'art. 52 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni.
- 13.03.01 Per mutamento di destinazione d'uso s'intende la modifica degli usi esistenti verso altri usi funzionali. La destinazione d'uso dei fabbricati deve essere sempre indicata nei progetti edilizi e nei piani attuativi.
- 13.04 Ogni mutamento di destinazione d'uso, attuato con opere edilizie, dovrà garantire il soddisfacimento degli standard minimi richiesti dal nuovo uso, con riferimento alla zona cui appartiene l'area o l'edificio, sulla base e nel rispetto delle quantità minime disciplinate dalla normativa del Piano dei Servizi in relazione ai diversi usi.
- 13.04.01 E' facoltà dell'Amministrazione richiedere quote di standard inferiori rispetto a quelle di cui al comma precedente, fino ad un minimo pari alla sola quota di standard aggiuntiva dovuta per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione di standard già connessa alla destinazione d'uso precedente e sulla base di una valutazione motivata del

- fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
- 13.04.02 La valutazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale può essere svolta, a discrezionale giudizio dell'Amministrazione comunale, sia con riferimento all'intero territorio comunale, sia con riferimento all'ambito territoriale omogeneo all'interno del quale si colloca l'intervento.
- 13.04.03 Nei casi di accertata impossibilità al reperimento totale o parziale della quota di standard all'interno dell'area di pertinenza asservita all'immobile oggetto di mutamento di destinazione d'uso, è facoltà dell'Amministrazione accettare la cessione di altra area idonea ed equivalente interna al territorio comunale o richiedere la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.
- 13.05 Ogni mutamento di destinazione d'uso, che non comporti la realizzazione di opere edilizie, dovrà garantire il soddisfacimento degli standard urbanistici minimi solo nei casi in cui le aree o gli edifici vengano adibiti a sedi di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato, ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera d) del D.lgs n. 144 del 1998.
- 13.06 E' da intendersi mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie, ogni modifica degli usi in atto su aree, edifici o unità immobiliari, che siano stati oggetto di un intervento edilizio nei dieci anni, antecedenti al mutamento d'uso.
- 13.07 Qualora il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, avvenga in difformità dalle vigenti previsioni urbanistiche comunali, si applicano le sanzioni amministrative previste dalla legislazione vigente.

TITOLO IV CRITERI PAESISTICI, BENI STORICO ARCHITETTONICI E AMBITI DI RISPETTO

Art. 14 Valutazione d'impatto paesaggistico

- 14.01 Ai sensi degli artt. 25 e successivi del PTPR, pubblicato con D.G.R. n.7/11045 del 8.11.2001, nel territorio comunale, ad esclusione delle aree paesisticamente già vincolate secondo le norme del D.lgs. 42/2004, si applicano le disposizioni relative all'esame paesistico di tutti i progetti, ivi compresi i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata, in relazione alla sensibilità dei luoghi, come individuata dal Documento di Piano nell'elaborato QR4 "Sensibilità fisico naturali dei luoghi e opportunità insediative", in scala 1:5.000.
- 14.02 I criteri da applicare nella procedura di autorizzazione paesaggistica sono quelli di cui alla DGR 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", nonché gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio del PTCP della Provincia di Cremona. Non sono soggetti ad esame paesistico gli interventi ricadenti nelle classi di sensibilità 1-Molto bassa e 2-Bassa.
- 14.03 L'esame dell'impatto paesistico dei progetti relativi alle Aree di Trasformazione e alle Aree di Riqualficazione Urbanistica del Documento di Piano deve tenere conto delle prescrizioni specifiche in materia paesistica e ambientale dettate per le singole aree dalla disciplina del DP e del PS (*Elaborato DP2, "Schemi di assetto e indirizzi progettuali"*).
- 14.04 Le proposte di intervento ricadenti in ambiti di pregio paesaggistico e/o che presentino possibili interferenze con Beni storici tutelati o proposti a tutela devono essere sottoposti ad una valutazione paesaggistica preventiva a cura dell'UGT. Le richieste di intervento, precedentemente alla presentazione dei progetti ai fini del titolo abilitativo, dovranno essere presentate all'UGT. Tali proposte dovranno essere corredate da una relazione che illustri in maniera chiara:
- a. le soluzioni progettuali;
 - b. i possibili impatti sul paesaggio circostante e/o sui beni storici tutelati o proposti;
 - c. le soluzioni messe in atto per mitigare tali possibili impatti.
- Tale documentazione è da presentare all'UGT che ne valuterà la coerenza con gli indirizzi del PGT. Il parere dell'UGT, che deve essere

espresse entro trenta giorni dalla presentazione della documentazione, è vincolante.

Art. 15 Tutela e sviluppo del verde

- 15.01 Il patrimonio arboreo esistente, comprendente tutti gli elementi vegetazionali di impianto antropico, sia privati che pubblici, è soggetto a tutela, valorizzazione e arricchimento nelle modalità e nei casi di cui ai commi successivi.
- 15.02 Devono essere conservate le alberature definite di alto fusto (aventi circonferenza del tronco, misurata ad 1,30 metri dal piano di campagna, superiore a 0,80 metri), che non siano connesse con le normali conduzioni agricole, esistenti alla data di adozione del PGT.
- 15.03 Nei casi di cui al precedente comma, risulta vietato:
- abbattere, rimuovere, danneggiare, o modificare in modo sostanziale, la struttura e la chioma dell'albero o della siepe;
 - modificare la struttura dell'albero e della siepe con potature che vadano oltre la rimonda, intendendo con questo termine esclusivamente l'eliminazione dei rami secchi o deperienti;
 - effettuare interventi che comportino l'impermeabilizzazione del terreno;
 - procedere a scavi di qualsiasi natura, ad una distanza dalla pianta inferiore a dieci volte il diametro del tronco misurato nei modi di cui al comma 15.02;
 - versare su o nel terreno sostanze potenzialmente dannose per le piante;
 - danneggiare le radici.
- 15.04 Sono consentite deroghe ai divieti di cui al comma precedente in caso di pubblica utilità o di interesse pubblico; se sussiste una diversa motivazione, questa deve essere verificata da un tecnico competente e avallata con relazione firmata dallo stesso.
- 15.05 Nel caso di giardini o parchi storici, la sostituzione degli individui da abbattere deve prevedere l'utilizzo di alberi della stessa specie ed essenza, storicamente presenti nel sito, anche se non autoctone, nel rispetto del disegno e della concezione architettonica originari del giardino stesso.
- 15.06 Il progetto di sistemazione a verde degli spazi aperti rappresenta parte integrante del progetto edilizio. In esso dovranno essere indicate le

parti sistemate a prato, a giardino, a coltivo, le zone alberate, con l'indicazione delle essenze utilizzate, e le previsioni relative a pavimentazioni, e recinzioni.

- 15.06.01 Le essenze utilizzate dovranno appartenere prevalentemente alle specie autoctone. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati tra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati, ai quali devono risultare compatibili anche a raggiunta maturità, e alle relative visuali.
- 15.07 I progetti di strade urbane e di quartiere dovranno prevedere, ove possibile, la messa a dimora di alberature, siepi e arbusti, finalizzata alla qualificazione degli spazi urbani; i progetti per la realizzazione o la riqualificazione di strade extraurbane dovranno prevedere una adeguata sistemazione paesistica di mitigazione ambientale delle scarpate, dei terrapieni e degli svincoli.

Art. 16 Edifici e ambiti di interesse storico, artistico e architettonico

- 16.01 La tavola del Documento di Piano *QR3 "Vincoli ambientali e urbanistici"*, in scala 1:5.000 individua con specifico segno grafico gli edifici di interesse storico, artistico, archeologico ed etnoantropologico esistenti sul territorio comunale di Azzanello e sottoposti a un regime di vincolo e tutela; pertanto gli interventi saranno assentiti previo parere della Soprintendenza (D.lgs n. 42/2004).
- 16.02 Gli edifici individuati quali beni di valore storico, artistico, architettonico e ambientale potranno essere oggetto dei soli interventi di restauro (art. 27 della L.r. 12/05 e s.m.i.).
- 16.03 Tutte le trasformazioni e gli interventi edilizi che possano interferire (interferenza diretta e/o a confine) con gli edifici ed i beni di interesse storico, artistico, architettonico e ambientale dovranno essere assoggettati, ove previsto, ad autorizzazione paesaggistica ovvero a valutazione paesaggistica preventiva, al fine di garantire una corretta conservazione e valorizzazione dei beni tutelati.

Art. 17 Ambiti di tutela e rispetto

- 17.01 All'interno degli ambiti di tutela e rispetto vigono particolari limitazioni all'attività edilizia in genere, al fine di tutelare situazioni di particolare

interesse pubblico e ambientale. Le disposizioni del presente articolo prevalgono su quelle delle altre norme tecniche di attuazione

17.02 ***Ambito di tutela dei pozzi d'acqua***

Gli ambiti di tutela dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile sono individuati con apposita simbologia nell'elaborato ricognitivo *QR3 "Vincoli ambientali e urbanistici"* in scala 1:5.000 del Documento di Piano (QR3) e negli elaborati di progetto del Piano delle Regole *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000 e *PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano"*, in scala 1:2.000, ai sensi del D.lgs. 152/99 che definisce di tutela assoluta l'ambito finalizzato alla totale protezione del punto di sorgente, determinato con raggio di 10 metri dal centro del pozzo.

Le costruzioni che si trovano, in tutto o in parte, all'interno di questo ambito possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione, di restauro scientifico, di risanamento conservativo, nonché, a condizione che non comportino consistenti demolizioni e che non investano il suolo, di ristrutturazione edilizia.

Sulle aree libere sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione a verde del suolo e di ambientazione dell'impianto.

Il D.lgs. 152/99 indica, inoltre, un ambito di rispetto, determinato con raggio di 200 metri dal punto di captazione, all'interno del quale sono escluse attività produttive e interventi edilizi che possano comportare un pericolo di inquinamento della falda idrica sotterranea.

In particolare sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) spandimento di pesticidi;
- d) apertura di cave e pozzi;
- e) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- f) stoccaggio di rifiuti, reflui, sostanze chimiche pericolose;
- g) centri raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- h) impianti di trattamento di rifiuti;
- i) insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

17.03 ***Ambito di rispetto cimiteriale***

Gli ambiti di rispetto cimiteriale, individuati con apposita simbologia nell'elaborato ricognitivo *QR3 "Vincoli ambientali e urbanistici"* in scala 1:5.000 del Documento di Piano e negli elaborati di progetto del Piano delle Regole *PR1a "Disciplina d'uso del suolo comunale"*, in scala 1:5.000 e *PR1b "Disciplina d'uso del suolo urbano"*, in scala 1:2.000, sono soggetti ai disposti del T.U. delle Leggi Sanitarie approvato con

R.D. 27.07.1934, n. 1265 e del D.P.R. 16 settembre 1990, n. 285 e successive modifiche ed integrazioni.

All'interno di tale ambito sono vietati: la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati; gli interventi su edifici preesistenti che comportino variazione di volume o di Slp, ad esclusione dei volumi tecnici dovuti alla necessità di adeguamenti igienici e tecnologici. L'edificabilità ammessa dal PGT nelle aree comprese all'interno di tale ambito potrà essere trasferita su aree contigue con la medesima destinazione di zona. Le aree libere devono essere sistemate prevalentemente a verde e piantumate.

Per ragioni di interesse pubblico nell'ambito di rispetto cimiteriale possono essere realizzati: area a verde attrezzato, piste ciclabili; parcheggi pubblici; viabilità pubblica; cabine di trasformazione elettrica.

TITOLO V

QUALITA' URBANA E BENESSERE PUBBLICO

Art. 18 Efficienza energetica

- 18.01 Tutti gli interventi edilizi che introducono accorgimenti come da L.r 12/05 e s.m.i. beneficiano di incentivi previsti da leggi regionali.
- 18.02 Ulteriori incentivi a interventi che prevedono l'adozione di prestazioni energetico-ambientali possono essere previsti dall'Amministrazione Comunale in coerenza con le normative vigenti. Si richiama la DGR Lombardia n. VIII/003951 seduta del 27 dicembre 2006.
- 18.03 È consentita la realizzazione degli impianti fotovoltaici per utenza singola compatibilmente con le esigenze di carattere paesistico specifiche dei diversi edifici.

Art. 19 Illuminazione degli spazi aperti

- 19.01 Al fine di tutelare la qualità del cielo notturno e garantire la visione notturna della volta celeste l'illuminazione pubblica e privata deve minimizzare la dispersione del flusso luminoso; in tutto il territorio comunale è vietata l'installazione di impianti pubblicitari luminosi e di segnalazioni luminose non necessarie alla circolazione stradale ed alla sicurezza. Le nuove installazioni dovranno essere conformi alla legge regionale n. 17 del 27 marzo 2000 modificata ed integrata dalla legge regionale n. 38 del 21 dicembre 2004, nonché alle deliberazioni della giunta regionale applicative delle leggi richiamate.

Art. 20 Studio geologico

- 20.01 Lo studio geologico "componente geologica, idrogeologica e sismica" a corredo del PGT, redatto ai sensi degli articoli 55 e seguenti del titolo III della legge regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i., è parte integrante del PGT con particolare riferimento alla "Carta della fattibilità geologica di piano", che, in conformità alle norme regionali vigenti, classifica il territorio in 4 classi di fattibilità e per le quali si applicano le prescrizioni seguenti previste anche dallo studio medesimo e che prevalgono su tutte le altre previsioni di PGT.

- 20.02 Le Norme dello studio geologico (componente geologica, idrogeologica e sismica) definite Norme Geologiche di Piano, costituiscono parte integrante delle Norme del presente PGT e le prescrizioni in esso contenute hanno carattere prevalente su tutte le altre previsioni di PGT.

Art. 21 Tutela acustica

- 21.01 La classificazione acustica e la relativa disciplina vengono individuate nel Piano di Zonizzazione Acustica.
- 21.02 Ove il comune sia sprovvisto del Piano di zonizzazione acustica dovrà dotarsi di tale Piano ai sensi delle normative vigenti in materia.

TITOLO VI

ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PGT

Art. 22 Modalità di attuazione del PGT

- 22.01 Il PGT si attua tramite interventi urbanistici preventivi e interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica o privata. Nello specifico attuano il PGT: i titoli abilitativi, i titoli abilitativi convenzionati, i piani attuativi comunali, gli atti di programmazione negoziata, i progetti di opere pubbliche.
- 22.02 I titoli abilitativi, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale sono quelli previsti e disciplinati dalla vigente legislazione statale e regionale.
- 22.03 I piani attuativi sono adottati e approvati dal Consiglio comunale. Nel caso di permessi di costruire convenzionati, la convenzione è approvata dal Consiglio comunale solo laddove preveda la cessione gratuita al Comune di beni immobili.
- 22.04 I piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, i permessi di costruire, nonché i progetti e le relazioni a corredo della denuncia di inizio attività definiscono specificamente la categoria cui appartiene l'intervento edilizio da realizzare, utilizzando a tal fine una o più delle categorie individuate e definite dalle leggi vigenti in materia, quali manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, nonché quelle di ampliamento e di sopralzo da ricondurre alla nuova edificazione.
- 22.05 Gli strumenti di attuazione devono essere coerenti e conformi alle direttive e alle prescrizioni contenute negli atti del PGT (DP, PS e PR).
- 22.06 Le trasformazioni territoriali derivanti dall'attuazione del PGT dovranno, ai fini del titolo abilitativo, versare i contributi definiti dal Comune, secondo gli accordi stabiliti in sede di Assemblea dei Sindaci delle Terre dei Navigli (TdN), e in coerenza con le norme regionali e nazionali.
- 22.07 Tra i soggetti atti all'attuazione del PGT, oltre a quelli previsti dalla L.r. 12/05, sono individuati:

- Assemblea dei Sindaci delle Terre dei Navigli: soggetto politico di carattere consultivo - decisionale per concordare le modifiche degli aspetti intercomunali;
- Ufficio di Governo del Territorio (UGT) delle Terre dei Navigli: soggetto tecnico di supporto all'attuazione del PGT e nelle fasi di istruttoria e di verifica dei procedimenti di variazione del PGT;
- Commissione Paesaggistica delle Terre dei Navigli: soggetto tecnico che esprime pareri in merito agli aspetti paesaggistici ed ambientali.

Art. 23 Intervento urbanistico preventivo

23.01 E' da effettuarsi obbligatoriamente nelle Aree di Trasformazione (AT), nelle Aree di Riqualificazione Urbanistica (ARU) e nelle Aree di Recupero (AR) individuate negli elaborati di progetto *DP1 "Schema di struttura e previsioni di piano"* in scala 1:5.000 e *DP2 "Schemi d'assetto e indirizzi progettuali per il Sistema insediativo e dei servizi"* in scala 1:2.000 del Documento di Piano e nell'elaborato *PR1 "Disciplina d'uso del suolo comunale"* in scala 1:2.000 del Piano delle Regole.

La relativa progettazione urbanistica intermedia di dettaglio tra gli atti di PGT e il progetto edilizio deve tenere conto delle eventuali indicazioni urbanistiche, edilizie ed ambientali specifiche previste nei diversi elaborati progettuali costitutivi del PGT.

Art. 24 Intervento edilizio diretto

24.01 In tutte le zone del territorio comunale, laddove non sia previsto intervento urbanistico preventivo, si applica l'intervento diretto.

24.02 L'intervento diretto è subordinato al deposito di asseverazione, ovvero al rilascio di Permesso di costruire o a Denuncia di inizio attività (Dia), nei casi e nei modi previsti dalla vigente legislazione.

24.03 La Denuncia di inizio attività (Dia) dovrà essere accompagnata da una relazione, redatta da professionista abilitato, che certifichi la conformità degli interventi alle norme del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

24.04 Le condizioni per il rilascio del Permesso di costruire sono:

- la compatibilità dell'intervento alle prescrizioni del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi;
- l'esecutività del piano di intervento preventivo (Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento), qualora previsto dal PGT o richiesto dalla Amministrazione comunale;
- la titolarità del diritto di proprietà, di superficie o d'uso, dell'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede la concessione.
- nonché i presupposti specifici definiti all'art. 12 del testo unico D.P.R. n.380/2001.

24.05 Il Permesso di costruire conterrà inoltre opportune prescrizioni finalizzate alla realizzazione diretta da parte dei concessionari delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza mancanti.

Art. 25 Il monitoraggio del PGT

25.01 Il monitoraggio del PGT viene sincronizzato rispetto alla durata quinquennale del DP e costituisce una verifica sistematica delle principali trasformazioni territoriali e ambientali previste dal PGT. Funzioni, criteri e modalità del monitoraggio sono definite nella sezione Riferimenti per il monitoraggio del Rapporto Ambientale Integrato delle Terre dei Navigli.

25.02 Durante la durata quinquennale del DP verranno predisposti due Rapporti di Monitoraggio Intercomunale.

- a) il primo Rapporto di Monitoraggio Intercomunale verrà redatto dopo due anni dall'approvazione del PGT secondo le modalità indicate nel Rapporto Ambientale Integrato ed ha la funzione di valutare la necessità di dover effettuare delle modifiche agli atti del PGT al fine di migliorare l'efficacia ambientale del PGT stesso o per rendere più congrui gli esiti delle trasformazioni territoriali alle strategie e agli obiettivi del PGT di Azzanello;
- b) il secondo Rapporto di Monitoraggio Intercomunale verrà redatto dopo quattro anni dall'approvazione del PGT secondo le modalità indicate nel Rapporto Ambientale Integrato ed ha la funzione di individuare quegli aspetti che dovranno caratterizzare l'aggiornamento dei DP alla sua scadenza dei cinque anni e di valutare la necessità di dover effettuare delle modifiche agli altri atti del PGT al fine di migliorare l'efficacia ambientale del PGT o per rendere più congrui gli esiti delle trasformazioni territoriali alle strategie e agli obiettivi del PGT stesso.

- 25.03 I Rapporti di Monitoraggio Intercomunale vengono presentati pubblicamente alle Conferenze per il monitoraggio dei PGT delle Terre dei Navigli.
- a) La Conferenza di Monitoraggio dei PGT delle Terre dei Navigli è aperta al pubblico e andranno espressamente invitati i soggetti competenti per la VAS dei PGT Integrati delle TdN, le Associazioni economiche, le Associazioni ambientaliste e interessate al territorio, gli Amministratori Comunali e i consiglieri comunali dei Comuni delle Terre dei Navigli.
 - b) I Rapporti di Monitoraggio Intercomunale andranno depositati presso l'UGT e collocati sul sito delle Terre dei Navigli 15 giorni prima della Conferenza di Monitoraggio, dandone ampia diffusione sia sui media locali, che tramite posta elettronica.
 - c) Le osservazioni andranno effettuate in forma scritta entro 30 giorni successivi alla Conferenza di Monitoraggio. Le osservazioni non saranno oggetto di risposta ma verranno considerate nell'esprimere la Dichiarazione di Modifica dei PGT delle TdN.
 - d) Il Rapporto di Monitoraggio Intercomunale, il verbale della Conferenza di Monitoraggio e le relative osservazioni presentate in forma scritta costituiranno i riferimenti per l'Assemblea dei Sindaci delle TdN per formulare la Dichiarazione di Modifica dei PGT delle TdN. Tale dichiarazione conterrà le indicazioni sugli elementi dei PGT sia di carattere intercomunale che di carattere comunale che andranno modificati.
 - e) Sulla base della Dichiarazione di Modifica dei PGT delle TdN il Comune di Azzanello, in piena autonomia, si attiverà per modificare i propri atti di PGT secondo le modalità definite dalla L.r. 12/05 e quanto definito dagli articoli seguenti.

Art. 26 Soggetti atti a proporre varianti al PGT

- 26.01 Tutti i cittadini, singolarmente od in forma associata, e tutti i soggetti operanti sul territorio delle Terre dei Navigli possono presentare proposte di variante agli atti del PGT.
- 26.02 Tali proposte, corredate da una relazione che espliciti ed indichi chiaramente gli aspetti per i quali viene richiesta la variante e le motivazioni alla base di tale proposta, devono essere presentate presso le amministrazioni comunali. I comuni, a seguito di una preliminare valutazione dei contenuti delle proposte, procederà a presentare le proposte di varianti all'UGT.

- 26.03 Al fine di mantenere nel tempo le condizioni di integrazione tra tutti i Piani di Governo del Territorio dei comuni delle Terre dei Navigli, il PGT di Azzanello può essere oggetto di variante attraverso dei procedimenti che possono essere attivati su proposta di uno dei seguenti soggetti:
- a. Comune di Azzanello, proponente il PGT;
 - b. Ufficio di Governo del Territorio delle Terre dei Navigli;
 - c. Assemblea dei Sindaci delle Terre dei Navigli (o altro soggetto che la rappresenti).

Art. 27 Varianti al PGT su proposta del Comune proponente

- 27.01 I contenuti e gli aspetti di interesse intercomunale e comunale del PGT sono esplicitati negli atti, documenti e carte del presente PGT.
- 27.02 Il Comune che intende modificare una o più parti del PGT di carattere sia comunale che intercomunale presenta una proposta di variante all'UGT.
- 27.03 L'UGT attiva un'istruttoria in cui valuta la variante proposta rispetto ai contenuti e alle previsioni del PGT classificandola rispetto a tre categorie di variazione e comunica tale classificazione al Comune proponente e all'Assemblea dei Sindaci delle Terre dei Navigli entro 15 giorni dal ricevimento della proposta.
- Le tre categorie di variazione sono:
- a. variazione di determinazioni di piano di interesse comunale: sono variazioni che riguardano contenuti e scelte di interesse comunale;
 - b. variazioni di determinazioni di piano di interesse comunale che non rispettano una o più determinazioni di piano di interesse intercomunale: sono variazioni che riguardano contenuti e scelte di interesse comunale che pur non essendo coerenti con le determinazioni di piano di interesse intercomunale non comportano la modifica di queste ultime.
 - c. variazioni di determinazioni di piano di interesse intercomunale: sono variazioni che comportano la modifica dei PGT-I di tutti i Comuni delle Terre dei Navigli.
- In relazione a queste tre categorie di variazione sono previste tre differenti tipi di procedure.
- Inoltre, qualora la variazione di determinazioni di piano implichi e/o coinvolga ambiti o determinazioni interenti gli aspetti paesaggistici ed ambientali, l'UGT provvede ad attivare congiuntamente la procedura di esame paesistico/autorizzazione paesaggistica (ai sensi della L.r. 12/05 e s.m.i., art. 80 e seguenti).

- 27.04 Per la variazione di aspetti di interesse comunale del PGT il Comune proponente attiva la procedura di variazione prevista dalla L.r. 12/05 e s.m.i. Il parere tecnico espresso dall'UGT dovrà essere considerato e allegato a tutti gli atti necessari ai fini della variante del PGT del Comune proponente.
- 27.05 Per la variazione di determinazioni di piano di interesse comunale che non rispettano una o più determinazioni di piano di interesse intercomunale verrà chiesto il parere consultivo dell'Assemblea dei Sindaci delle Terre dei Navigli che si avvarrà del parere tecnico espresso dall'UGT.
- 27.06 A seguito dell'acquisizione del parere dell'Assemblea dei Sindaci delle Terre dei Navigli il Comune attiva la procedura di variazione prevista dalla L.r. 12/05 e s.m.i.
- 27.07 Il parere tecnico espresso dall'UGT dovrà essere considerato e allegato a tutti gli atti necessari ai fini della variante del PGT del Comune proponente.
- 27.08 Per la variazione di determinazioni di piano di interesse intercomunale l'UGT provvede a inoltrare all'Assemblea dei Sindaci dei Comuni delle Terre dei Navigli un parere tecnico sui contenuti della proposta stessa atta a illustrare la portata delle modifiche sul singolo PGT del Comune proponente e sui PGT-I dei Comuni delle Terre dei Navigli.
- 27.09 L'Assemblea dei Sindaci dei Comuni delle Terre dei Navigli esprime un parere sulla proposta che verrà inoltrato al Comune proponente. Qualora l'Assemblea dei Sindaci dei Comuni delle Terre dei Navigli, sulla base della proposta oggetto di valutazione, riscontrasse l'utilità o la necessità di apportare modifiche a tutti i PGT-I delle Terre dei Navigli, l'UGT trasmetterà a tutti i Comuni la comunicazione del parere espresso dalla Assemblea dei Sindaci congiuntamente ad una relazione tecnica integrativa.
- 27.10 A seguito dell'acquisizione del parere dell'Assemblea dei Sindaci delle Terre dei Navigli e della relazione tecnica dell'UGT, ciascun Comune dovrà procedere ad effettuare la procedura di variante al PGT-I come previsto dalla L.r. 12/05 e s.m.i.

Art. 28 Varianti al PGT su proposta dell'Ufficio di Governo del Territorio

- 28.01 Qualora, a seguito del monitoraggio o a seguito di esigenze di adeguamento tecnico-normativo, l'UGT ravvisi l'esigenza di apportare modifiche a uno o più o tutti i PGT-I delle Terre dei Navigli, l'UGT redige un rapporto tecnico esplicitando la categoria di variazione necessaria tra le tre sopra individuate ed istruisce la procedura di variante.
- 28.02 Se la variazione riguarda aspetti di interesse comunale del PGT-I di uno o più comuni, l'UGT trasmetterà a questi un parere tecnico che motivi ed evidenzi le varianti da apportare ai loro PGT-I e quindi il Comune o i Comuni interessati decideranno se attivare la procedura di variazione prevista dalla L.r. 12/05 e s.m.i. Il parere tecnico espresso dall'UGT dovrà essere considerato e allegato a tutti gli atti necessari ai fini della variante del PGT-I del comune o dei comuni interessati.
- 28.03 Qualora le modifiche implicino la variazione di determinazioni di piano di interesse comunale di uno o più comuni che non rispettano una o più determinazioni di piano di interesse intercomunale, l'UGT trasmetterà a questi comuni un parere tecnico che motivi ed evidenzi le varianti da apportare ai loro PGT-I.
- 28.04 Qualora le modifiche implicino la variazione di aspetti intercomunali, l'UGT trasmetterà all'Assemblea dei Sindaci dei Comuni delle Terre dei Navigli un parere tecnico che motivi ed evidenzi le varianti da apportare ai loro PGT-I. L'Assemblea dei Sindaci dei Comuni delle Terre dei Navigli deciderà se attivare la procedura di cui ai relativi commi dell'

Art. 29 Varianti al PGT su proposta dell'Assemblea dei Sindaci

- 29.01 Qualora l'Assemblea dei Sindaci dei Comuni delle Terre dei Navigli ravvisasse la necessità di apportare modifiche ai contenuti dei PGT-I, essa comunicherà tale richiesta all'UGT.
- 29.02 L'UGT istruisce la procedura di variazione e redige una relazione tecnica sulle modifiche da apportare ai PGT-I come indicato per le variazioni di determinazioni di piano di interesse intercomunale di cui ai relativi commi dell'0

TITOLO VII NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 30 Atti e piani di settore

- 30.01 Gli atti ed i piani di settore volontari e/o obbligatori, quali la Classificazione acustica del territorio comunale (art.3 LR n.13/2001), il Piano urbano del traffico (art. 36 D.Lgs. n.285/1992) e della mobilità (art. 22 L. n.340/2000), il Piano energetico (art. 5 L. n.10/1991), il Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (art. 38 L.r. n. 26/2003), il Piano dell'illuminazione (art. 1 bis L.r. n. 17/2000) debbono essere coordinati con gli atti del PGT i quali, a loro volta, tengono conto delle previsioni di detti strumenti già vigenti o vengono adeguati a quelli di successiva approvazione. Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani e gli atti del PGT sono regolati dalla legge vigente.

Art. 31 Edifici in contrasto con il PGT

- 31.01 Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona definite dal PGT, ove non sia previsto l'intervento mediante Piano Attuativo o atto di programmazione negoziata, o la destinazione di PGT non preveda l'esproprio, possono subire interventi per adeguarsi alle norme e alle destinazioni delle rispettive zone.
Sono altresì consentiti, salvo per i casi di cui al successivo comma 27.02, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, senza aumento di SIp e/o volumetria e con mantenimento della destinazione d'uso.
- 31.02 Per gli edifici destinati ad attività insalubri di prima classe, di cui al R.D. 27 luglio 1934, n.1265, e ad attività che per l'emissione di vapori, gas o altre esalazioni, scoli di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumore, possono essere causa di danno per la salute pubblica, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, purché finalizzati alla eliminazione dei motivi di molestia, nocività e insalubrità.

Art. 32 Deroghe

- 32.01 Ai sensi dell'art. 40 della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.
- 32.02 La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi e dai Piani attuativi o atti di programmazione negoziata.
- 32.03 La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6.

Art. 33 Rinvio ai principi informativi

- 33.01 Per quanto non esplicitamente previsto dal presente documento, si rinvia, in ragione di principi della semplificazione e della economicità dell'attività amministrativa, alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, del commercio, della mobilità, dei lavori pubblici e ambientale.

Art. 34 Discordanza tra elaborati e atti del PGT

- 34.01 Il presente documento normativo integra le indicazioni contenute negli elaborati grafici. In caso di discordanza fra diversi elaborati o atti del PGT prevalgono:
- fra le tavole con differente valenza, quelle di carattere prescrittivo rispetto a quelle di carattere orientativo;
 - fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
 - tra testo scritto e cartografie prevalgono le parti di testo che abbiano carattere prescrittivo sulle carte generali.
- 34.02 In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti ad atti diversi del PGT, prevale:

- la previsione contenuta nel PS nel caso di contrasto con uno degli altri due atti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute;
- la previsione del PR in caso di contrasto tra questo ed il DP, stante il valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

Art. 35 Titoli abilitativi entrati in vigore in data antecedente l'adozione del PGT

- 35.01 I titoli abilitativi entrati in vigore in data antecedente l'adozione del PGT, rimangono validi fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente.
- 35.02 Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiedere Permessi di costruire o procedere con Denuncia di inizio attività nel rispetto della precedente normativa.