

COMUNE DI MARTIGNANA DI PO
PROVINCIA DI CREMONA
REGIONE LOMBARDIA



PIANO DELLE REGOLE

MODIFICATO A SEGUITO DI PRESCRIZIONI E OSSERVAZIONI

DISPOSIZIONI ATTUATIVE

Il Sindaco

Il Segretario
Comunale

ADOTTATO IL 21.12.2013
CON DELIBERA C.C. N° 53

APPROVATO IL 07.04.2014
CON DELIBERA C.C. N° 7

PUBBLICATO IL
SUL B.U.R.L. N°



**Responsabile del progetto
e coordinatore scientifico**

**Pianificatore Territoriale
Urbanista Architetto
GIUSEPPE TAMAGNINI**

Via Milano 52c - 26100 Cremona
Tel. 0372 491359 - Fax 0372 447224
E-mail: cremona@studiotamagnini.it
Pec: studiotamagnini@pec.it

Variante Generale

**Piano di Governo
del Territorio PGT**





Gruppo di lavoro:

**Responsabile del progetto e
coordinatore scientifico**

Pianificatore Territoriale
Urbanista Architetto
GIUSEPPE TAMAGNINI



Regione
LOMBARDIA

Responsabili operativi

Pianificatore Territoriale
ROBERTA ARRIGONI

Architetto
ROBERTA MINOIA

Geologo
LUCA GIORGI



Provincia di
CREMONA

Comune di Martignana di Po:

Staff dell'Ufficio Tecnico

Geometra
ATTILIO VALSECCHI



Comune di
MARTIGNANA
DI PO

INDICE

PARTE I:	NORME GENERALI	pag. 15
<i>Capitolo 1:</i>	<u>Natura e contenuti del Piano delle Regole</u>	pag. 15
<i>Capitolo 2:</i>	<u>Allegati alle norme tecniche</u>	pag. 18
<i>Capitolo 3:</i>	<u>Campo di applicazione</u>	pag. 19
<i>Capitolo 4:</i>	<u>Destinazioni d'uso</u>	pag. 20
4.6	<i>Classificazione delle destinazioni d'uso</i>	pag. 22
4.6.1	<i>Funzione residenziale</i>	pag. 22
4.6.2	<i>Funzione produttiva</i>	pag. 22
4.6.3	<i>Funzione commerciale</i>	pag. 23
4.6.4	<i>Funzione terziaria</i>	pag. 23
4.6.5	<i>Funzione agricola</i>	pag. 24
4.6.6	<i>Funzioni ricettive</i>	pag. 24
4.6.7	<i>Funzioni ricreative di intrattenimento e spettacolo</i>	pag. 24
4.6.8	<i>Funzioni di servizio e di interesse generale</i>	pag. 24
<i>Capitolo 5:</i>	<u>Deroghe</u>	pag. 26
<i>Capitolo 6:</i>	<u>Opere, immobili ed interventi in contrasto con il Piano delle Regole</u>	pag. 27
<i>Capitolo 7:</i>	<u>Aree di pertinenza degli interventi</u>	pag. 28
<i>Capitolo 8:</i>	<u>Impianti per le telecomunicazioni e la radiovisione</u>	pag. 31
<i>Capitolo 9:</i>	<u>Norme sui parcheggi di pertinenza di edifici privati e pubblici</u>	pag. 33
<i>Capitolo 10:</i>	<u>Recupero ai fini abitativi del sottotetto</u>	pag. 35
<i>Capitolo 11:</i>	<u>Centri di telefonia fissa</u>	pag. 37
<i>Capitolo 12:</i>	<u>Opere di urbanizzazione primaria e secondaria</u>	pag. 38

<i>Capitolo 13:</i>	<u>Centro abitato e centro edificato</u>	pag. 40
13.1	<i>Centro abitato</i>	pag. 40
13.2	<i>Centro edificato</i>	pag. 40
PARTE II:	ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	pag. 41
<i>Capitolo 1:</i>	<u>Attuazione mediante piani urbanistici</u>	pag. 41
<i>Capitolo 2:</i>	<u>Attuazione mediante interventi diretti</u>	pag. 43
<i>Capitolo 3:</i>	<u>Perequazione e compensazione urbanistica</u>	pag. 45
3.1	<i>Obiettivi di perequazione</i>	pag. 45
3.2	<i>Perequazione urbanistica di comparto</i>	pag. 45
3.3	<i>Perequazione urbanistica diffusa</i>	pag. 45
3.4	<i>La perequazione urbanistica aggiuntiva</i>	pag. 47
3.5	<i>Quantità della perequazione diffusa</i>	pag. 47
3.6	<i>Atti convenzionali cui ricorrere per il trasferimento dei diritti edificatori</i>	pag. 47
3.7	<i>Compensazione urbanistica</i>	pag. 48
3.8	<i>Trasferimento dei diritti di edificabilità da una zona insediativa ad un'altra</i>	pag. 49
3.9	<i>Caratteristiche delle aree di pertinenza indiretta</i>	pag. 49
3.10	<i>Commercializzazione dei diritti di perequazione e compensazione</i>	pag. 50
3.11	<i>Aree escluse dalle regole della perequazione</i>	pag. 50
<i>Capitolo 4:</i>	<u>Definizione degli interventi edilizi</u>	pag. 52
PARTE III:	DEFINIZIONI, NOZIONI E PARAMETRI URBANISTICI	pag. 53
<i>Capitolo 1:</i>	<u>Definizioni generali</u>	pag. 53

1.1	<i>Accessorio</i>	pag. 53
1.2	<i>Alloggio o appartamento</i>	pag. 53
1.3	<i>Costruzione</i>	pag. 53
1.4	<i>Fabbricato o edificio</i>	pag. 53
1.5	<i>Manufatto</i>	pag. 54
1.6	<i>Pertinenza</i>	pag. 54
1.7	<i>Porticato o loggiato</i>	pag. 54
1.8	<i>Superfetazione</i>	pag. 54
1.9	<i>Terrapieno</i>	pag. 54
1.10	<i>Unità edilizia</i>	pag. 54
1.11	<i>Unità immobiliare</i>	pag. 55
1.12	<i>Vano</i>	pag. 55
1.13	<i>Vano accessorio</i>	pag. 55
1.14	<i>Vano utile</i>	pag. 55
Capitolo 2:	<u>Superfici</u>	pag. 56
2.1	<i>Superficie territoriale complessiva (Stc)</i>	pag. 56
2.2	<i>Superficie territoriale (St)</i>	pag. 56
2.3	<i>Superficie fondiaria (Sf)</i>	pag. 56
2.4	<i>Superficie coperta (Sc)</i>	pag. 56
2.5	<i>Superficie permeabile minima (Spm)</i>	pag. 57
2.6	<i>Superficie lorda di pavimento (Slp)</i>	pag. 57
2.7	<i>Superficie di vendita (Sv)</i>	pag. 59
2.8	<i>Superficie occupata in sottosuolo (So)</i>	pag. 60
Capitolo 3:	<u>Volumi</u>	pag. 61
3.1	<i>Volume edilizio virtuale</i>	pag. 61
3.2	<i>Volume reale</i>	pag. 61
3.3	<i>Volume tecnico</i>	pag. 61
Capitolo 4:	<u>Indici urbanistici</u>	pag. 62

4.1	<i>Indice di utilizzazione territoriale complessivo</i>	pag. 62
4.2	<i>Indice di utilizzazione territoriale complessivo massimo</i>	pag. 62
4.3	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	pag. 62
4.4	<i>Indice di utilizzazione fondiaria</i>	pag. 62
4.5	<i>Indice di utilizzazione fondiaria massimo</i>	pag. 63
Capitolo 5:	<u>Occupazione del suolo</u>	pag. 64
5.1	<i>Rapporto di copertura (Rc)</i>	pag. 64
5.2	<i>Rapporto di permeabilità (Rp)</i>	pag. 64
Capitolo 6:	<u>Altezze</u>	pag. 65
6.1	<i>Altezza massima (Hm)</i>	pag. 65
6.2	<i>Altezza virtuale</i>	pag. 65
Capitolo 7:	<u>Distanze</u>	pag. 66
7.1	<i>Distanza dai confini (Dc)</i>	pag. 66
7.1.1	<i>Distanze dai confini in sottosuolo (Dcs)</i>	pag. 66
7.1.2	<i>Distanza da depositi di materiali o lavorazioni(Dd)</i>	pag. 66
7.1.3	<i>Distanze da spazi destinati alla pubblica circolazione (Ds)</i>	pag. 66
7.1.4	<i>Distanza dai terrapieni(Dt)</i>	pag. 66
7.1.5	<i>Distanza in sottosuolo da spazi destinati alla pubblica circolazione (Dss)</i>	pag. 66
7.2	<i>Distanze minime fra edifici</i>	pag. 68
7.2.1	<i>Distanza tra edifici(De)</i>	pag. 68
7.3	<i>Distanze tra allevamenti</i>	pag. 71
7.4	<i>Distanze dalle strade</i>	pag. 74
PARTE IV:	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE	pag. 77
Capitolo 1:	<u>Generalità, classificazione del territorio in ambiti</u>	pag. 77
Capitolo 2:	<u>Individuazione zone di recupero</u>	pag. 79

Capitolo 3:	<u>Categorie d'intervento nell'ambito di antica formazione, centro storico</u>	pag. 80
Capitolo 4:	<u>Individuazione delle aree in ambito storico</u>	pag. 82
Capitolo 5:	<u>Ambito di antica formazione , centro storico</u>	pag. 83
5.2	<i>Interventi ammessi</i>	pag. 83
5.7	<i>Trasformazione di edifici ex agricoli nell'ambito di antica formazione, centro storico</i>	pag. 87
5.8	<i>Destinazioni d'uso</i>	pag. 87
5.9	<i>Prescrizioni tipo morfologiche</i>	pag. 89
5.12	<i>Vincolo di facciata</i>	pag. 93
Capitolo 6:	<u>Ambito residenziale consolidato</u>	pag. 94
6.2	<i>Interventi ammessi</i>	pag. 94
6.3	<i>Indici edilizi</i>	pag. 94
6.4	<i>Destinazioni d'uso</i>	pag. 95
6.5	<i>Prescrizioni tipo morfologiche</i>	pag. 96
6.6	<i>Ambito residenziale consolidato soggetto a Permesso di costruire Convenzionato (PCC)</i>	pag. 97
Capitolo 7:	<u>Ambito artigianale – industriale consolidato</u>	pag. 98
7.2	<i>Interventi ammessi</i>	pag. 98
7.3	<i>Indici edilizi</i>	pag. 98
7.4	<i>Destinazioni d'uso</i>	pag. 98
7.5	<i>Prescrizioni tipo morfologiche</i>	pag. 101
7.6	<i>Prescrizioni particolari</i>	pag. 101
Capitolo 8:	<u>Ambito artigianale – commerciale consolidato</u>	pag. 103
8.3	<i>Interventi ammessi (destinazione commerciale)</i>	pag. 103

8.4	<i>Indici edilizi (destinazione commerciale)</i>	pag. 103
8.5	<i>Destinazioni d'uso (destinazione commerciale)</i>	pag. 104
8.6	<i>Disposizioni ambientali (destinazione commerciale)</i>	pag. 106
Capitolo 9:	<u>Ambiti di riqualificazione</u>	pag. 108
9.a	<i>Ambito di riqualificazione AR1 – via Corte</i>	pag. 108
9.b	<i>Ambito di riqualificazione AR2 – via della Libertà/via A. Moro</i>	pag. 113
Capitolo 10:	<u>Ambiti di trasformazione</u>	pag. 118
10.1	<i>Descrizione</i>	pag. 118
10.2	<i>Modalità d'attuazione</i>	pag. 118
10.3	<i>Norma transitoria</i>	pag. 118
Capitolo 11:	<u>Ambiti per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico generale</u>	pag. 119
11.1	<i>Generalità</i>	pag. 119
Capitolo 12:	<u>S1 – Servizi per l'istruzione</u>	pag. 122
12.3	<i>Interventi ammessi</i>	pag. 122
12.4	<i>Indici edilizi</i>	pag. 122
12.5	<i>Modalità d'attuazione</i>	pag. 123
12.6	<i>Destinazioni d'uso</i>	pag. 123
12.7	<i>Prescrizioni morfologiche</i>	pag. 125
12.8	<i>Modalità d'acquisizione delle aree</i>	pag. 125
12.9	<i>Prescrizioni particolari</i>	pag. 125
Capitolo 13:	<u>S2 - Servizi ed attrezzature di carattere religioso</u>	pag. 127
13.2	<i>Interventi ammessi</i>	pag. 127

13.3	<i>Indici edilizi</i>	pag. 127
13.4	<i>Modalità d'attuazione</i>	pag. 128
13.5	<i>Destinazioni d'uso</i>	pag. 128
Capitolo 14:	<u>S3 - Servizi pubblici ed attrezzature di interesse pubblico collettivo</u>	pag. 130
14.3	<i>Interventi ammessi</i>	pag. 130
14.4	<i>Indici edilizi</i>	pag. 130
14.5	<i>Modalità d'attuazione</i>	pag. 131
14.6	<i>Destinazioni d'uso</i>	pag. 131
14.7	<i>Prescrizioni morfologiche</i>	pag. 133
14.8	<i>Modalità d'acquisizione delle aree</i>	pag. 133
14.9	<i>Prescrizioni particolari</i>	pag. 134
Capitolo 15:	<u>S4 - Servizi per il verde sportivo e ricreativo</u>	pag. 135
15.3	<i>Interventi ammessi</i>	pag. 135
15.4	<i>Indici edilizi</i>	pag. 135
15.5	<i>Modalità d'attuazione</i>	pag. 136
15.6	<i>Destinazioni d'uso</i>	pag. 136
15.7	<i>Prescrizioni morfologiche</i>	pag. 138
15.8	<i>Modalità d'acquisizione delle aree</i>	pag. 138
15.9	<i>Prescrizioni particolari</i>	pag. 139
Capitolo 16:	<u>S5 - Servizi per la mobilità, parcheggi pubblici ed interesse collettivo</u>	pag.140
16.1	<i>Ambiti per la mobilità - generalità</i>	pag. 140
16.2	<i>Rete stradale</i>	pag. 140
16.3	<i>Rete ciclopedonale</i>	pag. 141
16.4	<i>Attrezzature ed impianti per la mobilità</i>	pag. 142
16.5	<i>Parcheggi</i>	pag. 144

Capitolo 17:	<u>Ambiti agricoli - generalità</u>	pag. 145
Capitolo 18:	<u>Ambiti agricoli</u>	pag. 149
18.2	<i>Interventi ammessi</i>	pag. 149
18.3	<i>Indici edilizi</i>	pag. 150
18.5	<i>Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo: classificazione e disciplina degli interventi - Mutamenti di destinazioni d'uso</i>	pag. 151
18.8	<i>Destinazioni d'uso</i>	pag. 157
18.9	<i>Disposizioni relative agli allevamenti zootecnici</i>	pag. 158
18.10	<i>Prescrizioni particolari</i>	pag. 160
Capitolo 19:	<u>Ambito agricolo di rispetto dell'abitato</u>	pag. 163
19.2	<i>Interventi ammessi</i>	pag. 163
19.3	<i>Indici edilizi</i>	pag. 163
19.4	<i>Destinazioni d'uso</i>	pag. 164
19.8	<i>Norme programmatiche e di indirizzo</i>	pag. 167
Capitolo 20:	<u>Ambito agricolo di particolare pregio paesaggistico ed ambientale (PLIS 'Golena del Po')</u>	pag. 168
20.2	<i>Interventi ammessi</i>	pag. 168
20.3	<i>Indici edilizi</i>	pag. 168
20.4	<i>Edifici e complessi edilizi: classificazione e disciplina degli interventi</i>	pag. 169
20.7	<i>Destinazione d'uso</i>	pag. 169
20.8	<i>Disposizioni relative agli allevamenti di animali</i>	pag. 171
20.9	<i>Prescrizioni particolari</i>	pag. 171

Capitolo 21:	<u>Nuclei sparsi</u>	pag. 172
Capitolo 22:	<u>Zona VP – Verde Privato</u>	pag. 173
22.2	<i>Interventi ammessi</i>	pag. 173
22.4	<i>Destinazioni d'uso</i>	pag. 174
Capitolo 23:	<u>Aree per la viabilità e relative alle fasce di rispetto</u>	pag.175
23.2	<i>Modalità d'attuazione</i>	pag. 175
23.3	<i>Interventi ammessi</i>	pag. 175
23.4	<i>Prescrizioni particolari</i>	pag. 176
23.5	<i>Zone di rispetto stradale e triangoli di visibilità</i>	pag. 176
23.6	<i>Interventi ammessi</i>	pag. 177
23.7	<i>Destinazioni d'uso</i>	pag. 177
23.8	<i>Viabilità storica</i>	pag. 179
23.9	<i>Centuriazione romana</i>	pag. 180
Capitolo 24:	<u>Zona IT – destinata ad impianti tecnologici</u>	pag. 182
24.1	<i>Definizione degli ambiti</i>	pag. 182
24.2	<i>Interventi ammessi</i>	pag. 182
24.3	<i>Indici edilizi</i>	pag. 182
24.4	<i>Modalità d'attuazione</i>	pag. 182
24.5	<i>Destinazioni d'uso e parametri urbanistici</i>	pag. 182
24.7	<i>Prescrizioni particolari</i>	pag. 184
Capitolo 25:	<u>Ambito cimiteriale e relativa fascia di rispetto</u>	pag. 185
25.2	<i>Interventi ammessi</i>	pag. 185
25.4	<i>Modalità d'attuazione</i>	pag. 186
25.5	<i>Prescrizioni particolari</i>	pag. 186

Capitolo 26:	<u>Elettrodotti ed impianti elettrici – Zone di rispetto elettrodotti</u>	pag. 187
26.1	<i>Elettrodotti</i>	pag. 187
26.2	<i>Cabine di trasformazione dell'energia elettrica (E.E.)</i>	pag. 187
26.3	<i>Opere per la trasformazione e la distribuzione dell'E.E. nei P.A.</i>	pag. 187
Capitolo 27:	<u>Zone umide (bodri)</u>	pag. 188
Capitolo 28:	<u>Zona di Protezione Speciale (ZPS)</u>	pag. 189
Capitolo 29:	<u>Norme volte alla tutela dell'ambiente, alle verifiche di compatibilità ambientale degli interventi, classi di fattibilità di natura geologica e relative prescrizioni.</u>	pag.191
29.1	<i>Art.1 – Prescrizioni Generali</i>	pag. 191
29.2	<i>Art.2 – Prescrizioni per ogni singola classe di edificabilità</i>	pag. 193
29.2.1	<i>CLASSE 2: Edificabilità con modeste limitazioni</i>	pag. 193
29.2.2	<i>CLASSE 3: Edificabilità con consistenti limitazioni</i>	pag. 195
29.2.3	<i>CLASSE 4: Edificabilità con gravi limitazioni</i>	pag. 197
29.3	<i>Art.3 – Criteri di vincolo idrogeologico e paesaggistico per le fasce fluviali</i>	pag. 199
Capitolo 30:	<u>Stralcio del Piano di assetto idrogeologico (PAI)</u>	pag. 205
Capitolo 31:	<u>Zone boscate e filari d'alberi</u>	pag. 207
Capitolo 32:	<u>Tutela e supporto del verde</u>	pag. 210
Capitolo 33:	<u>Bellezze d'insieme – Sistema Informativo Beni ed Ambiti paesaggistici (SIBA)</u>	pag. 211

Capitolo 34:	<u>Disciplina dei bacini idrici di nuova escavazione alimentati dalla falda idrica per l'allevamento ittico e la pesca sportiva</u>	pag. 212
Capitolo 35:	<u>Componente sismica</u>	pag. 214
Capitolo 36:	<u>Poli estrattivi</u>	pag. 215
Capitolo 37:	<u>Rete Ecologica Regionale</u>	pag. 216
37.2	<i>Descrizione generale</i>	pag. 217
37.3	<i>Elementi di tutela e della Rete Ecologica</i>	pag. 217
37.4	<i>Indicazioni per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale</i>	pag. 220
37.4.1	<i>Elementi primari e di secondo livello</i>	pag. 220
37.4.2	<i>Aree soggette a forte pressione antropica inserite nella Rete Ecologica</i>	pag. 222
37.5	<i>Criticità</i>	pag. 222
Capitolo 38:	<u>Rete Ecologica Provinciale</u>	pag. 224
Capitolo 39:	<u>Rete Ecologica Comunale</u>	pag. 225
Capitolo 40:	<u>Beni di interesse paesaggistico - ambientale</u>	pag. 226
40.3	<i>Aree a rischio archeologico</i>	pag. 226
Capitolo 41:	<u>Beni di interesse storico - artistico</u>	pag. 227
Capitolo 42:	<u>Verifica di compatibilità urbanistico ambientale degli interventi</u>	pag. 228
Capitolo 43:	<u>Verifica relativa alla salubrità delle aree da edificare</u>	pag. 230
Capitolo 44:	<u>Disciplina di tutela acustica</u>	pag. 232
Capitolo 45:	<u>Disciplina del Reticolo Idrico Minore (RIM)</u>	pag. 233
45.2	<i>Titolo II: Reticolo idrico principale e reticolo idrico minore</i>	pag. 233

45.3	<i>Titolo III: Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e definizione delle attività vietate o soggette ad autorizzazione comunale</i>	pag. 233
45.4	<i>Titolo IV: Concessioni ed autorizzazioni</i>	pag. 234
Capitolo 46:	<u>Metanodotti – zone di rispetto metanodotti</u>	pag. 236
PARTE V:	COMPONENTE PAESISTICA DELLA VARIANTE GENERALE DEL PGT	pag. 237
<i>Capitolo 1:</i>	<u>Valenza paesistica</u>	pag. 237
<i>Capitolo 2:</i>	<u>Unità di paesaggio</u>	pag. 239
<i>Capitolo 3:</i>	<u>Classi di sensibilità paesaggistica</u>	pag. 240
<i>Capitolo 4:</i>	<u>Disciplina paesistica</u>	pag. 241
PARTE VI:	DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	pag. 242
<i>Capitolo 1:</i>	<u>Ambito oggetto di Piani Attuativi ancora efficaci</u>	pag. 242
<i>Capitolo 2:</i>	<u>Prevalenza tra gli elaborati di PGT in caso di difformità</u>	pag. 243
<i>Capitolo 3:</i>	<u>Disposizioni legislative e normative</u>	pag. 244
<i>Capitolo 4:</i>	<u>Norme transitorie</u>	pag. 245

PARTE I: NORME GENERALI

Capitolo 1: Natura e contenuti del Piano delle Regole

1.1 Il Piano delle Regole (PR) si conforma agli obiettivi di sostenibilità ambientale e di qualità urbana previsti dal Documento di Piano (DP) e dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

1.1.1 Il comune di Martignana di Po, con il Piano delle Regole, nel perseguire gli obiettivi del Documento di Piano, relativi ad un corretto ed equilibrato sviluppo urbanistico, definisce e regola:

- ✓ Gli ambiti del Centro Storico differenziando al proprio interno gli edifici ed in genere tutti i corpi edilizi assoggettandoli ad una normativa di dettaglio che precisi la categoria di intervento e ne regoli le modalità di attuazione;
- ✓ Gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- ✓ Gli ambiti rurali, differenziandoli per caratteri così come previsto dal Documento di Piano e coordinati con la Provincia di Cremona, prevedendone le modalità d'intervento all'interno degli stessi;
- ✓ Gli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica;
- ✓ Le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni;
- ✓ Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- ✓ I parametri urbanistici ed edilizi.

Assumendo come finalità prioritarie:

la tutela dell'ambiente come preconditione dello sviluppo urbanistico:

- ✓ La tutela, il recupero e la valorizzazione del centro storico, dei nuclei storici e del patrimonio storico - artistico in genere;
- ✓ La promozione, la tutela, la salvaguardia del paesaggio naturale, agricolo e urbano inteso come risorsa inalienabile, come elemento fondamentale della cultura e dell'economia locale, come indispensabile fattore identitario in cui si riconosce la popolazione, come memoria collettiva e deposito della storia da tramandare alle generazioni successive.

- 1.1.2 Nell'attuazione del Piano delle Regole viene applicato il principio della economicità dell'organizzazione del territorio e delle infrastrutture, di sostenibilità dello sviluppo socio – culturale, economico e ambientale del territorio come fattore prioritario per creare le condizioni per un uso consapevole delle risorse naturali e sociali, di un progresso armonico ed un'elevata qualità della vita.
- 1.1.3 Ai fini di perseguire gli obiettivi di un corretto sviluppo urbanistico e di garantire, per quanto possibile, l'indifferenza della proprietà a fronte delle scelte di pianificazione, il Piano delle Regole detta la norme attuative per regolare forme di perequazione tra proprietari di aree vincolate per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale e proprietari di aree edificabili secondo i criteri e i principi dettati nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.
- 1.1.4 Il Piano delle Regole sostiene e promuove l'attività agricola in tutte le sue peculiarità, sia di attività d'impresa che di gestione ambientale, nel rispetto del principio della sostenibilità, dello sviluppo e della promozione imprenditoriale.
- 1.1.5 Il Piano delle Regole nel perseguire gli obiettivi e gli indirizzi del Documento di Piano, recepisce:
- ✓ La normativa relativa alla componente geologica, idrogeologica e sismica dei piani e dei progetti;
 - ✓ Le previsioni di carattere sovraordinato del PTCP della Provincia di Cremona, in relazione ai vincoli e alle salvaguardie di carattere sovraordinato e del PTR.
- 1.1.6 Le presenti disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti la Variante Generale al PGT.

1.1.7 Le disposizioni contenute nel Piano delle Regole costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti abilitativi comunque denominati.

Capitolo 2: Allegati alle norme tecniche

2.1 Sono allegati alle presenti norme tecniche i seguenti elaborati cartografici e relazioni.

ELABORATI GRAFICI		
Tav.1a	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO - Nord	1:5.000
Tav.1b	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO - Sud	1:5.000
Tav.1c	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO – Centri Abitati	1:2.000
Tav.2	DESTINAZIONE D'USO IN AMBITO STORICO	1:1.000
Tav.3	CATEGORIE D'INTERVENTO IN AMBITO STORICO	1:1.000
Tav.4a	CARTA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE - Nord	1:5.000
Tav.4b	CARTA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE - Sud	1:5.000
Tav.5	TAVOLA DEI VINCOLI GEOLOGICI	1:10.000
Tav.6	CARTA DI SINTESI	1:10.000
Tav.7	CARTA DELLE CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	1:10.000
Tav.8	CARTA DEL RETICOLO IDRICO MINORE	1:10.000
Tav.9	CARTA DELLA PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	1:10.000

ELABORATI TESTUALI	
Relazione	DISPOSIZIONI ATTUATIVE
Allegato 1	CENSIMENTO CASCINE
Allegato 2	STUDIO GEOLOGICO – Norme tecniche di attuazione

2.2 Sono parte integrante del Piano delle Regole gli elaborati costituenti lo Studio geologico, idrogeologico e sismico e lo Studio del reticolo idrico minore.

Capitolo 3: **Campo di applicazione**

- 3.1 Le presenti norme si applicano all'intero territorio comunale.
- 3.2 Ogni intervento o trasformazione:
- ✓ Deve essere conforme a quanto prescritto dalle presenti norme salvo quanto ulteriormente e specificatamente disposto dal DP (Documento di Piano) e PS (Piano dei Servizi) per gli ambiti e materie di specifica competenza;
 - ✓ Deve rispettare le direttive, gli indirizzi, le modalità attuative e i criteri di sostenibilità contenuti nella VAS;
 - ✓ Non deve essere in contrasto, ovvero rendere maggiormente gravosa o compromettere la fattibilità, con i progetti indicati nel DP e nel PS.
- 3.3 Fino all'approvazione dei progetti o all'adozione dei Piani o Programmi Attuativi presenti nel DP, le aree in essi ricadenti sono soggette a disposizioni transitorie di cui alle presenti norme.
- 3.4 Per quanto non riportato nelle presenti norme si rinvia alle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti.

Capitolo 4: Destinazioni d'uso

- 4.1 Costituisce 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, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definiti di condono edilizio. È principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dalla Variante Generale del Piano di Governo del Territorio.
- 4.2 I mutamenti di destinazione d'uso degli edifici o di parti di essi, sia attuati con opere che senza opere, sono soggetti alle vigenti normative nazionali e regionali.
- 4.3 In fase di rilascio provvedimenti abilitativi o di accettazione della D.I.A, o S.C.I.A., ogni qualvolta contemplino il cambio di destinazione d'uso con opere edili, o senza opere edili nei casi previsti al comma 3, art.51, Legge Regionale 12/2005 e s.m. ed i. e/o ampliamento della Slp ai sensi del successivo punto 5.5 parte IV, si dovrà procedere come segue: l'amministrazione comunale verificherà se l'immobile oggetto della richiesta di intervento abbia già subito cambi di destinazioni d'uso e l'eventuale cessione di aree standard, al fine di assicurare una dotazione corrispondente ai limiti previsti dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio stesso.

L'onere di tale verifica nel caso della D.I.A, o S.C.I.A. incombe sul dichiarante, previo successivo controllo da parte dell'Amministrazione Comunale.

Qualora attraverso la suddetta verifica non emergessero Concessioni, Licenze edilizie, Permessi di Costruire, D.I.A, S.C.I.A. o Comunicazioni di cambio d'uso senza opere ai sensi dell'Art. 52 L.R. 12/2005 e s.m. ed i. comprovanti il cambio di destinazione d'uso dei suddetti immobili, avrà validità la destinazione d'uso dichiarata negli accatastamenti vigenti al 17/08/1942, data di entrata in vigore della Legge Urbanistica.

Nel caso di accertata insufficienza nella dotazione di aree standard, il richiedente il Permesso di Costruire, prima del rilascio dello stesso, o il titolare contestualmente alla presentazione della D.I.A. o S.C.I.A. attraverso la sottoscrizione di una convenzione registrata e trascritta, garantita da idonea fideiussione bancaria pari all'importo del valore, s'impegna entro sei mesi a reperirle, indicandone l'estensione e l'ubicazione nell'ambito del territorio comunale tali aree debbono essere accessibili da strade pubbliche anche attraverso aree già di proprietà comunale.

In alternativa è possibile proporre all'amministrazione comunale, che avrà l'esclusiva facoltà, di accettarne o meno la loro monetizzazione o la cessione dei servizi o attrezzature generali con le modalità previste nel Piano dei Servizi.

Le aree standard dovranno essere reperite o monetizzate solo per la Slp in incremento od oggetto di cambio di destinazione d'uso, tenuto conto di quanto previsto nel successivo punto 5.6, parte IV.

- 4.4 Nei casi previsti al precedente punto 4.3 parte I e 5.5 della parte IV, qualora la cessione delle aree a standard o di servizi o attrezzature generali, ovvero la loro monetizzazione, dovesse essere attuata prima del rilascio del Permesso di Costruire o contemporaneamente alla presentazione della Denuncia d'Inizio Attività o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività non vi è obbligo della stipula della convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

Gli stessi sono sempre necessari nel caso di Piani Attuativi o Atti di programmazione negoziata a valenza territoriale, quando non dovessero verificarsi le suddette condizioni, o quando oltre agli standard definiscano altri obblighi e prescrizioni.

4.5 Il Piano delle Regole indica, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/2005, le funzioni escluse per ogni ambito in quanto incompatibili con lo stesso.

4.6 Classificazione delle destinazioni d'uso

4.6.1 FUNZIONE RESIDENZIALE

- a) *Residenze e pertinenze degli alloggi*
- b) *Abitazioni collettive per comunità gruppi*

4.6.2 FUNZIONE PRODUTTIVA

a) Industriali artigianali

Sono compresi tutti gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio, attività logistiche, di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto, di ricerca e sviluppo, marketing e pubblicità), nonché spazio espositivi e di vendita connessi all'unità produttiva e le mense.

b) Artigianato di servizio

Rientrano nella categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona; sono escluse da questa categoria le attività insalubri di prima classe rientranti nell'elenco esaminato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34 e del D.M. 5 settembre 1994.

4.6.3 FUNZIONE COMMERCIALE

- a) *Esercizi di vicinato*

Esercizi di vendita con superficie non superiore a 150 mq, secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione.

b) Medie strutture di vendita

Esercizi di vendita al dettaglio o all'ingrosso aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto a) e fino a 1500 mq, secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione.

c) Grandi strutture di vendita e centri commerciali

Esercizi di vendita al dettaglio o all'ingrosso con superficie di vendita superiore a 1500 mq, come definite all'art.4 comma 1, lett.f); g), del D.Lgs. 114/98.

d) Esposizioni merceologiche

Esposizioni e/o mostre di qualsiasi settore merceologico, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti, fiere e mercati.

e) Pubblici esercizi

Attività per la somministrazione e il consumo di alimenti e bevande (bar, ristoranti, caffè, gelaterie, enoteche, osterie, trattorie, pizzerie, pub, tavole calde, fast food ecc.) comprensivi dei servizi di pertinenza, dei magazzini dei depositi e degli spazi tecnici ecc. funzionali all'attività principale.

f) Commercio di carburanti

Impianti di distribuzione e vendita del carburante e relative attività di vendita al dettaglio di articoli connessi.

g) Attività di commercio all'ingrosso

Attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o da utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione; art. 4 comma 1, lett. a), del D.Lgs. 114/98.

4.6.4 FUNZIONE TERZIARIA

Rientrano in questa categoria le strutture, private o pubbliche, quali attività di rappresentanza, direzione, amministrazione, attività ausiliarie dell'intermediazione finanziaria (banche) e delle assicurazioni, attività immobiliari, agenzie di viaggio, agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni, società di studi e consulenze, studi professionali.

4.6.5 FUNZIONE AGRICOLA

a) *Attività agricole*

Sono comprese tutte le attività agricole come indicate dall'art.59 della L.R. 12/2005 e s.m. ed i. in particolare la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, l'attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

b) *Attività agrituristiche*

Esercizi agrituristiche

4.6.6 FUNZIONI RICETTIVE

Attività alberghiera; alberghi, motel, residenze alberghiere, ostelli, pensioni.

4.6.7 FUNZIONI RICREATIVE DI INTRATTENIMENTO E SPETTACOLO

a) Cinematografi, auditorium, locali di spettacolo.

b) Sale di ritrovo e da gioco

c) Discoteche, locali da ballo e simili

4.6.8 FUNZIONI DI SERVIZIO E DI INTERESSE GENERALE

a) SERVIZI PER L'ISTRUZIONE

- Scuola materna;
- Scuola primaria elementare;
- Scuola secondaria inferiore;
- Scuola secondaria superiore (istituti tecnici e licei).

b) SERVIZI E ATTREZZATURE A CARATTERE RELIGIOSO

- Chiesa e luoghi di culto (monasteri, santuari, santelle di paese...);
 - Oratori e servizi assistenziali alle parrocchie;
 - Associazioni e centri di carattere religioso.
- c) SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO COLLETTIVO
- Municipio;
 - Biblioteca comunale;
 - Uffici comunali direzionali e amministrativi;
 - Assistenza socio sanitaria;
 - Edilizia pubblica e di interesse sociale;
 - Servizi e attrezzature per anziani (riabilitative, assistenziali...);
 - Servizi per minori e per la comunità;
 - Strutture ricreative e assistenziali culturali.
- d) SERVIZI PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO
- Verde attrezzato di quartiere;
 - Verde non attrezzato;
 - Parchi pubblici ad uso collettivo;
 - Parchi comunali e sovra comunali;
 - Impianti e attrezzature sportive;
 - Piste e percorsi ciclo-pedonali.
- e) SERVIZI PER LA MOBILITA', PARCHEGGI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO
- Parcheggi pubblici;
 - Parcheggi privati ad uso pubblico.

Capitolo 5: **Deroghe**

- 5.1 Le prescrizioni e le previsioni del presente strumento possono essere derogate solo nei casi previsti e con le procedure stabilite dall'art.40 della L.R. 11 Marzo 2005, n. 12 e s.m.i. e dall'art.14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

Capitolo 6: **Opere, immobili e interventi in contrasto con il Piano delle Regole**

- 6.1 Gli immobili che alla data di adozione del presente Piano delle Regole risultino in contrasto con quanto dallo stesso stabilito possono subire trasformazioni soltanto per uniformarvisi.
- 6.2 Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole aventi destinazioni d'uso non ammesse dalle specifiche norme possono essere soggetti solo ad interventi di Manutenzione Ordinaria, così come definiti dalle vigenti disposizioni di legge.
Qualora si uniformi la destinazione a quella ammessa sono invece consentite anche le altre categorie di interventi.

Capitolo 7: Aree di pertinenza degli interventi

- 7.1 La capacità edificatoria di un'area è data dal prodotto della superficie per il relativo indice di edificabilità o di utilizzazione oppure è stabilita direttamente dal PR o dal DP mediante assegnazione di un volume o di una SIp massima realizzabile.
- Sono aree di pertinenza degli interventi quelle sulla cui superficie sono stati calcolati, ai fini della realizzazione della SIp oggetto degli stessi, gli indici di utilizzazione territoriale o fondiaria previsti dalle presenti norme.
- 7.2 Costituisce area di pertinenza diretta di un intervento l'area sulla quale lo stesso viene assentito e realizzato.
- 7.3 Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando la sua superficie è calcolata nella sua interezza, in applicazione degli indici previsti dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio ai fini della realizzazione degli interventi da essa consentiti.
- 7.4 Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria con indici già esistenti o realizzati in attuazione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio non potranno essere ulteriormente calcolate ai fini edificatori.
- 7.5 Il vincolo di pertinenza delle aree dura fino a quando rimangono in essere gli edifici cui le stesse ai fini edificatori risultano asservite.
- 7.6 Per il rilascio dei Permessi di Costruire, o l'accettazione della Denuncia d'Inizio Attività o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, è richiesta l'individuazione planimetrica delle relative aree di pertinenza.
- 7.7 Tra gli elaborati richiesti per gli strumenti urbanistici attuativi deve figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza. Tale individuazione deve essere accompagnata dall'elencazione degli estratti di mappa delle suddette aree e dei dati catastali delle proprietà

nonché dalla dimostrazione del calcolo degli indici con indicazione delle eventuali aree non sature.

Inoltre nel caso trattasi di Piani o Programmi Attuativi tra la documentazione obbligatoria sarà necessario redigere un rilievo celerimetrico dell'area.

- 7.8 Deve essere assunta come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti l'area appartenente al proprietario degli stessi alla data di adozione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio.
- 7.9 Nel caso di frazionamenti successivi alla data di adozione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio i lotti liberi o parzialmente liberi alla cui configurazione gli stessi daranno luogo, potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui risultino asserviti, in base ai nuovi indici di edificazione previsti dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, all'edificio o al gruppo di edifici esistenti sull'originaria unitaria proprietà.
- 7.10 Rimarranno, in ogni caso, fermi tutti i vincoli di pertinenza edificatoria anteriori all'adozione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio derivanti dal computo delle aree ai fini dell'approvazione di piani urbanistici e della stipulazione delle relative convenzioni (anche non trascritte nei registri immobiliari) o dal rilascio dei Permessi di costruire cui abbia fatto seguito, in epoca anteriore all'adozione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, o faccia seguito in epoca posteriore, la realizzazione degli edifici alla quale i vincoli stessi risultano preordinati.
- 7.11 Gli edifici esistenti negli ambiti a destinazione agricola sono vincolati ai relativi fondi secondo l'asservimento in atto alla data di adozione delle seguenti norme.

I fondi e gli appezzamenti agricoli la cui superficie sia stata computata ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità mantengono tale vincolo anche in caso di frazionamento successivo.

- 7.12 Le aree comprese in ambiti di rispetto, fatto salvo quelle vincolate da enti sovralocali, sono utilizzabili ai fini del computo delle capacità edificatorie sulle aree e sugli ambiti, e partecipano alla previsione come aree inedificabili e pertinenziali; su cui è possibile la realizzazione di opere di superficie e di sottosuolo consentite dalla legislazione vigente.
- 7.13 È costituito presso L'Ufficio Tecnico Comunale il Catasto Urbanistico-Edilizio. Le mappe di detto catasto sono redatte dall'Ufficio Tecnico sulla base delle mappe catastali aggiornate con riferimento agli elaborati di cui al successivo comma e ad ogni altro accertamento d'ufficio.
- 7.14 All'atto della presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire, il richiedente della medesima o il dichiarante nel caso della D.I.A. è tenuto ad indicare esattamente e con il solo contorno, tracciato con opportuno spessore, l'area di sedime dell'opera in progetto o del fabbricato interessato dallo stesso intervento nonché, con campitura in colore trasparente, l'area di pertinenza.
- 7.15 Il Catasto Urbanistico - Edilizio è utilizzato per i controlli preliminari necessari per il rilascio del Permesso di Costruire o per l'accettazione della D.I.A.
- 7.16 Apposito Regolamento Comunale disciplinerà l'impianto e la gestione del Catasto Urbanistico – Edilizio.

Capitolo 8: Impianti per le telecomunicazioni e la radiovisione

- 8.1 Ai sensi della legislazione regionale vigente il territorio comunale è suddiviso secondo le classi di cui ai successivi commi 8.1, 8.2 e 8.3 parte I.
- 8.2 *Aree di particolare tutela:* porzione di territorio compresa entro il limite di 100 metri dal confine delle aree per attrezzature scolastiche, sanitarie, assistenziali e ricreative, anche site in comuni confinanti.
- 8.3 *Area 1:* porzione di territorio delimitata dal perimetro di centro abitato.
- 8.4 *Area 2:* il territorio comunale non compreso nelle precedenti classi.
- 8.5 Nelle aree di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiovisione di cui alla L.R. 11/2001 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori antenna superiore a 300 W.
- 8.6 In area 1, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiovisione di cui alla L.R. 11/2001 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori antenna superiore a 1000 W.
- 8.7 In area 2, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiovisione di cui alla L.R. 11/2001.
- 8.8 È comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiovisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni.

8.9 L'installazione degli impianti avviene secondo le modalità definite dalla legislazione regionale per le singole classi.

Capitolo 9: Norme sui parcheggi di pertinenza di edifici privati e pubblici

9.1 Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione, nelle demolizioni con ricostruzione, negli interventi di ampliamento dell'esistente e in quelli di trasformazione con recupero di superficie lorda di pavimento (edifici precedentemente non agibili), nei mutamenti di destinazione d'uso e nelle ristrutturazioni attuate con le modalità previste al punto 5.5 parte IV, devono essere previsti spazi per la sosta e il parcheggio, in quantità non inferiore a quanto di seguito indicato con riferimento alle diverse destinazioni d'uso.

- | | |
|---|-----------------|
| ✓ Residenza | minimo 30 % SLP |
| ✓ Attività commerciali, compresi ristoranti
taverne, bar, ecc... | minimo 70 % SLP |
| ✓ Attività terziarie, artigianali e industriali | minimo 50 % SLP |
| ✓ Attrezzature ricettive e di interesse generale | minimo 70 % SLP |

Nei casi di interventi di ampliamento i rapporti minimi di cui al precedente punto debbono essere rispettati solo con riferimento alla SLP aggiunta a quella esistente, sempre che la stessa sia di estensione tale da far configurare la necessità di almeno un posto macchina di m2 15,00.

I parcheggi suddetti, che debbono essere strettamente inerenti ai singoli edifici oppure a singoli complessi unitari, fatto salvo a quanto previsto al punto 5.2.2 Parte IV, possono essere realizzati, oltre che nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio o del complesso, anche su aree che non fanno parte del lotto edificato, ma distano dallo stesso non più di m. 200,00 e vengono asservite con vincolo di destinazione permanente a parcheggio pertinenziale con atto trascritto nei Registri Immobiliari a cura del proprietario.

Nei casi di interventi di recupero di edifici esistenti la realizzazione di parcheggi (ivi compresi quelli prescritti dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio) non deve comportare:

- a. la compromissione dei valori storici, architettonici ed ambientali che caratterizzano gli ingressi esistenti;
- b. il ricorso a nuove aperture non compatibili con i caratteri architettonici dell'edificio;
- c. la manomissione dell'intergrità culturale degli edifici sottoposti a vincoli di tutela in applicazione delle leggi 1089/39, 1497/39, del DLgs 42/2004 e del loro contesto ambientale;
- d. la riutilizzazione sul fronte stradale di aperture preesistenti in grado di consentire l'accesso carrabile e la sosta degli automezzi in spazi precedentemente destinati, per esempio, a fondaci o negozi, senza lo studio di una sistemazione organica del fronte stesso e in particolare della sua parte basamentale.

A prescindere dalla loro destinazione d'uso, qualora gli edifici:

- ✓ non siano dotati di area di pertinenza, l'area di pertinenza non abbia un'estensione sufficiente a soddisfare la dotazione minima prevista dai punti precedenti, la creazione dei parcheggi richieda interventi in contrasto anche con una sola delle prescrizioni previste alle precedenti lettere a-b-c-d, punto 9.1, parte I in alternativa gli stessi possono essere monetizzati.

La monetizzazione sarà pari al costo base di costruzione a al costo del sedime per m² di superficie a parcheggio moltiplicato per i m² di parcheggio da reperire.

Il suddetto importo verrà stabilito dall'ufficio tecnico comunale tramite perizia di stima.

Il comune destinerà tali somme di denaro per la realizzazione di parcheggi.

La Slp degli spazi coperti destinati a parcheggi è calcolata secondo quanto previsto al punto 2.6 parte III.

Capitolo 10: **Recupero ai fini abitativi del sottotetto**

- 10.1 Sono esclusi dall'applicazione delle norme di cui agli articoli 63 e 64 della L.R. 11.03.2005 n. 12, gli edifici ricadenti nel tessuto storico con vincolo della sovrintendenza, o comunque tutelati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.
- 10.2 Il recupero ai fini abitativi del sottotetto, laddove consentito, è ammesso solo se l'uso dell'edificio è conforme alla destinazione d'ambito.
- 10.3 Le modifiche di gronda e di falda, ove e con le modalità consentite, possono essere apportate unicamente al fine di garantire che per ogni singola unità immobiliare sia assicurata l'altezza media ponderale di 2,40 .
- 10.4 In caso di creazione di nuove unità immobiliari è obbligatorio reperire la dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura indicata al comma 3, art. 64, L.R. 12/2005 e s.m. ed i.
- 10.5 I progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambito non soggetto a vincolo paesaggistico, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Regionale.
- 10.6 Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione maggiorati del 10% rispetto alle tariffe, per le nuove costruzioni, vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire o della presentazione della D.I.A. o S.C.I.A..
- 10.7 Il recupero ai fini abitativi del sottotetto si applica con le limitazioni di cui ai commi successivi.

10.8 Gli interventi relativi a edifici siti nel centro storico, fatti salvi quelli eseguiti tramite Piani o Programmi Attuativi, non devono comportare modifiche alla sagoma, pertanto non è consentito:

- ✓ realizzare per ciascuna unità immobiliare più di n.3 abbaini per falda;
- ✓ modificare le altezze di gronda, di colmo e delle linee di pendenza delle falde fatto salvo quanto previsto all' art. 11, comma 2, del Decreto legislativo 30.05.2008, n. 115, modificato ed integrato con il Decreto legislativo 29.03.2010, n. 56.

Capitolo 11: Centri di telefonia fissa

- 11.1 I centri di telefonia fissa sono annessi nelle seguenti parti del territorio comunale, ambiti residenziali e ambiti produttivi (artigianali-industriali).
- 11.2 l'istallazione di nuovi impianti è vietata in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché di strutture di accoglienza socio assistenziali, ospedali, orfanotrofi e strutture similari e relative pertinenze che ospitano soggetti minorenni, salvo nel caso in cui si tratti di impianti con potenze non superiori a 7 watt. (OSS. N. 6 ARPA)**

Capitolo 12: **Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

12.1 Sono urbanizzazioni primarie le infrastrutture ed i servizi necessari per considerare edificabile un'area. Le urbanizzazioni primarie sono le seguenti:

- ✓ strade, piazze, marciapiedi, piste ciclabili, percorsi pedonali;
- ✓ parcheggi e spazi per la sosta;
- ✓ rete fognaria, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di distribuzione del gas, reti per le telecomunicazioni e cablaggio, pubblica illuminazione, cavedi multiservizi e relative cabine di distribuzione;
- ✓ attrezzature per la raccolta, anche differenziata, dei rifiuti;
- ✓ verde attrezzato;

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o gli ampliamenti di quelle esistenti sono consentiti in tutti gli ambiti del territorio comunale fatte salve le espresse limitazioni contenute nella normativa dei singoli ambiti previste nel Piano delle Regole.

La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà dimostrare la compatibilità degli impianti in ogni ambito territoriale e prevedere gli opportuni accorgimenti di mitigazione paesaggistico - ambientale.

12.2 Sono urbanizzazioni secondarie i servizi e le attrezzature occorrenti per soddisfare esigenze dell'intero comune o di sue ampie zone. Le urbanizzazioni secondarie sono le seguenti:

- ✓ asili nido, scuole per l'infanzia, scuole primarie e secondarie, università e centri di ricerca;
- ✓ attrezzature amministrative, centri sociali, presidi per la sicurezza pubblica;
- ✓ mercati di quartiere;
- ✓ chiese, edifici religiosi, luoghi per il culto;
- ✓ impianti sportivi di quartiere;

- ✓ attrezzature culturali;
- ✓ attrezzature sanitarie e assistenziali;
- ✓ cimiteri;
- ✓ parchi pubblici e aree verdi al servizio di vaste zone urbane;
- ✓ parcheggi pubblici di interscambio al servizio di vaste zone urbane.

Capitolo 13: **Centro abitato e centro edificato**

13.1 Centro Abitato

Il centro abitato, definito all'art.3 del D.Lgs 285/1992 e successive modifiche e integrazioni (Codice della strada) e all'art. 5 del DPR 495/1992 e successive modifiche e integrazioni (Regolamento di attuazione), è un insieme di edifici delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, nonché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di 25 fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

13.2 Centro edificato

Il centro edificato, definito all'art.18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, è delimitato, per ciascun centro o nucleo abitativo, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi. Non possono essere compresi nel perimetro dei centri edificati gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazione.

PARTE II: ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Capitolo 1: Attuazione mediante piani e programmi urbanistici

1.1 Gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione di Piani urbanistici attuativi sia di iniziativa privata che di iniziativa pubblica, previsti dalla normativa statale e regionale ivi compresi gli atti di Programmazione Negoziata con valenza territoriale, nei seguenti casi:

- ✓ negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano;
- ✓ negli Ambiti di Riqualficazione individuati dal Piano delle Regole;
- ✓ negli ambiti individuati nel Piano delle Regole.

E' comunque ammessa la possibilità da parte dei proprietari degli edifici ubicati nella zona di recupero, fatte salve le limitazioni previste dalla legislazione nazionale o regionale di presentare richiesta d'approvazione di un Piano o Programma attuativo.

Nel caso di ristrutturazioni edilizie con incremento della SIp, attraverso l'inserimento o il riposizionamento di solai o mediante cambio d'uso, così come meglio specificato nei punti 4.3 parte I e 5.5 parte IV, fatto salvo quanto previsto al punto 2.4 parte II e comunque in tutti i casi previsti dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio deve essere adottata la procedura del Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività o Segnalazioni Certificata d'inizio Attività Convenzionati..

1.2 Le funzioni, i contenuti e gli elaborati previsti dai Piani o Programmi Attuativi, dai Permessi di Costruire, Denuncia di Inizio Attività o Segnalazioni Certificate di Inizio Attività convenzionati sono quelli previsti dalle vigenti disposizioni statali e regionali e dalla normativa regionale approvata in attuazione delle disposizioni stesse. Tali elaborati sono elencati nel Regolamento Edilizio.

1.3 Nei casi in cui risulta previsto dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio il ricorso ai Piani Attuativi d'iniziativa privata, gli stessi possono essere presentati con richiesta d'approvazione

sottoscritta da tutti i proprietari del comparto, ovvero con le modalità previste al comma 4, art.12 L.R. 12/2005 modificata dalla L.R. 4/2008.

Successivamente alla pubblicazione sul BURL dell'approvazione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, l'Amministrazione Comunale può chiedere ai proprietari degli immobili ove è prevista la presentazione di un Piano Attuativo di adempiere a tale incombenza.

Trascorsi 180 giorni senza che la proprietà abbia presentato in tal senso alcuna istanza, la suddetta amministrazione si riserva la facoltà di approvare un Piano Attuativo d'iniziativa pubblica.

- 1.4 Qual'ora dall'Amministrazione Comunale dovessero essere approvati schemi tipo di convenzioni, per i Piani Attuativi, Programmi Negoziati a valenza territoriale, Permessi di Costruire, Denuncia di Inizio Attività convenzionate o Segnalazione Certificata di Inizio Attività Convenzionati gli stessi dovranno essere, per quanto possibile, rispettati in sede di redazione delle convenzioni medesime.
- 1.5 Qualora si riscontrassero particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti o relativamente alla diretta realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei privati è facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare il rilascio del Permesso di Costruire o la presentazione della Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività alla stipula di una convenzione.
- 1.6 Le sopraccitate convenzioni possono essere sostituite con un atto unilaterale d'obbligo, in entrambi i casi debbono essere registrati e trascritti presso i registri immobiliari.

Capitolo 2: Attuazione mediante interventi diretti

- 2.1 Gli interventi edilizi si attuano mediante Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Comunicazione di Inizio Attività o Comunicazione di Inizio Attività Asseverata, in conformità alle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica generali e attuativi, dei Regolamenti Edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigenti.
- 2.2 Il rilascio del Permesso di Costruire, la presentazione della Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Comunicazione di Inizio Attività o Comunicazione di Inizio Attività Asseverata è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione di attuazione delle stesse da parte del Comune nel successivo triennio o all'impegno da parte degli interessati alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio.
- 2.3 Nei caso in cui gli interventi edilizi siano subordinati alla preventiva approvazione di Piani Attuativi, la richiesta di Permesso di Costruire o la presentazione di Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività può avvenire solo dopo l'approvazione definitiva del Piano Attuativo e della stipula della relativa convenzione urbanistica. Nella fattispecie del Permesso di Costruire, D.I.A. o S.C.I.A. convenzionati, gli stessi acquisiscono efficacia solo dopo la stipula della convenzione o in alternativa la presentazione dell'atto unilaterale d'obbligo.
- 2.4 Qualora l'individuazione e cessione delle aree standard al patrimonio del comune, dovesse essere attuata prima del rilascio del Permesso di costruire o prima della presentazione della Denuncia d'inizio attività o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività nonché quando le stesse nei

tempi suddetti dovessero essere monetizzate, non vi è l'obbligo di addivenire ad una convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

Quanto sopra fatti salvi i casi in cui la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo non contemplino ulteriori impegni nei confronti del comune.

Capitolo 3: Perequazione e compensazione urbanistica

3.1 Obbiettivi di perequazione

Il Piano delle Regole disciplina la perequazione urbanistica in conformità ai criteri enunciati dal Documento di Piano, e nel Piano dei Servizi.

Sono previste forme perequative di comparto, diffuse e aggiuntive così come definite nei punti seguenti.

3.2 Perequazione urbanistica di comparto

- 3.2.1 Tale procedura perequativa è applicata negli ambiti di trasformazione e negli ambiti di riqualificazione, ognuno di essi ha proprie regole ed indici urbanistico - edilizi, in base ai quali è possibile calcolare la massima capacità edificatoria.

Nei Piani Attuativi e negli Atti di Programmazione negoziata a valenza territoriale, vengono riportati tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, sia i diritti edificatori che quelli derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'interno di ogni comparto di trasformazione e riqualificazione tutte le aree sono assoggettate allo stesso indice di utilizzazione territoriale complessivo (Utc), attribuito sia alle aree destinate alle urbanizzazioni primarie che secondarie ed a quelle sulle quali verrà concentrata la Slp (Superficie lorda di pavimento).

La Slp esistente se mantenuta è confermata.

3.3 Perequazione urbanistica diffusa

- 3.3.1 Tale modalità nel caso della Variante Generale al PGT di Martignana di Po si applica agli immobili compresi nel tessuto urbano consolidato a destinazione prevalente residenziale, esclusi il nucleo storico, negli ambiti di riqualificazione e alle aree destinate ad attrezzature pubbliche

o di interesse pubblico e generale, meglio individuate nella tavola n.1a, 1b e 1c del Piano delle Regole e nelle tavole n. 1a e 1b del Piano dei Servizi.

A queste ultime è stata attribuita una capacità edificatoria pari ad un indice di utilizzazione territoriale complessivo (Utc) di 0,60 m²xm², non direttamente utilizzabile in loco ma trasferibile con il meccanismo perequativo sulle aree edificabili.

I proprietari delle stesse hanno la facoltà di chiedere di trasferire, in tutto od in parte, la Slp (Superficie lorda di pavimento) di pertinenza negli ambiti del tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente residenziale, escluso il centro storico.

- 3.3.2 Il trasferimento di Slp di cui al precedente punto è consentito solo ai fini della realizzazione di interventi di nuova costruzione, sopralzo ed ampliamento di edifici esistenti esclusivamente negli ambiti del tessuto urbano consolidato, escluso il centro storico e negli ambiti di riqualificazione, meglio individuati nelle tavole n. 1a, 1b e 1c del Piano delle Regole, nel rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria massima.
- 3.3.3 La Slp di cui ai punti precedenti potrà essere utilizzata al fine di coprire, in tutto o in parte, la differenza tra la Slp (Superficie lorda di pavimento) derivante dall'applicazione degli indici di Utilizzazione fondiaria massimi (Ufm), e la Slp di pertinenza diretta (Uf) Utilizzazione fondiaria, sulla quale viene trasferita, Utc min e Utc max nella fattispecie degli ambiti di riqualificazione.
- 3.3.4 La facoltà che hanno i proprietari delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale di trasferire Slp di pertinenza delle stesse, può essere esercitata fino a quando non interverrà l'esproprio delle medesime.
- 3.3.5 Data la facoltà garantista delle disposizioni legislative vigenti, relativa all'efficacia quinquennale delle previsioni urbanistiche comportanti

vincoli espropriativi, la facoltà di cui al precedente articolo potrà essere esercitata anche dopo la scadenza dei suddetti vincoli.

3.4 *La perequazione urbanistica aggiuntiva*

3.4.1 La perequazione urbanistica aggiuntiva prevede l'obbligo del trasferimento di S.l.p. dalle aree per servizi all'interno degli ambiti di trasformazione (vedere allegato 2 del DP – Ambiti di trasformazione).

A queste ultime è stato attribuito un indice di Utilizzazione Territoriale Complessivo (Utc) di 0,35 m²/m².

Il suddetto indice non può essere utilizzati in loco, ma solo negli Ambiti di Trasformazione nei quali vengono trasferiti.

3.5 *Quantità della perequazione diffusa*

3.5.1 L'applicazione del calcolo di cui ai precedenti punti nel caso della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio del comune di Martignana di Po individua un ammontare pari a 4.849,60 m² di Slp (Superficie lorda di pavimento) che deve essere recepita mediante acquisizione dei diritti edificatori concessi alle aree per servizi pubblici.

3.6 *Atti convenzionali cui ricorrere per il trasferimento dei diritti edificatori*

3.6.1 Ai fini del trasferimento di Slp consentito dai precedenti articoli occorre che le aree vincolate oggetto di calcolo vengano cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Tale cessione dovrà avvenire con apposito atto, nel quale dovrà essere indicata la Slp che colui il quale cede l'area all'Amministrazione Comunale potrà realizzare, oppure fare realizzare, mediante cessione a terzi, sulle aree sulle quali ne risulta ammessa la concentrazione.

3.6.2 Potrà dagli interessati essere richiesto che al fine del rilascio del Permesso di Costruire o presentazione della Denuncia di Inizio Attività, venga considerata sufficiente un'impegnativa del proprietario dell'area di pertinenza indiretta avente ad oggetto l'obbligo di trasferire con successivo atto l'edificabilità della quale viene chiesta la concentrazione sull'area cui risulta relativo il progetto d'intervento.

In tal caso l'efficacia del Permesso di Costruire o Denuncia di inizio attività nonché l'approvazione del Piano o Programma Attuativo, risulta subordinata alla registrazione e trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di trasferimento di cui al presente punto.

3.7 *Compensazione urbanistica*

3.7.1 La superficie lorda di pavimento di edifici la cui collocazione presenta aspetti problematici in quanto sono da ritenersi incongrui con il contesto urbano, può essere oggetto di compensazione.

Questa previsione normativa ha lo scopo di consentire la demolizione di volumetrie private e la loro ricostruzione in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale.

Ciò può avvenire tra due aree di proprietà privata, purché quella di destinazione sia ubicata nel tessuto urbano residenziale consolidato, escluso il centro storico, nei limiti della capacità insediativa della zona incrementata del 30%.

Le aree su cui insiste la volumetria oggetto di trasferimento, successivamente alla demolizione degli edifici incongrui, se non diversamente indicato negli atti della Variante Generale al PGT saranno inedificabili.

3.7.2 Ai fini del trasferimento la Slp residenziale esistente è da considerare interamente mentre quella avente altre funzioni è da computarsi al 50%. Quando per effetto di vincoli sopravvenuti, non di natura urbanistica, non sia più esercitabile completamente il diritto di edificare, il titolare di tale diritto può chiedere al Comune, che a suo esclusivo giudizio, può

concedere di esercitarlo su un'altra area edificabile, facente parte del tessuto urbano residenziale consolidato (escluso il centro storico) di cui ne abbia acquisito la disponibilità ai fini edificatori, cedendo gratuitamente al Comune l'area vincolata.

Tale intervento non può determinare il superamento dell'indice fondiario e del rapporto di copertura di zona, più del 30%.

3.8 *Trasferimento dei diritti di edificabilità da una zona insediativa ad un'altra*

3.8.1 Negli ambiti compresi nel tessuto urbano residenziale consolidato, escluso il centro storico, è consentito trasferire:

a. la SIp di un'area inclusa nel tessuto urbano consolidato;

3.8.2 Il trasferimento di cui al punto precedente è ammesso nei limiti consentiti dall'indice di Utilizzazione fondiaria massimo (Ufm) attribuito agli ambiti che costituiscono il tessuto urbano residenziale consolidato, escluso il centro storico.

3.8.3 Il rilascio del Permesso di Costruire o l'accettazione da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia della Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, relativi agli interventi aventi ad oggetto anche SIp di pertinenza di aree diverse da quelle edificate è subordinato ad un atto di rinuncia all'edificabilità dell'area di pertinenza indiretta, che dovrà essere stipulato con la partecipazione dell'Amministrazione Comunale e risultare trascritto nei registri immobiliari.

3.9 *Caratteristiche delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di pertinenza indiretta*

3.9.1 Le aree di pertinenza indiretta, ovvero le aree dalle quali può essere richiesto di trasferire la SIp in applicazione della perequazione diffusa

e/o aggiuntiva, debbono presentare requisiti di accessibilità carrabile, di compattezza ed avere una superficie minima di 500 m2.

E' fatta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di accettare la cessione di aree che pur non avendo uno o più requisiti suddetti, la stessa ritenga opportuno acquisirle.

In alternativa a detta cessione, potrà essere richiesta o accettata ad insindacabile parere dall'Amministrazione Comunale, la monetizzazione delle aree non cedute.

Il Consiglio Comunale con propria deliberazione stabilirà annualmente il valore di detta monetizzazione in relazione ai valori medi di esproprio di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.

Le somme introitate dovranno essere utilizzate dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

3.10 Commercializzazione dei diritti di perequazione e compensazione

3.10.1 Così come previsto al comma 4, Art. 11, L.R. 12/2005, sostituito dalla L.R. 8/2008, i diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione sono commerciabili.

Il Comune istituirà il registro delle cessioni dei diritti edificatori.

3.11 Aree escluse dalle regole della perequazione

3.11.1 Aree escluse dalle suddette regole sono:

- ✓ ambiti agricoli;
- ✓ ambiti di antica formazione, centro storico;
- ✓ ambiti industriali-artigianali consolidati;
- ✓ ambiti artigianali-commerciali consolidati;
- ✓ impianti tecnologici;
- ✓ verde privato;
- ✓

- ✓ ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esistenti;
- ✓ nuclei rurali sparsi;
- ✓ elementi della rete ecologica regionale;
- ✓ corridoi e areali della rete ecologica provinciale;
- ✓ ambiti di valore paesaggistico ed ambientale;
- ✓ ambiti territoriali estrattivi.

Capitolo 4: **Definizione degli interventi edilizi**

- 4.1 Le definizioni degli interventi edilizi sono quelle indicate all'art. 27 della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i ed i. e dell'art.3 del D.P.R. 06.01.2001 n. 380 e s.m. ed i..

PARTE III: DEFINIZIONI, NOZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

Capitolo 1: **Definizioni generali**

1.1 Accessorio

Per accessorio si intende quel fabbricato non abitato che è destinato al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, etc., di cui rende possibile l'utilizzazione (locale caldaia, cabina elettrica, etc.).

1.2 Alloggio o appartamento

Per alloggio o appartamento si intende uno o più vani abitabili, situati in un edificio o in più parti di esso, funzionalmente connessi e destinati ad uso residenziale. L'alloggio deve avere accesso dalla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, etc.) o da uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, ballatoio, etc.).

1.3 Costruzione

Per costruzione si intende qualsiasi opera, a carattere edilizio, ottenuta attraverso l'atto del costruire, indipendentemente dai materiali impiegati e dalla sua destinazione d'uso.

1.4 Fabbricato o edificio

Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e possa avere una o più scale autonome.

1.5 *Manufatto*

Per manufatto si intende ogni opera, muraria, stradale, idraulica, etc.

1.6 *Pertinenza*

Per pertinenza si intende quel manufatto, o spazio di modeste dimensioni, posto al servizio o ad ornamento di edifici preesistenti o realizzato contestualmente.

1.7 *Porticato o loggiato*

Per porticato e/o loggiato si intende una porzione di edificio aperta almeno sul lato più lungo nei quali appositi pilastri sorreggono i piani superiori e/o la copertura.

1.8 *Superfetazione*

Per superfetazione si intende ogni parte costruita che risulti aggiunta al fabbricato o all'edificio senza integrarsi compiutamente ad esso, ed anzi alterandone negativamente l'assetto formale e le possibilità di interpretazione delle sue evoluzioni storiche.

1.9 *Terrapieno*

Per terrapieno si intende una massa di terra in elevazione, naturale o artificiale, avente funzione di arginatura, riparo, difesa, talora incamiciata a scarpa con funzioni di sostegno.

1.10 *Unità edilizia*

Per unità edilizia si intende un fabbricato o edificio, agibile o abitabile, composto da una o più unità immobiliari.

1.11 Unità immobiliare

Per unità immobiliare si intende una cellula insediativa costituita da uno o più vani, abitabile o agibile, di proprietà esclusiva, ovvero in comunione fra più soggetti, utilizzabile in modo autonomo.

1.12 Vano

Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, etc.) quand'anche alcune non raggiungano il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.

1.13 Vano accessorio

Per vano accessorio si intende quel vano compreso o connesso all'abitazione, destinato allo stretto servizio della stessa (cantina, soffitta, locale motori, ascensore, cabina idrica, centrale termica, lavanderia, autorimessa, etc.) che non abbia i requisiti di abitabilità come vano utile.

1.14 Vano utile

Per vano utile si intende la camera da letto, la sala da pranzo, lo studio, il soggiorno, la cucina e gli altri spazi destinati all'abitazione, separato da pareti che vanno, di norma, dal pavimento al soffitto, con luce ed aria dirette e, comunque, rispondente ai requisiti di abitabilità.

Capitolo 2: **Superfici**

2.1 Superficie territoriale complessiva (Stc)

È la superficie complessiva degli ambiti per i quali la Variante Generale del PGT prevede la formazione di Piani o Programmi urbanistici attuativi. La stessa viene calcolata al lordo delle strade e degli spazi pubblici in progetto ed al netto di strade e spazi pubblici esistenti che ricadono entro gli ambiti stessi.

2.2 Superficie territoriale (St)

È la superficie complessiva degli ambiti per i quali la Variante Generale del PGT prevede la formazione di Piani o Programmi urbanistici attuativi. La stessa viene calcolata al netto delle strade e degli spazi pubblici già esistenti o da realizzare in previsione della Variante Generale del PGT, che ricadono entro gli ambiti stessi.

2.3 Superficie fondiaria (Sf)

E' la superficie destinata alla realizzazione degli edifici, degli accessori e pertinenze degli stessi, ivi compresi gli spazi di verde privato al loro servizio, calcolato al netto di strade e spazi pubblici.

2.4 Superficie coperta (Sc)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra con la sola esclusione degli sporti di gronda non superiori a 1,20 m, e degli eventuali elementi decorativi quali lesene, marcapiani ecc... Per gli sporti della gronda di copertura superiori a 1,20 m deve essere conteggiato l'intero oggetto e non solo la porzione eccedente.

Sono esclusi inoltre dal calcolo della Superficie coperta, fatta eccezione per il centro storico ove non sono realizzabili, i copringressi di accesso

al lotto per un massimo di 2,50 m² e i depositi di attrezzi da giardino aventi una superficie coperta minore o uguale a mq 6,00 e un'altezza massima al colmo di m 2,40, uno per ciascuna proprietà.

Detti elementi dovranno essere realizzati con tipologia e materiali coerenti con le caratteristiche dell'edificio e del contesto.

Relativamente al centro storico sono escluse dal calcolo della superficie coperta e sono consentite tettoie a sbalzo una per ciascuna abitazione a copertura della porta d'ingresso principale, purché aggettanti su spazi privati. Le stesse dovranno avere una larghezza massima di ml 1,20 ed una profondità compreso il canale per la raccolta delle acque meteoriche di ml 1,00 ed una struttura portante in legno o ferro. Il manto di copertura, dovrà essere in coppi o vetro con decadenza non superiore al 30/35%.

Non potranno essere realizzate sui prospetti degli edifici sottoposti a vincolo o a tutela da parte delle vigenti disposizioni di legge.

2.5 Superficie permeabile minima (Spm)

E' la parte di Superficie fondiaria (Sf) di ogni intervento che non deve risultare compromessa da costruzioni in soprasuolo o sottosuolo o da pavimentazioni impermeabili e deve essere sistemata a verde.

Potranno essere considerate pavimentazioni permeabili quelle posate su materiali drenanti e prive di impianti di raccolta acque (es. "prati armati" e simili) da considerare con percentuale dell'80%.

2.6 Superficie lorda di pavimento (Slp)

Per Superficie lorda di pavimento si intende la somma della superficie di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, entro terra, seminterrati, sottotetto e soppalchi, misurata al profilo esterno delle pareti perimetrali.

Sono escluse dal calcolo della Slp:

- a) le superfici di piani entro terra e fuori terra con altezza interna netta inferiore o pari a 2,40 m per le destinazioni residenziali e a 2,10 m per le destinazioni diverse dalla residenza;
- b) le superfici dei piani sottotetto, o loro porzioni nei casi di altezze interne diversificate, aventi una media ponderale inferiore a 2,40 m;
- c) le superfici destinate ad autorimesse e relativi spazi di manovra nella misura minima stabilita dalla vigente normativa. Sono escluse dal calcolo della SIp anche le autorimesse eccedenti quanto previsto dalla vigente normativa a condizione che abbiano altezza interna netta inferiore o pari a 2,40 m. Sono comunque escluse dalla SIp le autorimesse con altezza interna netta pari o superiore a 2,40 m per le quali venga presentato idoneo vincolo di pertinenzialità;
- d) le superfici dei vani scala comuni a più unità immobiliari da misurarsi al netto delle murature;
- e) le scale esterne ed aperte;
- f) le superfici di ascensori, piattaforme elevatrici e impianti di sollevamento con caratteristiche conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche o tali da assicurare maggiormente tale finalità;
- g) gli spazi pubblici o di uso pubblico quali: gallerie, loggiati e porticati; ovvero privati, quest'ultimi con altezza media interna inferiore o pari a 2,40 m e aperti su 3 lati;
- h) le superfici di balconi, terrazze, nonché quelle determinate dalla proiezione al suolo di tettoie e pensiline;
- i) le superfici strettamente necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici, cioè i vani e gli spazi necessari a contenere ed alloggiare le apparecchiature di detti impianti quali:
 - ✓ impianti idrici;
 - ✓ centrali termiche, cabine elettriche;
 - ✓ centrali di condizionamento dell'aria;
 - ✓ impianti termici ed elettrici a fonte energetica rinnovabile;
 - ✓ impianti per lo smaltimento dei rifiuti solidi – liquidi – gassosi;

- ✓ centraline e contatori dell'energia elettrica o del gas;
 - ✓ locali macchina degli ascensori compresi gli extracorsa;
 - ✓ locali per la raccolta delle immondizie;
 - ✓ altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta;
- j) le superfici determinate dall'impiego di accorgimenti e di tecnologie costruttive finalizzati esclusivamente al risparmio energetico nei limiti e con l'osservanza delle vigenti disposizioni normative in materia;
- k) i soppalchi da realizzarsi nell'ambito storico escluso quello con vincolo della sovrintendenza, aventi superficie (non superiore a 15 m²) nel rispetto del 40% massimo di quella del locale sul quale si affacciano, al netto delle scale di collegamento. Per tali soppalchi dovrà essere garantita un'altezza minima netta degli spazi, sia sottostanti che soprastanti, di 2,10 m (altezza minima del punto più basso in caso di soffitti non orizzontali), nonché una diretta ed adeguata aero-illuminazione in conformità alle disposizioni del Regolamento locale d'Igiene; gli stessi non potranno, comunque, insistere su più di due vani per Unità Immobiliare; dovranno essere realizzati con tecniche non invasive, senza compartimentazioni nella parte sottostante e completamente aperti sul vano sul quale s'affacciano;
- l) i serbatoi esterni in soprassuolo e in sottosuolo;
- m) le superfici di depositi di attrezzi da giardino aventi una superficie coperta massima di m² 6,00 ed un'altezza massima al colmo di m 2,40, uno per ciascuna proprietà, escluso il centro storico;
- n) i copringressi d'accesso al lotto per un massimo di mq 2,50.

2.7 Superficie di vendita (Sv)

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali

gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).

La superficie di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella di altri punti vendita anche se contigui; in ogni caso non dovrà essere possibile accedere ad altri punti vendita senza aver espletato le operazioni di pagamento della merce venduta nell'esercizio.

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è computata nella misura di 1/8 (un ottavo) della Superficie lorda di pavimento.

2.8 Superficie occupata in sottosuolo (So)

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate in sottosuolo, compresi accessori e pertinenze.

Capitolo 3: Volumi

3.1 *Volume edilizio virtuale (Ve)*

Il Volume edilizio virtuale (V_e) è la misura che indica l'edificabilità espressa, ove necessario, in m³.

Il Volume edilizio virtuale (V_e) si ricava moltiplicando la S_{lp} del fabbricato per un'altezza virtuale di 3.00 m per il numero dei piani fuori terra agibili o comunque aventi i requisiti in termine di altezza per ottenere l'agibilità.

3.2 *Volume reale (Vr)*

Il Volume reale (V_r) è il volume geometrico fuori terra, vuoto per pieno, dell'involucro dell'edificio ottenuto moltiplicando la S_c per l'altezza media ponderale del fabbricato misurata dalla quota di sistemazione del terreno al piede dell'edificio fino all'estradosso della copertura.

3.3 *Volume tecnico (Vt)*

I volumi tecnici sono quei volumi edilizi destinati agli impianti e/o alle opere aventi stretta connessione con le funzionalità degli impianti stessi.

Sono da considerare volumi tecnici anche le strutture, le attrezzature, gli impianti e in generale tutti i manufatti finalizzati alla sostenibilità ambientale degli interventi; essi devono essere realizzati conformemente a quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

Le serre bioclimatiche rientrano in questa categoria, non computabili ai fini del calcolo degli indici di edificabilità, fermo restando i criteri di costruzione imposti dalla normativa vigente. (OSS. N.3 PRIVATI)

Capitolo 4: Indici urbanistici

4.1 Indice di utilizzazione territoriale complessivo (Utc)

Definisce la Superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile per ogni m² di Superficie territoriale complessiva .

Trova applicazione negli interventi ricadenti in ambiti o comparti oggetto di Piano urbanistico attuativo o Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

4.2 Indice di Utilizzazione Territoriale complessivo massimo (Utc max)

Definisce la Superficie lorda di pavimento (Slp) massima realizzabile per ogni m² di Superficie territoriale complessiva (Stc), costituita dalla Slp attribuita al comparto alla quale andrà aggiunta quella trasferita dagli ambiti destinati a ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale mediante la perequazione aggiuntiva.

Trova applicazione negli d'interventi ricadenti in Ambiti di Trasformazione e di Riqualificazione.

4.3 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Definisce la Superficie lorda di pavimento (Slp) massima realizzabile per ogni m² di Superficie territoriale (St).

4.4 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

Definisce la Superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile per ogni m² di Superficie fondiaria (Sf) di pertinenza diretta dell'area di intervento.

4.5 Indice di utilizzazione fondiaria massima (Ufm)

Definisce la Superficie lorda di pavimento (Slp) massima realizzabile per ogni m² di Superficie fondiaria (Sf) nell'ipotesi di trasferimento di Superficie lorda di pavimento (Slp) da aree di pertinenza indiretta tra le quali quelle destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale attraverso la perequazione diffusa.

Capitolo 5: Occupazione del suolo

5.1 Rapporto di copertura (R_c)

Definisce la Superficie coperta (S_c) massima realizzabile per ogni m^2 di Superficie fondiaria (S_f) o di Superficie territoriale complessiva (S_{tc}) nella fattispecie degli ambiti di trasformazione.

5.2 Rapporto di permeabilità (R_p)

Definisce la superficie permeabile minima per ogni m^2 di superficie fondiaria (S_f) o di Superficie territoriale complessiva (S_{tc}) nella fattispecie degli ambiti di trasformazione e degli Ambiti di Riqualificazione.

Capitolo 6: Altezze

6.1 *Altezza massima (Hm)*

E' da considerarsi pari alla differenza tra la quota media della porzione di marciapiede stradale pubblico o di uso pubblico (ovvero della strada stessa in assenza di marciapiede) antistante il lotto oggetto di intervento e la quota più elevata tra le seguenti:

- a. l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile;
- b. l'estradosso del cornicione di gronda
- c. l'estradosso dell'imposta della struttura di copertura.

Nel caso di sottotetto che abbia i requisiti per potere essere agibile si prenderà come riferimento la quota media tra l'estradosso di gronda e l'estradosso di colmo. In elevazione rispetto all'altezza così determinata, sono consentiti elementi decorativi (quali velette) o di mascheramento di impianti tecnologici per un'altezza massima di 1,50m.

Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici quali ad esempio tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, comignoli, ciminiere, extracorsa degli ascensori ed elementi costituenti parti di impianti elettrici / termici ad energia rinnovabile, torri di raffreddamento ed impianti tecnici in genere.

6.2 *Altezza virtuale (Hv)*

È l'altezza pari a 3,00 m da moltiplicare per il numero di piani fuori terra agibili o comunque aventi i requisiti di altezza per ottenere l'agibilità, da utilizzarsi per la determinazione del Volume edilizio virtuale (Ve).

Capitolo 7: Distanze

7.1 *Distanza dai confini (Dc)*

E' la distanza minima delle costruzioni in soprassuolo dai confini, misurata perpendicolarmente ad essi in proiezione orizzontale. Tale distanza va considerata sia con riferimento ad edifici, o porzioni di edifici, principali, accessori e pertinenziali.

7.1.1 Distanza dai confini in sottosuolo (Dcs)

E' la distanza minima delle costruzioni in sottosuolo dai confini, misurata perpendicolarmente ad essi in proiezione orizzontale.

7.1.2 Distanza da depositi di materiale o lavorazioni (Dd)

E' la distanza minima tra le costruzioni in soprassuolo ed il margine degli spazi occupati da depositi di materiali all'aperto o da lavorazioni connessi, direttamente o indirettamente, ad attività produttive, da eseguire allo scoperto.

7.1.3 Distanza da spazi destinati alla pubblica circolazione (Ds)

E' la distanza minima delle costruzioni in soprassuolo dal confine stradale degli spazi di pubblica circolazione (strade, piazze, etc.), misurata perpendicolarmente ad esso in proiezione orizzontale.

7.1.4 Distanza dai terrapieni (Dt)

E' la distanza minima delle costruzioni in soprassuolo o nel sottosuolo, da terrapieni artificiali.

7.1.5 Distanza in sottosuolo da spazi destinati alla pubblica circolazione (Dss)

E' la distanza minima delle costruzioni in sottosuolo dal ciglio degli spazi di pubblica circolazione (strade, piazze, etc.) misurata perpendicolarmente ad esso in proiezione orizzontale.

7.1.6 La distanza dai confini (Dc) non deve essere inferiore a ml 5,00 fatta eccezione per l'Ambito produttivo di completamento e l'ambito artigianale-commerciale di completamento, nei quali la distanza dai confini non dovrà essere inferiore ad H/2 della parte dell'edificio prospiciente il confine più prossimo.

Distanze inferiori sono ammesse negli interventi di ristrutturazione edilizia purchè ricavate all'interno della sagoma degli edifici esistenti se uguali o superiori a quelle preesistenti.

7.1.7 Nel nucleo di antica formazione negli interventi di ristrutturazione edilizia attuati tramite demolizione e ricostruzione si dovrà mantenere l'edificazione ove esistente, fatto salvo che il responsabile del servizio tecnico, acquisito il parere della Commissione Edilizia, se istituita, e della Commissione per il Paesaggio, ciascuna per le proprie competenze, potrà assentire o prescrivere che l'edificazione sia traslata o posta lungo il confine stradale tenendo come riferimento gli allineamenti prevalenti il loco.

7.1.8 Negli interventi attuati, previa approvazione di Piano di Recupero, di ricostruzione, ampliamento, sopralzo o ristrutturazione, attuata mediante demolizione e ricostruzione, si dovrà mantenere il filo stradale o comunque quegli allineamenti prevalenti in loco.

Il Responsabile del Servizio Tecnico, sentita la Commissione per il Paesaggio e la Commissione Edilizia, se istituita, potrà in tal senso dare specifiche prescrizioni alle quali attenersi in sede di redazione del Piano Attuativo o comunque condividere proposte progettuali avanzate dai richiedenti.

7.1.9 E' ammessa l'edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi di:

7.1.9.1 nuove costruzioni realizzabili nel rispetto della disciplina del Codice Civile, in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica, per uno sviluppo non

superiore all'altezza massima (Hm) di questi ultimi, sempre che venga assicurato un corretto inserimento edilizio ed ambientale;

7.1.9.2 quando tra i proprietari esista un accordo, debitamente registrato e trascritto da notificarsi all'Amministrazione Comunale prevedente la costruzione in reciproca aderenza;

7.1.9.3 quando venga presentato progetto unitario;

7.1.9.4 quando tra i proprietari esista un accordo debitamente registrato e trascritto da notificarsi all'amministrazione comunale che prevede la costruzione, anche da parte di uno solo di essi, di fabbricati accessori, autorimesse, aventi un'altezza massima al colmo della copertura di ml 3,00. fuori terra calcolati rispetto alla quota più depressa tra i lotti confinanti.

Sarà comunque ammessa una deroga in merito alla quota di riferimento, che potrà quindi essere diversa dalla quota più depressa, se tra i soggetti proprietari dei lotti confinanti verrà redatto un accordo opportunamente registrato e trascritto da notificarsi all'Amministrazione Comunale;

7.1.9.5 nuova costruzione con altezza massima, misurata al colmo, nella fattispecie di coperture a falde piane inclinate ovvero all'estremità superiore della veletta a perimetrazione del solaio nel caso di copertura piana, in mancanza della veletta all'estradosso del solaio medesimo, di ml 2,60 fuori terra fino ad una profondità di ml 5,00 all'interno del lotto, calcolata rispetto alla quota più depressa dei lotti confinanti; sarà comunque ammessa una deroga in merito alla quota di riferimento, secondo quanto stabilito al punto precedente.

7.1.9.6 non è ammessa la realizzazione d'autorimesse o comunque fabbricati accessori prospettanti direttamente su aree o vie pubbliche.

7.2 Distanze minime tra edifici

7.2.1 Distanza tra edifici (De)

E' la distanza minima tra costruzioni in soprassuolo corrispondente alla lunghezza del segmento minimo congiungente le costruzioni, sia che le

stesse insistano su di uno stesso lotto sia che insistano su lotti confinanti. Tale distanza va considerata sia che si tratti di edifici o porzioni di edifici, principali, accessori e pertinenziali.

7.2.2 La misura delle distanze sopra elencate deve partire dal piano esterno della parete di perimetro delle costruzioni, escluse le sporgenze di limitato impatto quali, ad esempio, lesene, zoccoli, pluviali ed elementi decorativi. Devono pertanto essere computate, ai fini delle distanze, quelle parti o sporgenze stabilmente incorporate nell'immobile del quale formano parte integrante (pilastri – porticati, balconi, scale esterne, volumi tecnici, etc.).

7.2.3 Per i diversi tipi di ambiti territoriali non deve essere inferiore a:

a. Nell'ambito del centro storico per le operazioni di risanamento conservativo e ristrutturazioni, la distanza tra edifici non può essere inferiore a quella intercorrente tra il volume edificato preesistente computata senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale. Per interventi di nuova costruzione e sopraalzo di edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; la norma si applica anche se solo una parete sia finestrata.

Qualora non vi fossero pareti finestrate la distanza minima non dovrà essere inferiore a 5,00 m.

b. Per interventi di nuova costruzione, ricostruzione e sopraalzo di edifici ricadenti in altre zone è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Qualora non vi fossero pareti finestrate la distanza minima non dovrà essere inferiore a 5,00 m.

c. Nell'ambito produttivo di completamento e nell'ambito artigianale-commerciale di completamento è altresì prescritta tra pareti

finestate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

- d. E' ammessa la realizzazione di nuove aperture ad una distanza inferiore a 10,00 ml quando l'edificio oggetto dell'intervento è posto in fregio ad una strada pubblica.
- e. Non determinano distanza gli edifici accessori, autorimesse posti sul confine, nella fattispecie di cui al punto 7.1.9.5, capitolo 7, parte III.

7.2.4 Negli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali le distanze minime fra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici od insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza stradale maggiorata di:

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

7.2.5 Nelle zone a destinazione produttiva di completamento e nell'ambito artigianale-commerciale di completamento, qualora la distanza fra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

7.2.6 Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti comma nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni piani volumetriche, fatte salve le distanze minime previste del Regolamento Locale d'Igiene.

7.2.7 La distanza dei depositi di materiale o di lavorazioni (Dd) dagli edifici circostanti non deve essere inferiore al doppio dell'altezza massima (Hm) della costruzione e la distanza dal confine non deve essere

inferiore all'altezza massima (Hm), fatte salve le prescrizioni più restrittive del Codice della Strada.

7.2.8 La distanza da spazi destinati alla pubblica circolazione in sottosuolo (Dss) e la distanza dai confini in sottosuolo (Dcs) devono rispettare le distanze prescritte dal Codice Civile. Qualora le costruzioni occupino il sottosuolo di spazi destinati al traffico veicolare o alla sosta di autoveicoli devono avere strutture atte a sopportare i conseguenti prevedibili carichi.

Sono vietate costruzioni nel sottosuolo degli spazi destinati alle strade provinciali, ad eccezione di quelle strettamente connesse alla viabilità autorizzate dall'amministrazione provinciale.

7.2.9 Nel caso di costruzioni seminterrate, per la parte emergente dal suolo trovano applicazione, al fine della verifica delle distanze, le disposizioni relative agli edifici in soprassuolo.

7.2.10 La distanza dai confini di edifici, o porzioni di edifici, di nuova costruzione, sviluppantesi completamente in sottosuolo (Dss) non deve essere inferiore a m. 1,50.

7.3 Distanze tra allevamenti

Le zone omogenee sotto indicate sono quelle definite all'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444, da intendersi equipollenti secondo diversa denominazione adottata dalla Variante Generale al PGT.

7.3.1 Le distanze minime dei nuovi insediamenti zootecnici e degli ampliamenti di quelli esistenti da tutte le aree edificate o di futura edificazione previste dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, sono le seguenti:

- a. per gli allevamenti bovini, bufalini, equini, ovi – caprini e di struzzi:
 - 1a. 200 metri da zone edificabili residenziali A, B, C, F

- 2a. 100 metri da case isolate di terzi, zone D e dagli edifici, singoli, in gruppi, comprese le cascine, posti nelle zone agricole, oggetto di restauro e/o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, con cambio di destinazione d'uso, nei casi previsti dalle presenti norme.
- 3a. 25 metri da tutte le abitazioni poste in zona agricola diverse dal punto 2a, comprese quelle del centro aziendale.
- b. per gli allevamenti suini
 - 1b. 1000 metri da zone edificabili residenziali A, B, C, F,
 - 2b. 100 metri da abitazioni di terzi e zone D e dagli edifici, singoli, in gruppi, comprese le cascine, posti nelle zone agricole, oggetto di restauro e/o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, con cambio di destinazione d'uso, nei casi previsti dalle presenti norme.
 - 3b. 25 metri, dall'abitazione del centro aziendale.
- c. Per gli allevamenti avi/cunicoli – canili;
 - 1c. 600 metri da zone edificabili residenziali A, B, C, F
 - 2c. 100 metri da abitazioni di terzi, zone D e dagli edifici, singoli, in gruppi, comprese le cascine, posti nelle zone agricole, oggetto di restauro e/o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, con cambio di destinazione d'uso, nei casi previsti dalle presenti norme.
 - 3c. 25 metri dall'abitazione del centro aziendale.

7.3.2 Il calcolo delle distanze per quanto riguarda gli allevamenti va effettuato dal perimetro del fabbricato adibito al ricovero o qualsiasi struttura per la raccolta e stoccaggio reflui zootecnici o similari, non dal terreno circostante adibito ad eventuali opere serventi.

Tutte le distanze indicate ai punti 1a – 1b e 1c possono essere aumentate o diminuite di norma del 50%, secondo delle valutazioni complesse in relazione alla tipologia e potenzialità dell'allevamento, all'abitato più vicino, alla direzione dei venti predominanti, all'adozione

di tecnologie d'avanguardia in ambito agro – alimentare, in particolare per il contenimento o la riduzione degli odori molesti.

7.3.3 Per i centri aziendali con allevamento esistente che non rispettano le distanze sopra elencate è necessario distinguere tra:

✓ Allevamenti esistenti o dismessi da meno di tre anni, senza cambio di destinazione d'uso, ubicati in zona agricola, possono eseguire ampliamenti fino ad un massimo del 25% del peso vivo allevato e comunque non devono ridurre ulteriormente le distanze in essere. L'ampliamento e le riconversioni con cambio di tipologia possono avvenire senza limitazioni se le nuove realizzazioni o se i ricoveri esistenti utilizzati al tal fine, rispettano le distanze minime stabilite per i nuovi allevamenti. La realizzazione delle strutture di stoccaggio imposte dalla normativa vigente, non devono ridurre le distanze in essere ad eccezione di comprovata impossibilità tecnica. Le eventuali riattivazioni, effettuate nel periodo superiore a tre anni, dovranno rispettare almeno le distanze minime stabilite per i nuovi.

7.3.4 Allevamenti ubicati in zone non agricole o comunque dove non permesso dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, essendo classificati come attività insalubre di cui all'Art 216 T.U.LL.SS. R.D. 1265/34, non possono essere ampliati, possono eseguire unicamente miglioramenti igienico sanitari, senza aumento di peso vivo allevato.

L'amministrazione Comunale per accertati inconvenienti igienico sanitari dovuti alla vicinanza con insediamenti residenziali, valutando il progresso e l'evolversi della situazione, impone un periodo di tempo entro il quale l'azienda dovrà trasferirsi in zona agricola, non è mai ammessa la riattivazione.

Gli interventi previsti alle lettere a), b), c), e d) dell'art.3 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 sono sempre ammessi.

- 7.3.5 Tutti i valori delle distanze indicate dal precedente punto 7.3.1 al punto 7.3.4 della parte III hanno un carattere di reciprocità sia tra gli impianti zootecnici e gli usi e le destinazioni d'uso del suolo posti nel medesimo canone, che tra gli impianti zootecnici gli usi e le destinazioni d'uso del suolo localizzati in comuni adiacenti.
- 7.3.6 Tra il regolamento locale d'igiene le disposizioni dell'ASL e le presenti Norme Tecniche d'Attuazione, si applicano le prescrizioni più restrittive.
- 7.3.7 Le fasce di rispetto previste dal Regolamento Locale d'Igiene tra le zone residenziali, produttive e destinate a servizi e gli allevamenti, indicate nelle tavole della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, sono a carattere meramente indicativo.
Le relative reciproche distanze dovranno essere puntualmente verificate in sede di approvazione del Piano Attuativo di titolo abilitativo, Permesso di Costruire ecc..., mediante rilievo, prodotto dal richiedente ed asseverato da tecnico abilitato."

7.4 Distanze dalle strade

- 7.4.1 La distanza da spazi destinati a pubblica circolazione è subordinata alla disciplina dettata dal Codice della Strada e dal Regolamento di Esecuzione ed Attuazione.

Più precisamente:

- 1 fuori dal centro abitato:
 - ✓ 60 metri per le strade di tipo A
 - ✓ 40 metri per le strade di tipo B
 - ✓ 30 metri per le strade di tipo C
 - ✓ 20 metri per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definito dall'art. 3, comma 1, n° 52 del codice
 - ✓ 10 metri per le strade vicinali di tipo F.

- 2 fuori dai centri abitati, ma all'interno di aree previste edificabili:

- ✓ 30 metri per le strade di tipo A
- ✓ 20 metri per le strade di tipo B
- ✓ 10 metri per le strade di tipo C

3 dentro ai centri abitati:

- ✓ 30 metri per le strade di tipo A
- ✓ 20 metri per le strade di tipo D

Negli altri ambiti dovrà essere rispettata una distanza pari a quella minima da garantire verso i confini (ml. 5,00), fatta eccezione per quelle zone già edificate dove, lungo le strade pubbliche esistenti, potrà essere assentita, previa verifica di compatibilità da parte del responsabile del Servizio Tecnico, sentito il parere della Commissione Edilizia se esistente e della Commissione per il Paesaggio, ciascuna per le proprie competenze, una distanza analoga a quelle prevalenti.

7.4.2 Le distanze dal confine stradale fuori dai centri abitati da rispettare nella costruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a :

- ✓ 5 m. per strade di tipo A e B;
- ✓ 3 m. per strade di tipo C e F.

Per le strade di tipo F, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le costruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione e la ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non inferiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, art 26 D.P.R. 495/1992 e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

Le prescrizioni contenute nei commi 1 ed 8 art 26 D.P.R. 495/1992 non si applicano alle opere e colture per quanto concerne la normativa relativa ai triangoli di visibilità in corrispondenza delle intersezioni stradali a raso ha valore quanto previsto all' art 16, comma 2, del D.Lgs 285/1992.

Il confine stradale è il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato.

In mancanza il confine stradale è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta ove esistenti, dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

7.4.3 All'interno degli ambiti di trasformazione dovranno essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine di strade pubbliche in progetto:

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

PARTE IV: CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Capitolo 1: Generalità, classificazione del territorio in ambiti

- 1.1 Il Piano delle Regole suddivide il territorio in ambiti urbanistici ai fini della definizione, attuazione e verifica delle disciplina urbanistica.
- 1.2 Negli ambiti così definiti si applicano, oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme specifiche precisate negli articoli successivi.
- 1.3 L'individuazione dei diversi ambiti urbanistici è riportata nelle tavole n. 1a, 1b, 1c e 2 del Piano delle Regole, classificazione del territorio comunale e destinazioni d'uso in ambito storico.

Gli ambiti urbanistici identificati sono:

a. Tessuto urbano consolidato

- ✓ Ambito di antica formazione – centro storico.
- ✓ Ambito residenziale consolidato.
- ✓ Ambito residenziale di completamento soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato.
- ✓ Ambito artigianale – commerciale.
- ✓ Ambito produttivo di completamento
- ✓ Ambito di riqualificazione.
- ✓ Piani Attuativi vigenti
- ✓ Verde privato;
- ✓ Impianti tecnologici;
- ✓ Edificio di interesse storico (vincolo 1089/39);
- ✓ Attrezzature religiose;
- ✓ Ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esistenti;

b. Ambiti agricoli

- ✓ Ambiti agricoli;
- ✓ Ambiti agricoli di rispetto all'abitato;

- ✓ Ambiti agricoli di rispetto paesaggistico ed ambientale;
- ✓ Nuclei rurali sparsi.
- c. Ambiti di valore paesaggistico ed ambientale
 - ✓ Bosco latifoglie (PIF);
 - ✓ Tracce organizzazione fondiaria – centuriazione romana;
 - ✓ Corridoi primari della Rete Ecologica Regionale.
 - ✓ Elementi della rete ecologica regionale di primo livello.
 - ✓ Elementi della rete ecologica regionale di secondo livello.
 - ✓ Rete ecologica provinciale: corridoi.
 - ✓ Rete ecologica provinciale: elementi areali.
 - ✓ Rete ecologica comunale.
 - ✓ Bodri – Zone umide.
 - ✓ Reticolo idrico minore.
 - ✓ Rispetto dei corsi d’acqua ai sensi del D.lgs 42/2004
 - ✓ Bellezze d’insieme (SIBA)
 - ✓ Zona di Protezione Speciale – ZPS
 - ✓ PLIS ‘Golena del Po’
- d. Aree a rischio di compromissione o degrado
 - ✓ Ambiti territoriali estrattivi (Piano cave provinciale)
- e. Reti ed infrastrutture
 - ✓ Linee elettriche ad alta tensione
 - ✓ Metanodotto
 - ✓ Viabilità.
 - ✓ Piste ciclo pedonali di previsione.
- f. Ambiti di trasformazione
 - ✓ Ambiti di Trasformazione residenziale;
- g. Ambiti di riqualificazione
 - ✓ Ambiti di riqualificazione residenziale;

Capitolo 2: **Individuazione Zone di Recupero**

Le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della legge 457/1978, modificata dalle leggi 127/1997 e 179/1992, coincidono con l'ambito di antica formazione centro storico.

Nelle zone di recupero anche se non individuati nel Piano di Governo del Territorio possono essere sempre proposti Piani di Recupero.

Gli stessi dovranno comprendere ambiti omogenei, la perimetrazione proposta dovrà essere approvata dall'Amministrazione Comunale, che a suo insindacabile parere ha la facoltà di modificarla.

Capitolo 3: Categorie d'intervento nell'ambito di antica formazione, centro storico

- 3.1 Il Piano delle Regole nelle tavole n. 1a, 1b e 1c individua in zone di recupero gli ambiti già classificati di antica formazione-centro storico. Nella tavola n. 3 del PR e nell'allegato 1 (cascine) del PR, risultano individuati in modo analitico, per ogni singolo edificio gli interventi ammessi.
- 3.2 Qualora alla luce degli approfondimenti effettuati ai fini della redazione dei vari elaborati del progetto esecutivo di un intervento, si verifichi che l'edificio presenta caratteristiche tali da farlo rientrare in categoria di intervento differenti da quella per esso individuata nelle tavole n. 3 e nell'allegato 1 del Piano delle Regole la Giunta Comunale sentita la Commissione Edilizia, se istituita, e la Commissione per il Paesaggio, ciascuna per le rispettive attribuzioni, potrà a suo insindacabile giudizio assumere lo stesso come edificio appartenente a tale diversa categoria. Quanto sopra non costituisce variante agli atti della Variante Generale Piano di Governo del Territorio.
- 3.3 Le categorie di intervento individuate nelle tavole n. 3 e nell'allegato 1 (cascine) del Piano delle Regole sono da considerarsi orientative per gli accessori per i quali nella stesura del progetto venga dimostrata l'incoerenza rispetto alle caratteristiche dell'edificio principale. Interventi difformi dalla categoria prevalente, sugli edifici accessori, possono essere assentiti con Permesso di Costruire, Denuncia d'Inizio Attività o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività o Certificazione di Inizio Attività asseverata. Il recupero di costruzioni accessorie per destinazioni d'uso diverse da quelle originarie o comunque pregresse, deve essere attento ai caratteri tradizionali o di autonomo pregio architettonico del manufatto.

3.4 Per quanto non disposto nel presente articolo trovano applicazione ai fini della redazione dei progetti degli interventi su immobili siti negli ambiti di antica formazione-centro storico, le disposizioni relative ai vari interventi edilizi ed urbanistici di cui al successivo capitolo 5 parte IV.

Capitolo 4: **Individuazione delle aree in ambito storico**

- 4.1 Le aree dell'ambito di antica formazione, centro storico sono quelle comprese nel perimetro delle tavole n. 1a, 1b e 1c del Piano delle Regole.
- 4.2 Obiettivo del Piano delle Regole è la salvaguardia dei valori storico-testimoniali da attuarsi mediante la tutela e la valorizzazione degli elementi di interesse architettonico, il recupero del patrimonio edilizio esistente, la conservazione dell'impianto urbanistico e il miglioramento degli spazi pubblici sia sotto l'aspetto qualitativo sia per quel che concerne la fruibilità.
- 4.3 Il Piano delle Regole intende inoltre favorire un processo di rivitalizzazione dei centri storici rendendo possibile l'insediamento di molteplici funzioni all'interno di una equilibrata combinazione nella quale la residenza assume, comunque, un ruolo primario.
- 4.4 Le aree dell'Ambito Storico sono soggette alle prescrizioni urbanistico-edilizie di dettaglio contenute nei successivi articoli secondo quanto indicato nelle tavole 2– *Destinazioni d'uso in Ambito Storico* e 3 – *Categorie di intervento in Ambito Storico* del Piano delle Regole.
- 4.5 Il Piano delle Regole al fine di favorire una coerente riorganizzazione e recupero del centro storico fa riferimento alla tavola n. 3 dello stesso, tenuto conto di quanto espresso ai punti 3.1, 3.2, 3.3 e 3.4 del precedente capitolo 3, Parte IV.

Capitolo 5: Ambito di antica formazione, centro storico

5.1 L'Ambito di antica formazione, centro storico è caratterizzato da valori storico – architettonici e costituisce i più antichi nuclei insediativi di pari valore sono le aree di pertinenza degli edifici che dovranno essere tutelate e salvaguardate, in tale ambito sono compresi anche i nuclei rurali di antica formazione sparsi.

5.2 **Interventi ammessi.**

5.2.1 In tale zona sono ammessi mediante Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Comunicazione Asseverata di Inizio Attività, Attività Edilizia libera, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione di tettoie nei limiti e con le caratteristiche previsti al punto 2.4 parte III, cambi di destinazioni d'uso e demolizione della superfetazioni.

La ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione è assentibile esclusivamente attraverso il permesso di costruire.

La ristrutturazione edilizia può essere attuata anche attraverso la demolizione e ricostruzione degli edifici nel rispetto della volumetria reale, altezze e sedime preesistenti, tenuto conto di quanto previsto al punto 7.1.7 parte III fatte salve le innovazioni necessarie ai fini dell'adeguamento alla normativa antisismica.

Nel novero degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione purché sia possibile documentarne la preesistente consistenza, purché costruiti con titolo abilitativo o antecedente all'entrata in vigore della legge 765/1967. Rimane fermo che con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.lgs 22.01.2004 n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti

costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettato la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

5.2.2 Mediante Piani di Recupero o comunque Piani o Programmi Attuativi convenzionati, tenuto conto di quanto previsto ai punti 3.1, 3.2 e 3.3, parte IV, oltre agli interventi previsti al precedente punto 5.2.1, sono assentibili alle sotto elencate condizioni interventi di ampliamento di ricostruzione e di soprizzo degli edifici.

Gli interventi di ampliamento debbono essere attuati nel rispetto della volumetria reale, dell'altezza massima di gronda, delle pendenze delle falde di copertura preesistenti, mediante la demolizione di fabbricati accessori costruiti a seguito di provvedimento abilitativo o antecedentemente all'entrata in vigore della legge 765 del 1967, salvo che non fosse previsto dalla normativa regolamentare locale la necessità di un titolo abilitativo (licenza, autorizzazione, ecc.)

Nel caso di edifici non prospettanti su spazi pubblici, in deroga a quanto sopra specificato, è ammesso un incremento dell'altezza massima di gronda di 70 cm con il conseguente aumento una tantum della volumetria reale nei seguenti casi:

- raggiungimento delle altezze minime D.M. 05.07.1975 o Regolamento Locale d'Igiene;
- recupero dei sottotetti ai fini abitativi di cui alla L.R. 12/2005 e s.m. ed i.;
- coibentazione dell'involucro edilizio secondo le vigenti normative in materia di risparmio energetico ed isolamento acustico.

Tale incremento deve riguardare l'intero edificio e non porzioni di esso, in modo da impedire la formazione di dislivelli di quota con conseguente alterazione della fisionomia complessiva.

E' ammessa l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione solo nel caso di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

E' possibile incrementare la Slp (Superficie Lorda di Pavimento) attraverso l'inserimento di nuovi solai o la traslazione della quota d'imposta di quelli esistenti.

Le unità minime d'intervento debbono essere definite prima della stesura del Piano o Programma Attuativo, l'Amministrazione Comunale in sede d'approvazione della perimetrazione delle stesse a suo insindacabile parere, può ridefinirne il contorno.

Ad esclusivo giudizio dell'Amministrazione Comunale, previa acquisizione da parte del responsabile dell'ufficio tecnico comunale del parere della Commissione per il Paesaggio e, se istituita, della Commissione Edilizia , qualora l'edificio oggetto dell'intervento ed il contesto in cui è inserito, non abbiano alcuna rilevanza sotto il profilo della qualità architettonica, potranno essere valutate proposte progettuali innovative, sia dal punto di vista del linguaggio architettonico che dell'utilizzo dei materiali da costruzione, anche in deroga a quanto previsto nel successivo punto 5.10 Parte IV.

In tale fattispecie dovranno essere attuate le procedure di valutazione previste dalla Delibera della Giunta Regionale del 08.11.2002 n.7/11045.

I parcheggi di cui al capitolo 9 Parte I debbono essere recuperati negli edifici oggetto del Piano o Programma Attuativo, nell'ampliamento degli stessi o sulle aree di pertinenza.

Quanto sopra fatto salva la possibilità di collocarli sopra un'altra area o di monetizzarli nei modi previsti al capitolo 9 Parte I.

- 5.3 Gli immobili appositamente contrassegnati (elemento puntuale) sulle tavole n. 6, 10, 12a, 12b e 12c del DP e sulle tavole n. 1a, 1b, 1c, 4a e 4b del PR sono assoggettati a vincolo o tutela ai sensi delle vigenti disposizioni legislative e normative, previa autorizzazione da parte della Soprintendenza per i beni architettonici e del paesaggio tramite Denuncia di Inizio Attività, Permesso di Costruire, Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Comunicazione Asseverata di Inizio Attività, Comunicazione di

Inizio Attività o Attività Edilizia libera, possono essere oggetto d'interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, cambio di destinazione d'uso, demolizione delle superfetazioni.

5.4 Inoltre ai sensi del comma 2 art. 9 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 gli interventi di cui al comma 1, lettera d) gli interventi che riguardano singole unità immobiliari o parti di esse. Conformemente ai disposti della Legge 179/92 e del comma 2 dell'Art. 9 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, tali interventi sono consentiti anche se riguardano globalmente uno o più edifici e modificano fino al 25% delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune, e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi e vendita e canoni di locazione concordati con il comune e a concorrere agli oneri di urbanizzazione.

5.5 Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia vi è la possibilità di incrementare la SIp (superficie lorda di pavimento) nel rispetto della volumetria e sagoma esistente.

Tale incremento trova attuazione attraverso la variazione della quota d'imposta dei solai, l'inserimento di nuovi solai intermedi, la demolizione di solai o mediante il mutamento di utilizzo delle superfici esistenti non computate ai fini del calcolo della SIp, parte III, punto 2.6.

Il tutto deve trovare applicazione garantendo le altezze minime interne e tutti i requisiti richiesti dal regolamento locale d'igiene, nel rispetto assoluto delle altezze esterne, sia di colmo che di estradosso ed intradosso di gronda, della disposizione planimetrica, tenuto conto di quanto previsto al punto 7.1.7 Parte III, nonché delle norme tipo morfologiche di cui al punto 5.10 parte IV.

5.6 Nel caso di interventi da attuarsi sia con Piano Attuativo che con Permesso di Costruire, Denuncia Attività o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività Convenzionate, qualora l'incremento di Slp attuato nei modi previsti al punto 5.5 della parte IV prevede contemporaneamente il cambio di destinazione d'uso per le superfici interessate, la dotazione di aree a standard va calcolata sia per l'incremento di Slp che per il cambio d'uso.

5.7 *Trasformazioni di edifici ex agricoli nell'ambito di antica formazione, centro storico*

5.8.1 E' consentito il recupero ai fini abitativi successivamente alla loro totale dismissione delle costruzioni ex agricole (stalla, fienile o rustico) classificate nel Piano delle Regole come edifici o area residenziale, attraverso il cambio di destinazione d'uso.

Sarà obbligatorio prevedere la dismissione degli allevamenti zootecnici nel caso in cui il recupero e/o l'ampliamento dei fabbricati residenziali esistenti non siano destinati al titolare dell'azienda o ai dipendenti.

Con specifico riferimento agli ambiti con presenza di allevamenti zootecnici posti nei centri abitati gli interventi si limitano al solo miglioramento igienico sanitario.

5.8.2 Tali trasformazioni devono rispettare le prescrizioni di cui al capitolo 9 Parte I in materia di parcheggi privati, di pertinenza.

5.8 *Destinazioni d'uso.*

La destinazione d'uso prevalente nell'ambito è residenziale.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali di qualsiasi genere;
- ✓ attività artigianali non al servizio della residenza; l'artigianato al servizio della residenza e l'attività artigianale diretta alla prestazione

dei servizi che possono essere connessi sia alla cura della persona (attività di acconciatura, estetica, parrucchiere, estetista ecc...) ovvero ad altri servizi (ambulatorio medico, ottico, odontotecnico, oppure servizi di autotrasporto merci e persone, di pulizia, di grafica e fotografia, edilizia, falegnameria, impiantistica elettrica, termoidraulica ecc...);

- ✓ attività artigianali che contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, moleste per rumori, esalazioni, fumo, traffico, scarico di acque inquinate e, comunque, ritenute incompatibili con la zona ed il regolamento d'igiene;
- ✓ attività artigianali al servizio della residenza con SIp superiore a 200 m²;
- ✓ servizi per l'industria;
- ✓ spazi coperti per depositi o lavorazioni all'aperto, connesse ad attività artigianali e industriali;
- ✓ servizi collettivi destinati agli addetti delle attività artigianali, industriali e commerciali;
- ✓ attrezzature per parcheggio mezzi pesanti;
- ✓ attività di rottamazione;
- ✓ attività commerciali costituenti grandi strutture di vendita così come classificate dall'art. 4 del D.Lgs 114/1998 e cioè oltre i 1500 m² di vendita e limitatamente al suddetto ambito, la concentrazione, ricollocazione ed accorpamento di strutture commerciali che non siano già esistenti.
- ✓ servizi di magazzino e deposito senza vendita;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ servizi per la sosta e il soggiorno dei turisti all'aperto o in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, ad eccezione delle attività agrituristiche, abitazione del conduttore del fondo, della famiglia, dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;

- ✓ asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado di gestione pubblico;
- ✓ parco pubblico di uso collettivo;
- ✓ strutture religiose a carattere direzionale, culturale, educative, ricreative, socio – assistenziale e caritative, gestite direttamente dalla proprietà o tramite organizzazioni, associazioni, enti, cooperative allo scopo delegate;
- ✓ servizi parrocchiali come chiese, residenze ed attrezzature parrocchiali per l'istruzione ed il tempo libero;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ luoghi di culto;
- ✓ impianti per spettacoli sportivi, scoperti, coperti e relative infrastrutture;
- ✓ impianti per la pratica sportiva, scoperti e coperti;
- ✓ spazi da riservare a impianti mobili per spettacoli temporanei;
- ✓ attrezzature cimiteriali;
- ✓ rimessa per automezzi pubblici;
- ✓ parcheggi aperti al pubblico servizio;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile.

5.9 *Prescrizioni tipo morfologiche*

Qualora gli interventi fossero assoggettati a Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata debbano essere in grado di assicurare un dignitoso ridisegno urbano, pulizia dei volumi impropri, recupero igienico – ambientale degli spazi interni, difesa della tipologia a corte.

I piani attuativi dovranno:

- ✓ salvaguardare o ricostruire la struttura e la conformazione della corte cremonese con particolare cura per l'allineamento verso la strada dei fabbricati ed il rispetto dei tracciati stradali esistenti;

✓ garantire, laddove possibile, che l'altezza e la profondità dei corpi di fabbrica siano tali da assicurare la continuità dei fili di gronda, pendenza ed andamento delle falde in armonia con gli edifici confinanti o vicini;

✓ conquistare l'unitarietà del cortile e la sua massima fruibilità pedonale con esclusione di recinzioni.

Le recinzioni ed i muri di cinta esistenti all'interno dei cortili potranno essere assoggettati alla sola manutenzione ordinaria.

I muri di cinta antichi (murature in mattoni pieni) dovranno essere conservati, anche attraverso interventi di manutenzione straordinaria.

Sono sempre consentite suddivisioni tra le proprietà ottenute con elementi mobili di arredo esterno, vasi di fiori, panchine, ecc....

✓ garantire il riutilizzo di logge e porticati attraverso il loro tamponamento con murature, adottando soluzioni che permettano di evidenziare la struttura originaria dell'edificio.

Riproporre ove possibile i principali caratteri morfologici e tipologici degli edifici preesistenti, in armonia con l'architettura del centro storico.

Sulle aree interessate da piani esecutivi già approvati ed in vigore e convenzionati, valgono le prescrizioni degli stessi piani fino allo scattare della convenzione.

Le aree di pertinenza degli edifici sono inedificabili, fatto salvo quanto previsto al punto 5.2.2 parte IV, è fatto obbligo alle proprietà di mantenere le essenze vegetali esistenti, sostituendo quelle danneggiate o non più vegete con nuove alberature uguali.

Il progetto di Piano o Programma Attuativo dovrà essere corredato dalla catalogazione delle essenze arboree esistenti.

Gli interventi edilizi dovranno essere tutti indirizzati alla tutela ed al ripristino, ove compromessi, dei tradizionali valori architettonici ed ambientali.

In particolare, si prescrive l'osservanza delle seguenti norme:

- ✓ le pareti esterne degli edifici dovranno essere realizzate con materiali tradizionali per le murature, i serramenti, le tinteggiature, le coperture e gli altri elementi di facciata prioritariamente recuperando e restaurando gli elementi originali esistenti, valorizzando testimonianze o tracce di antiche decorazioni, iscrizioni, affreschi ed altre pitture (meridiane – bassorilievi – colonne o pilastri, archi, bifore, lapidi) e recuperando manufatti della tradizione costruttiva locale (comignoli, portoni, camini, ringhiere);
- ✓ le coperture dovranno essere realizzate a falde piane con pendenza del 30 – 35%, salvo diverse preesistenze e prevedere l'uso di tegole curve di laterizio (coppo tradizionale) reimpiegando, ove possibile, il materiale originale. E' vietata la creazione di volumi tecnici sporgenti dalle linee di falda, e coperture piane;
- ✓ intonaco civile, tinteggiato, i colori dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione comunale, nei termini e con le modalità previste dal Regolamento Edilizio.
- ✓ zoccolo in cemento stollato o in pietra: a taglio di sega bocciardato, a grandi lastre;
- ✓ finestre delle abitazioni in legno naturale o verniciato, di colore grigio, testa di moro o verde scuro;
- ✓ serramenti dei negozi in ferro, in legno o alluminio verniciati di toni scuri ovvero in legno naturale;
- ✓ ante a gelosie o a scuri in legno naturale o verniciati di colore grigio, marrone testa di moro o verde scuro;
- ✓ copertura in coppi a canale;
- ✓ sottogronda con travetti in legno a vista e assito in legno o cemento e gesso sagomato con disegni tradizionali del luogo;
- ✓ ringhiere in ferro a bacchette o in ferro battuto;
- ✓ la forometria degli edifici al momento dell'adozione della Variante Generale al PGT, dovrà essere il più possibile salvaguardata, fatto salvo il mantenimento delle aperture esistenti, si potrà assentirne la creazione di nuove, compresi passi carrai, nel rispetto del codice della strada in un ridisegno organico della facciata.

- ✓ soglie e davanzali in pietra naturale spuntata e bocciardata;
- ✓ aperture di porte e finestre semplici o con cornici in intonaco o contorni di pietra bocciardata;
- ✓ insegne organicamente inserite all'interno dei serramenti, delle aperture, del tipo non luminoso, ma eventualmente, illuminate indirettamente oppure poste a bandiera solo se in ferro e con decorazione tradizionale;
- ✓ camini in mattoni a vista o intonacati con chiusura in lastra di pietra o coppi con fattura tradizionale del luogo;
- ✓ portoni di ingresso ad ante in legno a listoni;
- ✓ rivestimento delle scale in pietra o cotto;
- ✓ pavimentazione delle parti non sistemate a verde dei cortili con acciottolato, cubetti o lastre regolari di porfido o lastre di beola, piastrelle o tozzetti di cotto o altro materiale tradizionale;

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale potrà valutare proposte motivate d'utilizzo di materiali diversi da quelli sopraelencati, accoglierle o meno anche a seguito del parere della Commissione per il Paesaggio.

Nel recupero dei rustici deve essere posta particolare cura nella conservazione del ritmo delle campate e delle pilastrature, delle falde spioventi, delle capriate e travature in legno dei tetti.

In occasione di interventi anche parziali che riguardino l'interno o l'esterno degli edifici esistenti vi è l'obbligo del recupero delle linee e dei materiali tradizionali delle intere facciate di proprietà con le caratteristiche indicate dal presente articolo:

- ✓ i canali di gronda e i pluviali dovranno realizzarsi in rame o in altro materiale verniciato di colore scuro;
- ✓ le finestre poste al piano terreno non potranno dotarsi di serramento esterno, ma saranno difese da inferriate arretrate rispetto al filo esterno di facciata, reimpiegandosi, ove possibile, il materiale originale;
- ✓ la larghezza delle finestre non potrà superare i ml. 1,00-1,20, quella dei passi carrai non potrà superare i ml. 3,00-3,20, quella dei

negozi non potrà superare i ml. 2.80-3,00 e comunque la porzione di facciata delimitata da due finestre successive;

- ✓ non saranno ammessi balconi o altri corpi aggettanti delle facciate su da spazi pubblici. Eventuali balconi aggettanti su spazi privati saranno ammessi solo se realizzati con disegno di foggia tradizionale;
- ✓ andranno salvaguardate le piantumazioni esistenti. Le nuove alberature dovranno essere del tipo tradizionale ad essenza autoctona con l'esclusione categorica delle conifere.

5.10 Tutti gli interventi edilizi, qualora si debbano effettuare su immobili soggetti a tutela monumentale ed ambientale, ai sensi delle leggi 1497/39 e 1089/39 e D. Lgs. 42/2004, sono subordinati alla acquisizione dell'autorizzazione della soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio.

5.11 I colori delle tinteggiature degli edifici dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione comunale rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune nei termini e con le modalità previste dal Regolamento Edilizio.

5.12 **Vincolo di facciata**

Gli edifici sottoposti nella Variante Generale al PGT a vincolo di facciata nel caso dovessero essere assoggettati ad interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti criteri d'intervento:

- ✓ il disegno della facciata non potrà subire variazioni sia per quanto concerne le dimensioni sia per i materiali da costruzione.

Capitolo 6: Ambito residenziale consolidato

6.1 Trattasi di parti del territorio già urbanizzate che risultano caratterizzate da una relativa omogeneità tipologica e nelle quali ricadono edifici prevalentemente destinati alla residenza.

Tali zone sono già totalmente edificate, fatti salvi i cortili, orti o aree a verde privato di pertinenza.

6.2 **Interventi ammessi**

In tale zona sono ammessi: nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni, ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, tramite Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, Comunicazione Asseverata d'Inizio Lavori, Comunicazione d'Inizio Lavori o Attività Edilizia Libera.

Inoltre, ai sensi del comma 2, art.9 del DPR 06.06.2001 n. 380 e modificazioni, gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma art. 3 dello stesso, che riguardino globalmente uno o più edifici, anche se modificano fino al 25% delle destinazioni preesistenti, purché il concessionario si impegni con atto trascritto a favore del Comune ed a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

6.3 **Indici edilizi.**

Uf max	Uf	Hm	Rc	Spm	D
m2/m2	m2/m2	m	%	%	m
0,50	0,40	7,50 (2 piani)	50	30	vedi cap.7 parte III

E' comunque sempre fatta salva la Slp esistente alla data di approvazione della Variante Generale al PGT.

6.4 **Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso prevalente in questo ambito è residenziale.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali ed artigianali a carattere industriale o di servizio con Slp superiore a m2 150;
- ✓ servizi industriali e per l'agricoltura;
- ✓ spazi coperti per depositi o lavorazioni all'aperto connesse ad attività artigiano – industriali ed industriali;
- ✓ servizi collettivi destinati agli addetti delle attività artigianali, industriali e commerciali;
- ✓ attrezzature per parcheggio mezzi pesanti;
- ✓ uffici al servizio dell'attività produttiva ivi insediata con Slp superiore al 50% di quest'ultima;
- ✓ attività di rottamazione;
- ✓ attività artigianali non al servizio della residenza così come specificato al punto 5.8.2 Parte IV;
- ✓ attività artigianali o industriali che contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, moleste per rumori, esalazioni, fumo, traffico, scarico di acque inquinate e, comunque, ritenute incompatibili con la zona ed il regolamento d'igiene;
- ✓ attività commerciali costituenti grandi strutture di vendita così come classificate dall'art. 4 del D.Lgs 114/1998 e cioè oltre i 1500 m2 di vendita.
- ✓ servizi di magazzino e deposito senza vendita;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno dei turisti all'aperto o in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, comprese le attività agrituristiche e le abitazioni dei conduttore del fondo, della famiglia dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;

- ✓ asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado di gestione pubblica;
- ✓ parco pubblico d'uso collettivo;
- ✓ attività religiose a carattere direzionale, culturali, educative, ricreative, socio – assistenziali, enti , cooperative preposte allo scopo;
- ✓ servizi parrocchiali come chiese, residenze ed attrezzature parrocchiali per l'istruzione ed il tempo libero;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ luoghi di culto;
- ✓ impianti per spettacoli sportivi scoperti e coperti con relative infrastrutture;
- ✓ impianti per la pratica sportiva, coperti e scoperti;
- ✓ spazi da riservare ad impianti mobili per spettacoli temporanei;
- ✓ attrezzature cimiteriali;
- ✓ spettacoli culturali e sportivi, attività congressuali ed altre manifestazioni pubbliche di massa;
- ✓ musei e spazi espositivi;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile.

I magazzini e depositi dovranno essere di cose non pregiudizievoli per l'abitato e dovranno, altresì, disporre di propria sede, coperta e chiusa (sono vietati i depositi all'aperto). Le attrezzature per il tempo libero e le autorimesse non dovranno essere tali da generare disturbo al contiguo abitato.

6.5 ***Prescrizioni tipomorfologiche.***

Le coperture devono essere realizzate a falda. Sono ammesse terrazze aventi una superficie utile non superiore a m² 20,00.

Le nuove costruzioni o quelle in sostituzione delle esistenti dovranno essere analoghe a quelle prevalenti nella zona.

Possono comunque essere proposte soluzioni progettuali connotate da un elevato standard qualitativo sia dal punto di vista dei materiali da costruzione che del linguaggio architettonico.

In tale fattispecie dovranno essere attuate le procedure di valutazione previste dalla Delibera di Giunta Regionale del 08.11.2002 n.7/11045.

I colori delle tinteggiature degli edifici dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione comunale rilasciata dal responsabile del ufficio tecnico comunale, nei termini e con le modalità previste nel Regolamento Edilizio.

6.6 *Ambito residenziale consolidato soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC)*

L'ambito è costituito da un appezzamento di terreno ineditato posto a cerniera tra edifici del tessuto urbano consolidato, il parco dedicato ai caduti di Nasiriya e la comunale via Po.

Fatto salvo quanto previsto nei precedenti punti dal 6.2 al 6.5 si subordina la realizzazione di nuovi fabbricati al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato. La Convenzione dovrà prevedere la cessione dell'area a servizio indicata nelle tavole 1a e 1c del Piano delle Regole e nella tavola 1a e 1b del Piano dei Servizi. Su tale area dovrà essere realizzata la strada di collegamento tra l'ambito di trasformazione ATR 2 e la via Po.

La convenzione potrà definire ulteriori impegni tra l'amministrazione comunale e il richiedente il Permesso di Costruire.

Capitolo 7: Ambito artigianale – industriale consolidato

7.1 In tale zona sono inserite le aree ed i fabbricati produttivi, esistenti da tempo urbanizzati ed edificati.

7.2 **Interventi ammessi**

In tale zona sono ammessi: nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni, ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, tramite Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, Comunicazione Asseverata d'Inizio Attività, Comunicazione d'Inizio Attività, Attività Edilizia Libera o previa approvazione di un Piano Attuativo o Atto di Programmazione Negoziata a valenza territoriale o mediante la stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, qualora l'amministrazione comunale, a suo insindacabile parere, lo ritenesse necessario, a seguito della constatazione dell'insufficiente stato di urbanizzazione e/o di dotazione di aree per attrezzature pubbliche del comparto.

7.3 **Indici edilizi.**

Uf	Hm	Rc	Spm	D
m2/m2	m	%	%	m
1,20	10,00	60	20	Capitolo7, parte III

E' comunque fatta salva la Slp esistente alla data di approvazione della Variante Generale al PGT.

Fatto salvo quanto previsto al punto 6.1, capitolo 6 parte III, per dimostrate esigenze tecniche l'Amministrazione Comunale può concedere altezze superiori.

7.4 **Destinazioni d'uso**

In questo ambito la destinazione d'uso prevalente è quella industriale ed artigianale. Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, comprese le attività agrituristiche, abitazioni del conduttore del fondo, della famiglia del conduttore del fondo, della famiglia dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ attività commerciali, costituenti grandi strutture di vendita così come classificate all'art.4 del D.Lgs. 114/1998 con oltre 1500m² di superficie di vendita.
- ✓ attività industriali od artigianali che contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, moleste per rumori, esalazioni, fumi, traffico, scarico acque inquinate e comunque ritenute incompatibili con la zona ed il regolamento d'igiene; tra queste le produzioni chimiche, le lavorazioni del petrolio, le lavorazioni degli scarti animali, le lavorazioni delle immondizie, le polveriere;
- ✓ abitazioni, fatte salve quelle di custodia e del proprietario al servizio dell'attività industriale od artigianale con un massimo di n. 1 unità abitativa, avente una superficie coperta non superiore a m² 160,00 e un'altezza massima di ml 7,50 (la superficie in questione è da ritenersi in aggiunta a quella quantificabile tramite l'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria).
- ✓ servizi di magazzino, comportanti deposito o manipolazione di materiali infiammabili e pericolosi;
- ✓ uffici per attività professionali;
- ✓ ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, etc.;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ alberghi, ristoranti, trattorie, etc. escluse le mense aziendali;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno dei turisti all'aperto od in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ servizi per il tempo libero, teatri, cinematografi e simili;

- ✓ spazi coperti e scoperti per attività ricreative e sportive;
- ✓ servizi d'uso collettivo per l'istruzione e la formazione gestiti da privati;
- ✓ ambulatori e laboratori d'analisi medica;
- ✓ agenzie bancarie e le altre attività terziario – direzionali;
- ✓ asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado pubbliche e private;
- ✓ servizi pubblici di interesse comunale, compresi uffici da destinare ad enti pubblici, di interesse pubblico e ai mercati comunali;
- ✓ attività religiose a carattere direzionale, culturali, educative, ricreative, socio – assistenziali, enti e cooperative preposti allo scopo;
- ✓ servizi parrocchiali come chiese, residenze ed attrezzature parrocchiali per l'istruzioni ed il tempo libero;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ luoghi di culto;
- ✓ servizi per la salute come presidi, consultori, dispensari ospedali e simili di gestione pubblica e privata;
- ✓ parco pubblico d'uso collettivo;
- ✓ impianti per spettacoli scoperti e coperti con relative infrastrutture;
- ✓ impianti per la pratica sportiva, coperti e scoperti;
- ✓ spazi da riservare ad impianti mobili per spettacoli temporanei;
- ✓ attrezzature cimiteriali;
- ✓ spettacoli culturali e sportivi, attività congressuali ed altre manifestazioni pubbliche di massa;
- ✓ musei e spazi espositivi;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ rimesse per automezzi pubblici;
- ✓ giardini attrezzati con impianti ricreativi e sportivi all'aperto, nonché con chioschi per la vendita di bevande e simili, fiori e giornali;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile.

7.5 Prescrizioni tipomorfologiche.

Sono ammessi: uffici, laboratori e locali d'esposizione, solo al servizio delle attività produttive; la loro SIp non potrà essere superiore al 50% di quella della quale sono parte integrante.

7.6 Prescrizioni particolari.

7. 6.1 Nel caso venga inoltrata richiesta il Permesso di Costruire o presentata Denuncia di Inizio Attività che preveda l'edificazione a confine, l'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione edilizia, se istituita, e della Commissione per il Paesaggio, ciascuna per le proprie competenze, valuterà l'opportunità di concedere o negare la costruzione a confine. Presupposto inderogabile è la compatibilità di lavorazione delle aziende interessate che deve risultare mediante perizia redatta da un tecnico specialista nella materia abilitato ed iscritto al proprio albo professionale.
7. 6.2 In sede di domanda per l'ottenimento del Permesso di Costruire o di presentazione della Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, Comunicazione Asseverata d'Inizio Attività, Comunicazione d'Inizio Attività, deve essere dimostrato, attraverso idonea documentazione e, comunque, mediante perizia redatta da tecnico specialista nella materia, abilitato ed iscritto al proprio albo professionale, il rispetto di tutte le norme, leggi e regolamenti. europei, nazionali, regionali e locali vigenti in materia di inquinamento di aria, acqua, suolo ed acustico.
7. 6.3 L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di verificare, volta per volta, se le lavorazioni sono o meno contemplate nell'elenco delle destinazioni d'uso non ammissibili (punto 7.4 parte IV) e, quindi, sentito

il parere dell'A.S.L. e A.R.P.A. competente, negare o concedere l'autorizzazione ad insediare tale attività.

7. 6.4 Il rilascio di Permessi di Costruire o accettazioni della Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, per nuove costruzioni, ampliamenti o ristrutturazioni, di qualsiasi edificio è subordinato all'esecuzione di opere di mitigazione e compensazione dell'impatto visivo.

Lungo il perimetro dei singoli lotti, eccezion fatta ad esclusivo parere dell'Amministrazione Comunale, verso le strade pubbliche, si prescrive che vengano realizzate prima del rilascio dell'agibilità fasce alberate con essenze autoctone inframezzate da essenze arbustive, al fine di creare una buona mascheratura, così da rendere meno disarmonico l'inserimento dei nuovi edifici nella campagna circostante.

7. 6.5 I colori delle tinteggiature degli edifici dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione comunale rilasciata dal responsabile dell' ufficio tecnico comunale, nei termini e con le modalità previste nel Regolamento Edilizio.

7. 6.6 Qualora l'amministrazione comunale subordinasse il rilascio dei titoli abilitativi per l'edificazione alla stipula di una convenzione al fine di garantire un'idonea dotazione di urbanizzazioni e/o di aree per attrezzature pubbliche la loro quantificazione sia economica che dimensionale dovrà essere concordata tra le parti. Il parere dell'amministrazione comunale sarà comunque vincolante.

I costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o cessione di aree saranno a totale carico del richiedente il titolo per l'edificazione.

Capitolo 8: Ambito artigianale – commerciale consolidato

8.1 In tale zona sono inserite le aree ed i fabbricati a destinazione artigianale – commerciale esistenti da tempo urbanizzati ed edificati.

8.2 per quanto concerne la destinazione artigianale hanno validità le disposizioni di cui al precedente capitolo 7 parte IV.

8.3 *Interventi ammessi (destinazione commerciale)*

In tale zona sono ammessi: nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni, ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, tramite Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, Comunicazione Asseverata d'Inizio Attività, Comunicazione d'Inizio Attività, Attività Edilizia Libera o previa approvazione di un Piano Attuativo o Atto di Programmazione Negoziata a valenza territoriale o mediante la stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, qualora l'amministrazione comunale, a suo insindacabile parere, lo ritenesse necessario, a seguito della constatazione dell'insufficiente stato di urbanizzazione e/o di dotazione di aree per attrezzature pubbliche del comparto.

8.4 *Indici edilizi (destinazione commerciale)*

Uf	Hm	Rc	Spm	D
m2/m2	m	%	%	m
1,20	10,00	70	20	Capitolo7, parte III

E' comunque fatta salva la Slp esistente alla data di approvazione della Variante Generale al PGT.

Fatto salvo quanto previsto al punto 6.1, capitolo 6 parte III, per dimostrate esigenze tecniche l'Amministrazione Comunale può concedere altezze superiori.

8.5 Destinazioni d'uso (destinazione commerciale)

In questo ambito la destinazione d'uso prevalente è quella artigianale e commerciale. Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, comprese le attività agrituristiche, abitazioni del conduttore del fondo, della famiglia del conduttore del fondo, della famiglia dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ attività commerciali, costituenti grandi strutture di vendita così come classificate all'art.4 del D.Lgs. 114/1998 con oltre 1500m2 di superficie di vendita.
- ✓ attività industriali od artigianali che contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, moleste per rumori, esalazioni, fumi, traffico, scarico acque inquinate e comunque ritenute incompatibili con la zona ed il regolamento d'igiene; tra queste le produzioni chimiche, le lavorazioni del petrolio, le lavorazioni degli scarti animali, le lavorazioni delle immondizie, le polveriere;
- ✓ abitazioni, fatte salve quelle di custodia e del proprietario al servizio dell'attività commerciale con un massimo di n. 1 unità abitativa, avente una superficie coperta non superiore a m2 160,00 e un'altezza massima di ml 7,50 (la superficie in questione è da ritenersi in aggiunta a quella quantificabile tramite l'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria).
- ✓ servizi di magazzino, comportanti deposito o manipolazione di materiali infiammabili e pericolosi;
- ✓ uffici per attività professionali, se non al servizio dell'attività commerciale;

- ✓ ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, etc.;
- ✓ servizi per il tempo libero, teatri, cinematografi e simili;
- ✓ spazi coperti e scoperti per attività ricreative e sportive;
- ✓ servizi d'uso collettivo per l'istruzione e la formazione gestiti da privati;
- ✓ ambulatori e laboratori d'analisi medica;
- ✓ agenzie bancarie e le altre attività terziario – direzionali;
- ✓ asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado pubbliche e private;
- ✓ servizi pubblici di interesse comunale, compresi uffici da destinare ad enti pubblici, di interesse pubblico e ai mercati comunali;
- ✓ attività religiose a carattere direzionale, culturali, educative, ricreative, socio – assistenziali, enti e cooperative preposti allo scopo;
- ✓ servizi parrocchiali come chiese, residenze ed attrezzature parrocchiali per l'istruzioni ed il tempo libero;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ luoghi di culto;
- ✓ servizi per la salute come presidi, consultori, dispensari ospedali e simili di gestione pubblica e privata;
- ✓ parco pubblico d'uso collettivo;
- ✓ impianti per spettacoli scoperti e coperti con relative infrastrutture;
- ✓ impianti per la pratica sportiva, coperti e scoperti;
- ✓ spazi da riservare ad impianti mobili per spettacoli temporanei;
- ✓ attrezzature cimiteriali;
- ✓ spettacoli culturali e sportivi, attività congressuali ed altre manifestazioni pubbliche di massa;
- ✓ musei e spazi espositivi;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ rimesse per automezzi pubblici;
- ✓ giardini attrezzati con impianti ricreativi e sportivi all'aperto, nonché con chioschi per la vendita di bevande e simili, fiori e giornali;

- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile.

8.6 Disposizioni ambientali

La realizzazione di medie strutture di vendita deve porre particolare attenzione ai seguenti criteri di coerenza e qualità progettuale:

- ✓ contestuale presenza di funzioni diverse da quella commerciale, o creazione di servizi commerciali polifunzionali con funzioni di servizio pubblico o d'interesse pubblico e generale;
- ✓ integrazione funzionale tra formati diversi di offerte commerciali;
- ✓ rapporto equilibrato tra le reti viarie e l'insediamento commerciale onde garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e/o proveniente dai parcheggi crei intralcio alla circolazione; in particolare, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità di nuovi insediamenti commerciali di medie strutture di vendita la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti e i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente; vanno perciò favorite soluzioni che risolvano situazioni di criticità pregressa e garantiscano livelli adeguati d'accessibilità, pubblica e privata, con particolare attenzione a quella ciclo-pedonale;
- ✓ inserimento ottimale dei manufatti edilizi nel contesto territoriale e paesistico-ambientale;
- ✓ elevata qualità progettuale dell'intervento privilegiando soluzioni di edilizia bioclimatica e comportanti risparmio energetico;
- ✓ presenza di elementi qualificativi d'arredo urbano, illuminazione pubblica, segnaletica;
- ✓ creazione di spazi verdi attrezzati;
- ✓ piantumazione degli spazi a parcheggio.

- 8.7** I colori e le tinteggiature degli edifici dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione comunale rilasciata dal responsabile dell' ufficio tecnico comunale, nei termini e con le modalità previste nel Regolamento Edilizio.
- 8.8** Qualora l'amministrazione comunale subordinasse il rilascio dei titoli abilitativi per l'edificazione alla stipula di una convenzione al fine di garantire un'idonea dotazione di urbanizzazioni e/o di aree per attrezzature pubbliche, la loro quantificazione sia economica che dimensionale dovrà essere concordata tra le parti. Il parere dell'amministrazione comunale sarà comunque vincolante.
- I costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o cessione di aree saranno a totale carico del richiedente il titolo per l'edificazione.

Capitolo 9: Ambiti di riqualificazione

9.a *Ambito di riqualificazione AR 1 – via Corta*

Il presente ambito di riqualificazione è costituito da un appezzamento di terreno quasi del tutto ineditato posto nel tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente residenziale, in fregio a via Corta.



Figura 1: Inquadramento dell'ambito di riqualificazione AR 1

Obiettivi:

- ✓ riqualificare una porzione rilevante del tessuto edificato di Martignana di Po;
- ✓ offrire un'opportunità di sviluppo residenziale attraverso l'utilizzo di un'area servita dalle urbanizzazioni.

Vocazione funzionale:

La destinazione d'uso prevalente in quanto ambito è residenziale. quelle non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali ed artigianali a carattere industriale o di servizio con SIp superiore a m2 150;
- ✓ servizi industriali e per l'agricoltura;
- ✓ spazi coperti per depositi o lavorazioni all'aperto connesse ad attività artigiano – industriali ed industriali;
- ✓ servizi collettivi destinati agli addetti delle attività artigianali, industriali e commerciali;
- ✓ attrezzature per parcheggio mezzi pesanti;
- ✓ uffici al servizio dell'attività produttiva ivi insediata con SIp superiore al 50% di quest'ultima;
- ✓ attività di rottamazione;
- ✓ attività artigianali non al servizio della residenza;
- ✓ attività artigianali o industriali che contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, moleste per rumori, esalazioni, fumo, traffico, scarico di acque inquinate e, comunque, ritenute incompatibili con la zona ed il regolamento d'igiene;
- ✓ attività commerciali costituenti grandi strutture di vendita così come classificate dall'art. 4 del D.Lgs 114/1998 e cioè oltre i 1500 m2 di vendita.
- ✓ attività commerciali costituenti medie strutture di vendita;
- ✓ servizi di magazzino e deposito senza vendita;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno dei turisti all'aperto o in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, comprese le attività agrituristiche e le abitazioni dei conduttore del fondo, della famiglia dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado di gestione pubblica;

- ✓ attività religiose a carattere direzionale, culturali, educative, ricreative, socio – assistenziali, enti , cooperative preposte allo scopo;
- ✓ servizi parrocchiali come chiese, residenze ed attrezzature parrocchiali per l'istruzione ed il tempo libero;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ luoghi di culto;
- ✓ impianti per spettacoli sportivi scoperti e coperti con relative infrastrutture;
- ✓ impianti per la pratica sportiva, coperti e scoperti;
- ✓ spazi da riservare ad impianti mobili per spettacoli temporanei;
- ✓ attrezzature cimiteriali;
- ✓ spettacoli culturali e sportivi, attività congressuali ed altre manifestazioni pubbliche di massa;
- ✓ musei e spazi espositivi;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile.

I magazzini e depositi dovranno essere di cose non pregiudizievoli per l'abitato e dovranno, altresì, disporre di propria sede, coperta e chiusa (sono vietati i depositi all'aperto). Le attrezzature per il tempo libero e le autorimesse non dovranno essere tali da generare disturbo al contiguo abitato.

Prescrizioni specifiche

<i>Parametri urbanistici</i>	
Utc min	0,60 mq/mq
Utc max	0,70 mq/mq
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	18 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione attuativa preventiva

E' fatta salva la Slp esistente alla data di approvazione della Variante Generale al PGT.

All'interno dell'ambito il 30% degli standard dovrà essere destinato a parcheggi, l'Amministrazione Comunale a suo insindacabile parere, qualora lo ritenesse opportuno, ne potrà chiedere una percentuale inferiore o superiore. Nella fattispecie di destinazioni d'uso assentibili in quanto compatibili con quella principale, l'Amministrazione Comunale, a proprio insindacabile giudizio, potrà chiedere una maggiore dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale definendo in tale occasione la percentuale da destinare a parcheggi.

L'ambito di riqualificazione è sottoposto in modo prescrittivo all'applicazione dei principi della perequazione di comparto e in modo facoltativo a quelli della perequazione diffusa, quest'ultima pari a 0,10 mq/mq.

In alternativa alla cessione delle aree potrà essere applicato quanto previsto al punto 3.9.1., capitolo 3, parte II.

<i>Parametri edilizi</i>	
Rapporto di copertura	60% della St
Superficie drenante	30% della St
Altezza degli edifici	7,50 m (2 piani fuori terra)

Al fine di perseguire una più razionale distribuzione dei volumi in rapporto anche con le superfici inedificate, l'Amministrazione Comunale può concedere a suo insindacabile parere un'altezza massima di 9,00 m (3 piani fuori terra).

Per la definizione delle distanze si rimanda al capitolo 7, parte III.

Disposizioni attuative

La realizzazione dell'ambito dovrà prevedere una corretta integrazione con la viabilità esistente al fine di perseguire un'adeguata cucitura dei nuovi interventi con il tessuto urbano esistente.

All'interno dei parcheggi pubblici o di uso pubblico debbono essere posti a dimora essenze arboree di specie autoctone.

Norma transitoria

Sino all'approvazione dei relativi Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria interessanti i fabbricati esistenti, fatta eccezione per gli edifici classificati "incongrui", per i quali è prevista la sola demolizione.

Non sono ammessi cambi della destinazione d'uso.

9.b Ambito di riqualificazione AR 2 – via della Libertà/via Aldo Moro

Il suddetto ambito di riqualificazione è ubicato nel tessuto edificato dell'abitato accessibile sia dalla via della Libertà che dalla via Aldo Moro. Destinato in passato ad attività produttive, allo stato dismesso, denota una evidente vocazione residenziale.



Figura 2: Inquadramento dell'ambito di riqualificazione AR 2

Obiettivi:

- ✓ riqualificare una porzione rilevante del tessuto edificato di Martignana di Po;
- ✓ offrire un'opportunità di sviluppo residenziale attraverso l'utilizzo di un'area servita dalle urbanizzazioni.

Vocazione funzionale:

La destinazione d'uso prevalente in quanto ambito è residenziale. quelle non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali ed artigianali a carattere industriale o di servizio con Slp superiore a m2 150;
- ✓ servizi industriali e per l'agricoltura;
- ✓ spazi coperti per depositi o lavorazioni all'aperto connesse ad attività artigiano – industriali ed industriali;
- ✓ servizi collettivi destinati agli addetti delle attività artigianali, industriali e commerciali;
- ✓ attrezzature per parcheggio mezzi pesanti;
- ✓ uffici al servizio dell'attività produttiva ivi insediata con Slp superiore al 50% di quest'ultima;
- ✓ attività di rottamazione;
- ✓ attività artigianali non al servizio della residenza;
- ✓ attività artigianali o industriali che contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, moleste per rumori, esalazioni, fumo, traffico, scarico di acque inquinate e, comunque, ritenute incompatibili con la zona ed il regolamento d'igiene;
- ✓ attività commerciali costituenti grandi strutture di vendita così come classificate dall'art. 4 del D.Lgs 114/1998 e cioè oltre i 1500 m2 di vendita.
- ✓ attività commerciali costituenti medie strutture di vendita;
- ✓ servizi di magazzino e deposito senza vendita;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno dei turisti all'aperto o in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, comprese le attività agrituristiche e le abitazioni dei conduttore del fondo, della famiglia dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado di gestione pubblica;

- ✓ attività religiose a carattere direzionale, culturali, educative, ricreative, socio – assistenziali, enti , cooperative preposte allo scopo;
- ✓ servizi parrocchiali come chiese, residenze ed attrezzature parrocchiali per l'istruzione ed il tempo libero;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ luoghi di culto;
- ✓ impianti per spettacoli sportivi scoperti e coperti con relative infrastrutture;
- ✓ impianti per la pratica sportiva, coperti e scoperti;
- ✓ spazi da riservare ad impianti mobili per spettacoli temporanei;
- ✓ attrezzature cimiteriali;
- ✓ spettacoli culturali e sportivi, attività congressuali ed altre manifestazioni pubbliche di massa;
- ✓ musei e spazi espositivi;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile.

I magazzini e depositi dovranno essere di cose non pregiudizievoli per l'abitato e dovranno, altresì, disporre di propria sede, coperta e chiusa (sono vietati i depositi all'aperto). Le attrezzature per il tempo libero e le autorimesse non dovranno essere tali da generare disturbo al contiguo abitato.

Prescrizioni specifiche

<i>Parametri urbanistici</i>	
Utc min	0,60 mq/mq
Utc max	0,70 mq/mq
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	18 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione attuativa preventiva

E' fatta salva la Slp esistente alla data di approvazione della Variante Generale al PGT.

All'interno dell'ambito il 30% degli standard dovrà essere destinato a parcheggi, l'Amministrazione Comunale a suo insindacabile parere, qualora lo ritenesse opportuno, ne potrà chiedere una percentuale inferiore o superiore. Nella fattispecie di destinazioni d'uso assentibili in quanto compatibili con quella principale, l'Amministrazione Comunale, a proprio insindacabile giudizio, potrà chiedere una maggiore dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale definendo in tale occasione la percentuale da destinare a parcheggi.

L'ambito di riqualificazione è sottoposto in modo prescrittivo all'applicazione dei principi della perequazione di comparto e in modo facoltativo a quelli della perequazione diffusa, quest'ultima pari a 0,10 mq/mq.

In alternativa alla cessione delle aree potrà essere applicato quanto previsto al punto 3.9.1., capitolo 3, parte II.

<i>Parametri edilizi</i>	
Rapporto di copertura	60% della St
Superficie drenante	30% della St
Altezza degli edifici	7,50 m (2 piani fuori terra)

Al fine di perseguire una più razionale distribuzione dei volumi in rapporto anche con le superfici inedificate, l'Amministrazione Comunale può concedere a suo insindacabile parere un'altezza massima di 9,00 m (3 piani fuori terra).

Per la definizione delle distanze si rimanda al capitolo 7, parte III.

Disposizioni attuative

La realizzazione dell'ambito dovrà prevedere una corretta integrazione con la viabilità esistente al fine di perseguire un'adeguata cucitura dei nuovi interventi con il tessuto urbano esistente.

All'interno dei parcheggi pubblici o di uso pubblico debbono essere posti a dimora essenze arboree di specie autoctone.

in fase di attuazione dovrà essere predisposta una indagine ambientale preliminare (OSS.N.3 ARPA).

Norma transitoria

Sino all'approvazione dei relativi Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria interessanti i fabbricati esistenti, fatta eccezione per gli edifici classificati "incongrui", per i quali è prevista la sola demolizione.

Non sono ammessi cambi della destinazione d'uso.

Capitolo 10: Ambiti di trasformazione

10.1 Descrizione

Sono gli ambiti d'espansione previsti dal Documento di Piano e destinati alla trasformazione urbanistica di natura insediativa.

10.2 Modalità di attuazione

Gli interventi in detti ambiti si attuano mediante l'approvazione di Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale secondo le indicazioni contenute nell'elaborato del Documento di Piano "DP Parte II - *Determinazioni di piano e assetto normativo*" e nell'Allegato 2 sempre del Documento di Piano, denominato "*Ambiti di trasformazione*".

10.3 Norma transitoria

Sino all'approvazione dei relativi Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria interessanti i fabbricati esistenti, fatta eccezione per gli edifici classificati "incongrui", per i quali è prevista la sola demolizione. Non sono ammessi cambi della destinazione d'uso.

11.1 Generalità

11.1.1 Sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico

S1 - SERVIZI PER L'ISTRUZIONE:

- ✓ Scuola materna;
- ✓ Scuola primaria elementare;
- ✓ Scuola secondaria inferiore media;
- ✓ Scuola secondaria superiore (istituti tecnici e licei).

S2 - SERVIZI E ATTREZZATURE A CARATTERE RELIGIOSO:

- ✓ Chiesa e luoghi di culto (Monasteri, Santuari, Santelle di paese);
- ✓ Oratori e servizi assistenziali alle parrocchie;
- ✓ Associazioni e centri di carattere religioso.

S3 - SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO:

- ✓ Municipio;
- ✓ Biblioteca comunale;
- ✓ Uffici comunali direzionali e amministrativi;
- ✓ Assistenza e attrezzature socio-sanitarie;
- ✓ Edilizia pubblica e di interesse sociale;
- ✓ Servizi e attrezzature per anziani (riabilitative, assistenziali);
- ✓ Servizi per minori e per la comunità;
- ✓ Strutture ricreative e assistenziali culturali;
- ✓ Cimitero comunale;
- ✓ Poste e telecomunicazioni e servizi annessi;
- ✓ IT: aree e servizi per impianti tecnologici.

S4 - SERVIZI PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO:

- ✓ Verde attrezzato di quartiere;
- ✓ Verde non attrezzato;
- ✓ Parchi pubblici ad uso collettivo;
- ✓ Parchi comunali e sovracomunali;
- ✓ Impianti e attrezzature sportive;
- ✓ Piste e percorsi ciclo- pedonali.

S5 - SERVIZI PER LA MOBILITA', PARCHEGGI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO:

- ✓ Parcheggi pubblici;
- ✓ Parcheggi privati ad uso pubblico.

11.1.2 Trattasi di ambiti su cui insistono o sono destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi di interesse generale al servizio degli insediamenti residenziali e delle attività produttive.

In tali zone si possono ricavare attrezzature e servizi privati riconosciuti dall'amministrazione comunale di pubblica utilità.

11.1.3 Le previsioni del Piano dei Servizi relative alle zone in considerazione faranno configurare vincoli ablativi.

Negli ambiti che costituiscono le stesse è, però, consentita, oltre alla realizzazione di nuove attrezzature e servizi pubblici, anche la realizzazione da parte dei privati di servizi ed attrezzature alle seguenti condizioni:

- a. gli interventi da essi promossi dovranno essere preventivamente sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale per il riconoscimento della suddetta pubblica utilità, salvo che non si tratti di previsioni confermate o contenute in strumenti di pianificazione particolareggiata definitivamente approvati;

- b. il rilascio del Permesso di Costruire o l'accettazione della Denuncia Inizio Attività è subordinato alla stipulazione, con il Comune, di apposita convenzione che dovrà valere al fine di definire natura, dimensione e limiti del servizio proposto, stabilire tempi e modalità per la pubblicizzazione degli immobili oggetto di permesso, ovvero la loro diversa destinazione in caso di cessazione del servizio proposto e tutto quanto ritenuto necessario a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

12.1 Comprendono le aree destinate ad edifici ed attrezzature per asili nido, scuole dell'infanzia e primo ciclo e alla relative strutture e impianti complementari (mense, palestre, auditori, ecc.).

12.2 *Interventi ammessi*

12.2.1 Oltre a tutti gli interventi di recupero edilizio di cui al punto 4.1 parte II delle presenti norme, sono ammessi interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento.

12.2.2 Per gli edifici esistenti ricadenti nel centro storico, gli interventi ammessi sono quelli previsti nella tavola 3 del Piano delle Regole.

12.3 *Indici edilizi*

Fermo restando che l'edificazione deve essere limitata alle effettive esigenze di interesse generale, in caso di nuova costruzione od ampliamento si applicano i seguenti indici:

Hm	Rc	D
m	%	m
7,50	50	Capitolo 7 parte III

12.3.1 Le altezze possono variare in funzione delle singole attività scolastiche e complementari, mense, palestre, auditori, etc. in relazione alle vigenti disposizioni normative e legislative in materia.

12.3.2 Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli edifici deve essere permeabile ed adeguatamente piantumata.

L'Amministrazione Comunale qualora ritenga opportuno incrementare la dotazione di parcheggi può deciderne una percentuale inferiore.

Qualora lo stato dei luoghi rendesse oggettivamente impossibile garantire tale superficie permeabile e piantumata la stessa può essere compensata con l'esecuzione di piantumazioni nella quantità con essenze e nei luoghi stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

- 12.3.3 Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 3,30 mq per ogni 10,00 mq di S.I.p. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 30,00 mq di parcheggio).

12.4 Modalità d'attuazione

Le previsioni della Variante Generale del Piano di Governo del Territorio trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti, oppure mediante piani Attuativi o Atti di programmazione negoziata a valenza territoriale.

12.5 Destinazioni d'uso

- 12.5.1 Le tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi indicano la destinazione più consona in attuazione delle scelte comunali relative alla politica dei servizi, in esse un apposita simbologia distingue le attrezzature esistenti da quelle in progetto.
- 12.5.2 Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.
- 12.5.3 La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificatamente previste dal Piano dei Servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante alla

Variante Generale del P.G.T. ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

12.5.4 Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dal conduttore del fondo, dalle famiglie dei dipendenti, dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ attività industriali, artigianali, commerciali e terziarie, compresi i relativi servizi, tra i quali magazzini e depositi;
- ✓ spazi coperti destinati a lavorazioni all'aperto al servizio delle attività produttive;
- ✓ servizi collettivi destinati al servizio delle attività produttive;
- ✓ attrezzature per parcheggio mezzi pesanti;
- ✓ uffici professionali ed al servizio delle attività produttive;
- ✓ abitazioni, fatta eccezione di quelle di custodia delle attrezzature pubbliche o d'uso pubblico con una Slp massima di m² 150;
- ✓ alberghi, ristoranti, trattorie, bar, etc. se non al servizio delle attività assentibili nell'ambito;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ attività terziario – direzionali e ricreative se non al servizio delle attività assentibili nell'ambito;
- ✓ attività professionali nelle unità immobiliari destinate alla residenza
- ✓ attività religiose a carattere direzionale, culturali, educative, ricreative, socio – assistenziali, enti, cooperative preposte allo scopo, servizi parrocchiali per l'istruzione ed il tempo libero, luoghi di culto;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ parcheggi privati non pertinenziali (box e posti auto);
- ✓ parcheggi ed autosili aperti al pubblico servizio;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ attività di rottamazione;

✓ destinazioni d'uso non ritenute consone per la zona.

12.5.5 Gli edifici e le attrezzature esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale del PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria .

I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito.

Negli edifici esistenti è consentito il solo mantenimento delle attività già insediate alla data di adozione della presente Variante Generale del Piano di Governo del Territorio.

12.6 Prescrizioni morfologiche

Agli interventi edilizi negli ambiti per attrezzature pubbliche o interesse pubblico e generale contigue agli ambiti di antica formazione, centro storico, si applicano le prescrizioni tipo morfologiche di cui al punto 5.10 Parte IV.

12.7 Modalità d'acquisizione delle aree

12.7.1 Tutte le aree cui risulta relativo il presente articolo, eccezion fatta per quelle di cui al punto successivo, potranno essere acquisite in forza del vincolo ablativo che su esse risulta riposto, mediante ricorso a procedura d'esproprio, o nei casi previsti dalla Variante Generale del PGT attraverso la perequazione urbanistica.

12.7.2 Non sono sottoposti a vincolo ablativo le aree ed i fabbricati destinati alle funzioni di cui alla sottozona AR (attività religiose), nonché le aree sulle quali insistono complessi di edifici destinati ad attrezzature e servizi privati riconosciuti dal comune di pubblica utilità.

12.8 Prescrizioni particolari

12.8.1 L'amministrazione comunale potrà consentire su aree vincolate, già divenute o che diventeranno di proprietà pubblica, la realizzazione di attrezzature collettive private di uso pubblico, concedendo all'uopo un diritto di superficie anche solo in sottosuolo, per un periodo determinato in relazione al tipo delle attrezzature private previste.

12.8.2 La convenzione relativa alla concessione del suddetto diritto di superficie (convenzione che in alcuni casi avrà ad oggetto, in primo luogo, la cessione gratuita al comune della proprietà dell'area interessata dall'intervento) dovrà:

- ✓ prevederne la durata, che verrà determinata in relazione alla natura degli impianti ed al costo della loro realizzazione;
- ✓ disciplinare l'utilizzazione degli impianti stessi da parte della collettività, a condizioni atte a garantire una effettiva possibilità di fruizione e le modalità di gestione degli stessi;
- ✓ prevedere la loro acquisizione, eventualmente, gratuita da parte del comune nel momento della scadenza del diritto di superficie;
- ✓ e quant'altro ritenuto necessario da parte dell'Amministrazione Comunale.

12.8.3 Eccezion fatta per l'ipotesi di previa cessione gratuita al comune dell'area interessata dal diritto di superficie, la concessione del diritto di superficie ai sopra indicati fini sarà onerosa e dovrà intervenire mediante procedure del tipo concorsuale che l'amministrazione comunale si riserva di promuovere in conformità degli obiettivi della politica dei servizi, approvando appositi bandi contenenti l'indicazione delle finalità e le condizioni di cui al precedente punto 10.8.3 parte IV.

13.1 Sono le aree destinate alla realizzazione degli edifici di culto e delle attrezzature per lo svolgimento di attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.

13.2 Interventi ammessi.

13.2.1 Oltre a tutti gli interventi di recupero edilizio di cui al punto 4.1 parte II delle presenti norme, sono ammessi interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento.

13.2.2 Per gli edifici esistenti ricadenti nel centro storico, gli interventi ammessi sono quelli previsti nella tavola 3 del Piano delle Regole.

13.3 Indici edilizi.

Fermo restando che l'edificazione deve essere limitata alle effettive esigenze di interesse generale, in caso di nuova costruzione od ampliamento si applicano i seguenti indici:

Hm	Rc	D
m	%	m
7,50 (indicativa)	60	Capitolo 7, parte III

11.3.1 Le altezze possono variare in funzione delle singole attività, sportive, ricreative, etc. in relazione alle vigenti disposizioni normative e legislative in materia.

L'altezza massima deve essere stabilita, di volta in volta, dall'Amministrazione Comunale il cui parere sarà vincolante.

- 11.3.2 Almeno il 30% della superficie non occupata dalle strutture e dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata, l'Amministrazione Comunale qualora ritenga opportuno incrementare la dotazione di parcheggi può deciderne una percentuale inferiore. Qualora lo stato dei luoghi rendesse oggettivamente impossibile garantire tale superficie permeabile e piantumata la stessa può essere compensata con l'esecuzione di piantumazioni nella quantità con essenze e nei luoghi stabiliti dall'Amministrazione Comunale.
- 11.3.3 Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 3,30 mq per ogni 10,00 mq di SIp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 30,00 mq di parcheggio).

13.4 Modalità d'attuazione.

- 13.4.1 Le previsioni della Variante Generale del Piano di Governo del Territorio trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti, oppure mediante Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale.

13.5 Destinazioni d'uso

- 13.5.1 Le tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi indicano la destinazione più consona in attuazione delle scelte comunali relative alla politica dei servizi, in esse un apposita simbologia distingue le attrezzature esistenti da quelle in progetto.
- 13.5.2 Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

13.5.3 La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificatamente previste dal Piano dei Servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante alla Variante Generale del PGT ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

13.5.4 Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dal conduttore del fondo, dalle famiglie dei dipendenti, dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ attività industriali, artigianali, commerciali, compresi i relativi servizi, tra i quali magazzini e depositi;
- ✓ spazi coperti destinati a lavorazioni all'aperto al servizio delle attività produttive;
- ✓ servizi collettivi destinati al servizio delle attività produttive;
- ✓ attrezzature per parcheggio mezzi pesanti;
- ✓ uffici professionali ed al servizio delle attività produttive;
- ✓ abitazioni, fatta eccezione di quelle di custodia con una SIp massima di m2 300;
- ✓ alberghi, ristoranti, trattorie, bar se non destinati al servizio delle attività religiose etc.;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ attività terziario – direzionali e ricreative se non destinate al servizio delle attività religiose;
- ✓ attività professionali nelle unità immobiliari destinate alla residenza
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ parcheggi ed autosili aperti al pubblico servizio;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ attività di rottamazione;
- ✓ destinazioni d'uso non compatibili con quelle ritenute consone per la zona.

Capitolo 14: **S3 - SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO**

14.1 Sono le aree destinate ad accogliere attività di interesse generale anche di livello sovracomunale.

14.2 Obiettivo del Piano delle Regole e Piano dei Servizi è la valorizzazione degli spazi e degli edifici all'interno di questi ambiti come episodi qualificanti della città pubblica.

14.3 Interventi ammessi

14.3.1 Oltre a tutti gli interventi di recupero edilizio di cui al punto 4.1 parte II delle presenti norme, sono ammessi interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento.

14.3.2 Per gli edifici esistenti ricadenti nel centro storico, gli interventi ammessi sono quelli previsti nella tavola 3 del Piano delle Regole.

14.4 Indici edilizi

14.4.1 Fermo restando che l'edificazione deve essere limitata alle effettive esigenze di interesse generale, in caso di nuova costruzione od ampliamento si applicano i seguenti indici:

Hm	Rc	D
m	%	m
7,50	60	Capitolo 7 parte III

14.4.2 Le altezze possono variare in funzione delle singole attività, sportive, ricreative, etc. in relazione alle vigenti disposizioni normative e legislative in materia.

14.4.3 Almeno il 30% della superficie non occupata dalle strutture e dagli edifici deve essere permeabile ed adeguatamente piantumata.

L'Amministrazione Comunale qualora ritenga opportuno incrementare la dotazione di parcheggi può deciderne una percentuale inferiore.

Qualora lo stato dei luoghi rendesse oggettivamente impossibile garantire tale superficie permeabile e piantumata la stessa può essere compensata con l'esecuzione di piantumazioni nella quantità con essenze e nei luoghi stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

14.4.4 Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 3,30 mq per ogni 10,00 mq di SIp.

Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

14.5 Modalità d'attuazione

Le previsioni della Variante Generale del Piano di Governo del Territorio trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti, oppure mediante piani Attuativi o Atti di programmazione negoziata a valenza territoriale.

14.6 Destinazioni d'uso

14.6.1 Le tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi indicano la destinazione più consona in attuazione delle scelte comunali relative alla politica dei servizi, in esse un apposita simbologia distingue le attrezzature esistenti da quelle in progetto.

14.6.2 Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

14.6.3 La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificatamente previste dal Piano dei Servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante alla Variante Generale del PGT ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

14.6.4 Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dal conduttore del fondo, dalle famiglie dei dipendenti, dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ attività industriali, artigianali, commerciali e terziarie, compresi i relativi servizi, tra i quali magazzini e depositi;
- ✓ spazi coperti destinati a lavorazioni all'aperto al servizio delle attività produttive;
- ✓ servizi collettivi destinati al servizio delle attività produttive;
- ✓ attrezzature per parcheggio mezzi pesanti;
- ✓ uffici professionali ed al servizio delle attività produttive;
- ✓ abitazioni, fatta eccezione di quelle di custodia delle attrezzature pubbliche o d'uso pubblico con una Slp massima di m² 150;
- ✓ alberghi, ristoranti, trattorie, bar, etc. se non al servizio delle attività assentibili nell'ambito;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ attività terziario – direzionali e ricreative se non al servizio delle attività assentibili nell'ambito;
- ✓ attività professionali nelle unità immobiliari destinate alla residenza
- ✓ attività religiose a carattere direzionale, culturali, educative, ricreative, socio – assistenziali, enti, cooperative preposte allo scopo, servizi parrocchiali per l'istruzione ed il tempo libero, luoghi di culto;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ parcheggi privati non pertinenziali (box e posti auto);

- ✓ parcheggi ed autosili aperti al pubblico servizio;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ attività di rottamazione;
- ✓ destinazioni d'uso non ritenute consone con la zona.

14.6.5 Gli edifici e le attrezzature esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale del PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria .

I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito.

Negli edifici esistenti è consentito il solo mantenimento delle attività già insediate alla data di adozione della presente Variante Generale del Piano di Governo del Territorio.

14.7 Prescrizioni morfologiche

Agli interventi edilizi negli ambiti per attrezzature pubbliche o interesse pubblico e generale contigue agli ambiti di antica formazione, centro storico, si applicano le prescrizioni tipo morfologiche di cui al punto 5.10 Parte IV.

14.8 Modalità d'acquisizione delle aree

14.8.1 Tutte le aree cui risulta relativo il presente articolo, eccezion fatta per quelle di cui al punto successivo, potranno essere acquisite in forza del vincolo ablativo che su esse risulta riposto, mediante ricorso a procedura d'esproprio, o nei casi previsti dalla Variante Generale del PGT attraverso la perequazione urbanistica.

14.8.2 Non sono sottoposti a vincolo ablativo le aree ed i fabbricati destinati alle funzioni di cui alla sottozona AR (attività religiose), nonché le aree sulle quali insistono complessi di edifici destinati ad attrezzature e servizi privati riconosciuti dal comune di pubblica utilità.

14.9 ***Prescrizioni particolari***

- 14.9.1 L'amministrazione comunale potrà consentire su aree vincolate, già divenute o che diventeranno di proprietà pubblica, la realizzazione di attrezzature collettive private di uso pubblico, concedendo all'uopo un diritto di superficie anche solo in sottosuolo, per un periodo determinato in relazione al tipo delle attrezzature private previste.
- 14.9.2 La convenzione relativa alla concessione del suddetto diritto di superficie (convenzione che in alcuni casi avrà ad oggetto, in primo luogo, la cessione gratuita al comune della proprietà dell'area interessata dall'intervento) dovrà:
- ✓ prevederne la durata, che verrà determinata in relazione alla natura degli impianti ed al costo della loro realizzazione;
 - ✓ disciplinare l'utilizzazione degli impianti stessi da parte della collettività, a condizioni atte a garantire una effettiva possibilità di fruizione e le modalità di gestione degli stessi;
 - ✓ prevedere la loro acquisizione, eventualmente, gratuita da parte del comune nel momento della scadenza del diritto di superficie;
 - ✓ e quant'altro ritenuto necessario da parte dell'Amministrazione Comunale.
- 14.9.3 Eccezion fatta per l'ipotesi di previa cessione gratuita al comune dell'area interessata dal diritto di superficie, la concessione del diritto di superficie ai sopra indicati fini sarà onerosa e dovrà intervenire mediante procedure del tipo concorsuale che l'amministrazione comunale si riserva di promuovere in conformità degli obiettivi della politica dei servizi, approvando appositi bandi contenenti l'indicazione delle finalità e le condizioni di cui al precedente punto 14.9.2 parte IV.

Capitolo 15: **S4 - SERVIZI PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO:**

15.1 Si tratta delle aree destinate a giardini e parchi pubblici nonché gli spazi ineditati posti all'interno del tessuto urbano o al margine dello stesso che svolgono una funzione di riequilibrio ambientale.

15.2 In queste aree è consentita unicamente l'installazione delle strutture funzionali alla fruizione dell'area (attrezzature per il gioco e lo sport, strutture di ristoro e spettacolo, elementi di arredo, pergolati, gazebo, ecc.).

15.3 Interventi ammessi

15.3.1 Oltre a tutti gli interventi di recupero edilizio di cui al punto 4.1 parte II delle presenti norme, sono ammessi interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento.

15.3.2 Per gli edifici esistenti ricadenti nel centro storico, gli interventi ammessi sono quelli previsti nella tavola 3 del Piano delle Regole.

15.4 Indici edilizi

15.4.1 Fermo restando che l'edificazione deve essere limitata alle effettive esigenze di interesse generale, in caso di nuova costruzione od ampliamento si applicano i seguenti indici:

Hm	Rc	D
m	%	m
7,50	60	Capitolo7, parte III

15.4.2 Le altezze possono variare in funzione delle singole attività, sportive, ricreative, etc. in relazione alle vigenti disposizioni normative e

legislative in materia. La definizione dell'altezza dei servizi deve essere sempre stabilita dall'Amministrazione Comunale, il cui parere sarà vincolante.

15.4.3 Almeno il 30% della superficie non occupata dalle strutture e dagli edifici deve essere permeabile ed adeguatamente piantumata.

L'Amministrazione Comunale qualora ritenga opportuno incrementare la dotazione di parcheggi può deciderne una percentuale inferiore.

Qualora lo stato dei luoghi rendesse oggettivamente impossibile garantire tale superficie permeabile e piantumata la stessa può essere compensata con l'esecuzione di piantumazioni nella quantità con essenze e nei luoghi stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

15.4.4 Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 3,30 mq per ogni 10,00 mq di Slp.

Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

15.5 Modalità d'attuazione

Le previsioni della Variante Generale del Piano di Governo del Territorio trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti, oppure mediante Piani Attuativi o Atti di Programmazione negoziata a valenza territoriale.

15.6 Destinazioni d'uso

15.6.1 Le tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi indicano la destinazione più consona in attuazione delle scelte comunali relative alla politica dei servizi, in esse un apposita simbologia distingue le attrezzature esistenti da quelle in progetto.

15.6.2 Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

15.6.3 La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificatamente previste dal Piano dei Servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

15.6.4 Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dal conduttore del fondo, dalle famiglie dei dipendenti, dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ attività industriali, artigianali, commerciali e terziarie, compresi i relativi servizi, tra i quali magazzini e depositi;
- ✓ spazi coperti destinati a lavorazioni all'aperto al servizio delle attività produttive.
- ✓ abitazioni, fatta eccezione di quelle di custodia delle attrezzature pubbliche o d'uso pubblico con una Slp massima di m² 150;
- ✓ alberghi, ristoranti, trattorie, bar, etc. se non al servizio delle attività assentibili nell'ambito;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ attività terziario – direzionali;
- ✓ attività professionali nelle unità immobiliari destinate alla residenza
- ✓ attività religiose a carattere direzionale, culturali, educative, ricreative, socio – assistenziali, enti, cooperative preposte allo scopo, servizi parrocchiali per l'istruzione ed il tempo libero, luoghi di culto;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ parcheggi privati non pertinenziali (box e posti auto);

- ✓ parcheggi ed autosili aperti al pubblico servizio;
- ✓ distributori di carburante.
- ✓ attività di rottamazione;
- ✓ destinazioni d'uso non compatibili con quelle ritenute consone per la zona.

15.6.5 Gli edifici e le attrezzature esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale del PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria negli edifici esistenti è consentito il solo mantenimento delle attività già insediate alla data di adozione della presente Variante Generale del PGT.

I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito.

15.7 Prescrizioni morfologiche

Agli interventi edilizi negli ambiti per attrezzature pubbliche o interesse pubblico e generale contigue agli ambiti di antica formazione, centro storico, si applicano le prescrizioni tipomorfologiche di cui al punto 5.10 Parte IV.

15.8 Modalità d'acquisizione delle aree

15.8.1 Tutte le aree cui risulta relativo il presente articolo, eccezion fatta per quelle di cui al punto successivo, potranno essere acquisite in forza del vincolo ablativo che su esse risulta riposto, mediante ricorso a procedura d'esproprio, o nei casi previsti dalla Variante Generale del PGT attraverso la perequazione urbanistica.

15.8.2 Non sono sottoposti a vincolo ablativo le aree ed i fabbricati destinati alle funzioni di cui alla sottozona AR (attività religiose), nonché le aree

sulle quali insistono complessi di edifici destinati ad attrezzature e servizi privati riconosciuti dal comune di pubblica utilità.

15.9 Prescrizioni particolari

- 15.9.1 L'amministrazione comunale potrà consentire su aree vincolate, già divenute o che diventeranno di proprietà pubblica, la realizzazione di attrezzature collettive private di uso pubblico, concedendo all'uopo un diritto di superficie anche solo in sottosuolo, per un periodo determinato in relazione al tipo delle attrezzature private previste.
- 15.9.2 La convenzione relativa alla concessione del suddetto diritto di superficie (convenzione che in alcuni casi avrà ad oggetto, in primo luogo, la cessione gratuita al comune della proprietà dell'area interessata dall'intervento) dovrà:
- ✓ prevederne la durata, che verrà determinata in relazione alla natura degli impianti ed al costo della loro realizzazione;
 - ✓ disciplinare l'utilizzazione degli impianti stessi da parte della collettività, a condizioni atte a garantire una effettiva possibilità di fruizione e le modalità di gestione degli stessi;
 - ✓ prevedere la loro acquisizione, eventualmente, gratuita da parte del comune nel momento della scadenza del diritto di superficie.
- 15.9.3 Eccezion fatta per l'ipotesi di previa cessione gratuita al comune dell'area interessata dal diritto di superficie, la concessione del diritto di superficie ai sopra indicati fini sarà onerosa e dovrà intervenire mediante procedure del tipo concorsuale che l'amministrazione comunale si riserva di promuovere in conformità degli obiettivi della politica dei servizi, approvando appositi bandi contenenti l'indicazione delle finalità e le condizioni di cui al precedente punto 15.9.2.

Capitolo 16: **S5 - SERVIZI PER LA MOBILITA', PARCHEGGI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO:**

16.1 Ambiti per la mobilità – Generalità

- 16.1.1 Sono le aree destinate alla mobilità veicolare e ciclopedonale.
- 16.1.2 E' vietata ogni forma di edificazione a carattere permanente. Gli edifici e le strutture esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale del PGT ricadenti nelle suddette aree possono subire interventi di sola Manutenzione ordinaria.
- 16.1.3 La rappresentazione grafica delle aree destinate alla mobilità, non individua la sola carreggiata veicolare ma indica il massimo ingombro dell'infrastruttura comprensiva delle opere complementari quali i marciapiedi, le banchine, le schermature vegetali, le piste ciclopedonali, l'arredo urbano, le aree di sosta veicolare, ecc..
- 16.1.4 L'individuazione dell'esatta area oggetto dell'intervento, nonché la definizione puntuale delle intersezioni, è specificata in sede di redazione del progetto dell'opera.

16.2 Rete stradale

- 16.2.1 Nelle tavole n. 4° e 4b del Piano delle Regole, carta dei vincoli e delle tutele è indicata la classificazione delle strade ai sensi del D.Lgs 285/1992.
- 16.2.2 La rete stradale è stata suddivisa come segue:
- ✓ strade extraurbane principali (tipo B);
 - ✓ strade extraurbane secondarie (tipo C), all'esterno del perimetro di centro abitato;

- ✓ strade locali (tipo F): le restanti strade del territorio comunale ad esclusione della rete viaria vicinale o equivalente.

16.2.3 La rete stradale è costituita dalle strade, dalle aree di intersezioni, dalle piazze e da ogni altro spazio esistente, destinati alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale compresi.

16.2.4 Obiettivo della Variante Generale del PGT è assicurare un corretto rapporto fra le infrastrutture viabilistiche e il territorio interessato dal punto di vista della sicurezza degli attraversamenti, delle relazioni visuali e della sistemazione delle aree di contatto.

16.2.5 Per ogni intervento devono pertanto essere:

- ✓ verificati i punti di intersezione fra la viabilità veicolare e la rete dei percorsi ciclopedonali esistenti o previsti al fine di organizzarne in modo adeguato l'utilizzo;
- ✓ valutati e valorizzati i coni visuali;
- ✓ realizzate opere di mitigazione e inserimento paesistico-ambientale;
- ✓ previste opere di arredo urbano e piantumazioni coerenti con il contesto;
- ✓ valutate le condizioni per l'inserimento di percorsi attrezzati per la mobilità ciclopedonale;
- ✓ verificati gli effetti sulla rete ecosistema con particolare riferimento ai corridoi di spostamento della fauna terrestre.

16.3 Rete ciclopedonale

16.3.1 La realizzazione della rete ciclopedonale concorre al raggiungimento dei seguenti obiettivi della Variante Generale del PGT:

- ✓ incentivare l'uso di mezzi alternativi a quelli veicolari al fine di realizzare un sistema sostenibile di mobilità;

- ✓ incrementare l'accessibilità del territorio con particolare riferimento ai luoghi di interesse paesaggistico ambientale, al sistema degli spazi verdi e, in generale, al sistema dei servizi;
- ✓ incrementare la fruizione del territorio e la valorizzazione degli elementi di interesse storico – testimoniale.

16.3.2 L'eventuale realizzazione di percorsi ciclopedonali deve rispettare quanto stabilito dal Regolamento Edilizio con particolare riferimento ai tratti compresi nell'Ambito Storico.

16.3.3 In ambito extra urbano la realizzazione delle pista ciclabili deve:

- ✓ garantire la realizzazione di spazi attrezzati e di eventuali fasce alberate;
- ✓ correlarsi con gli elementi strutturanti il paesaggio.

16.3.4 Qualora la Variante Generale del Piano di Governo del Territorio individui itinerari coincidenti con strade veicolari si deve procedere alla riorganizzazione della circolazione al fine di creare uno spazio sufficiente alla realizzazione della pista stessa.

16.3.5 Sono sottoposti a salvaguardia i tracciati della rete provinciale e di interesse sovracomunale dei percorsi ciclabili, indicati nel piano delle piste ciclopedonali. In particolare, in prossimità degli incroci con le altre infrastrutture della viabilità non devono verificarsi interruzioni o costruirsi barriere alla continuità delle piste ciclabili al fine di garantire un'adeguata funzionalità.

16.4 Attrezzature ed impianti per la mobilità

16.4.1 Sono le aree destinate agli impianti per la distribuzione di carburante.

16.4.2 Sono ammesse solo se complementari alla destinazione principale:

- ✓ gli “esercizi di vicinato” e le “medie strutture di vendita” come definiti dall’art. 4, comma 1, lettere d) ed e) del D.Lgs. 114/1998;
- ✓ le attività di riparazione e manutenzione dei veicoli;
- ✓ gli autolavaggi;
- ✓ gli esercizi pubblici.

16.4.3 Le destinazioni d'uso non ammissibili sono:

- ✓ le “grandi strutture di vendita” e i “centri commerciali” così come definiti alle lettere f) e g), comma 1, dell’art. 4 del D.Lgs. 114/1998;
- ✓ la residenza;
- ✓ le attività produttive
- ✓ le attività agricole;
- ✓ le attività terziarie;
- ✓ le attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica),
- ✓ destinazioni d'uso non compatibili.

16.4.4 Indici edilizi

Uf	Rc	M max	D
m ² /m ²	%	ml	m
0,30	35%	7,50	vedi cap.7 parte III

L'Amministrazione Comunale per dimostrate esigenze tecniche può concedere altezze superiori

16.4.5 Ogni impianto deve essere dotato di adeguate barriere vegetali sui lati non confinanti con strade.

16.5 Parcheggi

- 16.5.1 Sono le aree pubbliche e ad uso pubblico, al di fuori delle piazze e delle sedi stradali, adeguatamente attrezzate per accogliere il parcheggio e la sosta degli autoveicoli.
- 16.5.2 Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, commerciali, produttivo, agricolo o residenziale, ricettivo o ricreativo.
- 16.5.3 I parcheggi possono essere realizzati a livello stradale, in elevazione o nel sottosuolo.
- 16.5.4 In queste aree è vietata qualsiasi forma di edificazione permanente ad esclusione delle strutture destinate ai parcheggi.
- 16.5.5 Le superfici all'aperto destinate a parcheggi devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 30,00 mq di parcheggio).

Capitolo 17: Ambiti agricoli - generalità

- 17.1 Negli ambiti così definiti dal Piano delle Regole si riconosce all'agricoltura il ruolo di attività produttiva prioritaria di salvaguardia del paesaggio e dell'equilibrio ecologico.
- 17.2 Obiettivi primari del Piano delle Regole sono pertanto il mantenimento delle funzioni agricole insediate, la conservazione attiva del territorio, la tutela delle risorse naturali e la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente.
- 17.3 Il Piano delle Regole persegue inoltre l'obiettivo della conservazione dell'integrità e della non frammentazione del territorio agricolo limitando al massimo le nuove urbanizzazioni e promuovendo la qualificazione del patrimonio edilizio esistente.
- 17.4 All'interno degli Ambiti agricoli il Piano delle Regole disciplina l'uso e le trasformazioni del territorio finalizzati allo sviluppo delle attività, delle strutture e delle infrastrutture funzionali connesse con la produzione agricola, compatibilmente con le esigenze di tutela e valorizzazione e promozione delle risorse paesaggistiche ed ambientali.
- 17.5 In tutti gli Ambiti agricoli sono pertanto da limitare le trasformazioni che compromettono lo sviluppo delle attività agricole e che sottraggono porzioni significative di territorio e riducono la capacità produttiva.
- 17.6 In questo ambito il Piano delle Regole si attua mediante intervento diretto nel rispetto delle specifiche norme d'ambito contenute nell'allegato 1 relativo alle aziende agricole.
- 17.7 La destinazione d'uso principale è agricola, ai sensi dell'art. 59 L.R. 12/2005, intesa come insieme di tutte le attività di coltivazione, allevamento, floricoltura e ortofrutticoltura.

- 17.8 In ogni caso tutte le destinazioni ammesse, ad esclusione di quelle connesse con la funzione agricola principale, devono insediarsi all'interno di edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale del PGT.
- 17.9 Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati e gli interventi di Ampliamento e Sopralzo, sono assentiti unicamente mediante Permesso di Costruire.
- 17.10 Il Permesso di Costruire relativo agli interventi di cui al comma precedente è rilasciato:
- ✓ esclusivamente ai soggetti previsti dal comma 1 dell'art. 60 della L.R. 12/2005;
 - ✓ nel rispetto delle disposizioni previste dal comma 2 dell'art. 60 della L.R. 12/2005.
- 17.11 Il Piano delle Regole detta la specifica disciplina in materia di interventi sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione della presente Variante Generale del PGT.
- 17.12 Gli interventi di Manutenzione, Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia, nonché la realizzazione dei volumi tecnici, anche con cambio di destinazione d'uso:
- ✓ possono essere richiesti anche da soggetti diversi da quelli indicati al comma 1 dell'art. 60 della L.R. 12/2005;
 - ✓ possono essere attuati mediante Permesso di Costruire di Denuncia d'Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Comunicazione Asseverata d'Inizio Attività, Comunicazione d'Inizio Attività nei limiti e con le modalità previste dalle vigenti disposizioni di legge.
- 17.13 La localizzazione di nuove strutture, anche realizzate a seguito di demolizione e ricostruzione, deve sempre minimizzare il consumo di

suolo coltivabile e formare organici complessi dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale con particolare riferimento:

- ✓ ai rapporti visuali fra costruito e rete fruitiva interpodereale;
- ✓ ai rapporti percettivi rispetto agli Ambiti di salvaguardia;
- ✓ alla valorizzazione degli elementi di pregio esistenti;
- ✓ al rispetto dell'impianto morfologico storico e delle modalità costruttive tradizionali.

17.14 Le recinzioni sono consentite limitatamente alla parte di stretta pertinenza degli edifici, da considerare pari a cinque volte la Sc (superficie coperta), o come indicato negli elaborati della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio e realizzate con le modalità previste nel regolamento edilizio.

17.15 Eventuali altre recinzioni, non riferibili alle aree di cui ai commi precedenti, sono consentite solo se ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione del fondo e purché realizzate in siepe di essenze autoctone e con altezza massima 1,50 m.

17.16 La distanza delle recinzioni dal ciglio delle strade pubbliche deve essere di almeno 3,00 m. Nel caso di ingressi carrai, gli stessi devono osservare un arretramento minimo di 5,00 m dal ciglio stradale o in alternativa debbono essere automatizzati.

Si deve inoltre rispettare una distanza minima dall'asse di strade consorziali, vicinali, interpoderali o, in generale, passaggi veicolari preesistenti pari almeno a 4,00 m.

17.17 Le strade di accesso ai fondi agricoli di norma non possono essere asfaltate o comunque pavimentate.

17.18 Ogni intervento di modificazione delle condizioni naturali del terreno, deve essere finalizzato alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio agrario.

17.19 Le normali pratiche colturali devono pertanto verificare le ricadute sul patrimonio arboreo, le relazioni con il reticolo interpoderale e idrico superficiale nonché garantire il mantenimento del naturale andamento del terreno laddove questo configuri un elemento o ambito di interesse paesistico individuato dalla Variante Generale al PGT.

17.20 Tutte le attività che riducono il patrimonio arboreo debbono tenere conto delle caratteristiche del paesaggio. .

17.21 La Regione Lombardia a recepimento della Direttiva Nitrati con D.G.R. n.8/5868 del 21.11.2007 e successive modifiche ed integrazioni, che qui viene recepita integralmente, ha stabilito che per l'utilizzazione agronomica dei reflui, è necessaria una comunicazione al Sindaco con Programma Operativo Aziendale e relativo Piano di Utilizzazione Agronomico degli stessi.”

Capitolo 18: Ambito agricolo

18.1 L'ambito comprende aree esterne ai centri abitati esistenti previsti ed alle aree agricole definite nei seguenti capitoli 19 e 20. Questa zona è destinata all'attività di produzione e allevamento del bestiame.

18.2 *Interventi ammessi*

18.2.1 In tale zona risulta consentita, oltre agli adeguamenti igienico – sanitari la realizzazione di opere di nuova costruzione per la conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda., nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive, necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'Art. 2135 del Codice Civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti secondo i criteri e le modalità previste dall'Art. 60 della L.R. 12/2005 e s.m.i., le strutture di stoccaggio per i reflui zootecnici, secondo i criteri e le modalità previste dall'art. 60 della L.R. 12/2005 e s.m. ed i.

I suddetti interventi sono subordinati al Permesso di Costruire.

18.2.2 Sono inoltre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento costruttivo, ristrutturazione e ampliamento, nonché modifiche interne e la realizzazione di volumi tecnici e la nuova realizzazione di piccoli volumi con le modalità previste all'Art. 62, comma 1 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. Tali edifici non potranno avere una superficie coperta superiore a m² 12,00 con altezza massima al colmo di ml 3,00. Per la realizzazione dei sopraesposti interventi è possibile presentare al comune, in alternativa alla richiesta di Permesso di Costruire la Denuncia di Inizio Attività, la Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, la Comunicazione Asseverata d'Inizio Attività, la Comunicazione d'Inizio Attività nei limiti e con le modalità previste dalle vigenti disposizioni di legge.

18.3 Indici Edilizi

- 18.3.1 Le nuove costruzioni destinate alle abitazioni dell'imprenditore agricolo professionale e dei salariati agricoli non possono superare i limiti di densità fondiaria massima definiti all'Art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i
- ✓ 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto – floro - vivaistica specializzata;
 - ✓ 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di 500 metri cubi per azienda, su terreno a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o prato – pascolo permanente,
 - ✓ 0,03 metri cubi per metro quadrato su altri terreni agricoli.
- 18.3.2 Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le infrastrutture produttive di cui al comma 1, all'Art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici, esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto – florovivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.
- 18.3.3 Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 3 e 4 art. 59, L.R. 12/2005 sono incrementati del 20%.
- 18.3.4 Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.
- 18.3.5 Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione al variare della normativa urbanistica.

- 18.3.6 I limiti di cui al comma 4 art. 59, L.R. 12/2005 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.
- 18.3.7 Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione infrastrutturale per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni della Variante Generale del Piano di Governo del Territorio, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.
- 18.4 Per tutti gli edifici ubicati nell'ambito agricolo che alla data di adozione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio hanno una destinazione non agricola, è ammessa un'integrazione una tantum del 10% della Slp esistente ed un'altezza massima di m. 7,50 (due piani fuori terra).
- 18.5 *Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo: classificazione e disciplina degli interventi – Mutamenti di destinazioni d'uso.***
- 18.5.1 La presente norma si applica agli edifici ed ai complessi edilizi in ambito agricolo, individuati nelle tavole 1a, 1b e 1c del Piano delle Regole.
- 18.5.2 Obiettivo del Piano delle Regole è il recupero funzionale, architettonico, testimoniale e paesistico del patrimonio edilizio esistente di origine rurale quale elemento centrale dell'azione di valorizzazione e salvaguardia complessiva degli ambiti rurali.
- 18.5.3 Detti ambiti sono a destinazione principale AGRICOLA.
- 18.5.4 L'insediamento di funzioni non direttamente connesse all'attività agricola, benché ammesso, non comporta la classificazione dell'immobile come Ambiti del tessuto consolidato.

18.5.5 L'Allegato 1 – *Censimento cascine* contiene per ciascun edificio o complesso:

- ✓ La descrizione e l'individuazione dell'edificio e/o del complesso con particolare riferimento alle caratteristiche tipologiche, alla qualità edilizia, alle attività in essere, allo stato di uso e di conservazione;
- ✓ la classificazione dell'edificio e del complesso in base alle attività in essere;
- ✓ la numerazione dei singoli edifici appartenenti al complesso;
- ✓ il richiamo alle eventuali norme di vincolo o tutela interessanti l'area;
- ✓ l'individuazione della matrice storica del complesso
- ✓ l'individuazione degli interventi ammessi per gli edifici ricadenti all'interno dell'ambito storico secondo le tipologie di intervento definite dal Regolamento edilizio;
- ✓ le prescrizioni specifiche relative agli interventi.

La classificazione dell'edificio e del complesso in base alle attività in essere prevede le seguenti cinque classi:

- ✓ edificio o complesso agricolo;
- ✓ edificio o complesso agricolo con attività zootecnica;
- ✓ edificio o complesso esclusivamente residenziale;
- ✓ edificio o complesso in trasformazione;
- ✓ altro.

18.5.6 Le prescrizioni specifiche relative agli interventi sono da intendersi disposizioni di dettaglio prevalenti sulle norme contenute nel presente articolo.

18.5.7 Fatta eccezione per gli edifici posti in ambito golenale, mediante il cambio d'uso, è consentito per uso residenziale civile il recupero delle superfici non più destinate all'attività rurale, alle seguenti condizioni:

- ✓ che gli edifici siano dotati o che vi sia l'impegno convenzionato di dotarli delle reti tecnologiche di acqua, gas ed energia elettrica.

- ✓ che gli stessi, debbono essere posizionati ad una distanza minima così come indicato nel precedente punto 7.3.1, parte III.

18.5.8 In tutti i casi di mutamento di destinazione per uso residenziale, gli interventi edilizi sono assentiti mediante Piano Attuativo con progetto esteso all'intero Complesso edilizio in ambito agricolo.

La convenzione del Piano Attuativo definisce: il contributo al sistema dei servizi sulla base dei parametri contenuti nel Piano dei Servizi, le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento, la dotazione e la localizzazione degli spazi a parcheggio.

La tipologia d'intervento sui fabbricati posti in zona agricola verrà definita in sede di Piano Attuativo con l'Amministrazione Comunale il cui parere sarà insindacabile.

18.5.9 I cambi di destinazione di uso da attività agricola a residenziale civile, è possibile solo qualora venga dimostrata la dismissione della attività agricola. Qualora la richiesta di cambio di destinazione di uso sia presentata da soggetto di cui al comma 1 dell'art. 60 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, dovrà essere presentata una dichiarazione con la quale venga assunto l'impegno a rinunciare per un periodo di dieci anni alla possibilità di realizzazione di nuovi insediamenti rurali ad uso abitativo, relativi al fondo di pertinenza dell'insediamento rurale oggetto di richiesta di cambio di destinazione di uso.

18.5.10 In caso di interventi con mutamento di destinazione di uso, di cui al punto precedente, l'intervento edilizio è assentibile mediante la corresponsione del contributo di costruzione, di cui all'art. 43 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., nelle forme e nei modi previsti da apposita deliberazione comunale.

18.5.11 Il cambio di destinazione di uso può riguardare solo gli edifici esistenti che abbiano caratteristiche tipologiche assimilabili agli edifici residenziali o agli edifici ascrivibili alla tradizione costruttiva locale:

stalle/fienili, rustici e portici. Gli interventi di trasformazione con cambio di destinazione d'uso debbono essere attuati nel rispetto del volume reale preesistente, l'Amministrazione Comunale a sua insindacabile parere, sentita la Commissione per il Paesaggio e la Commissione Edilizia, se istituita, ciascuna per le rispettive competenze, potrà assentire modeste variazioni alla sagoma dell'edificio al fine di soddisfare esigenze funzionali e/o adempimenti normativi.

E' ammessa la tamponatura delle parti aperte, esclusi i portici, purchè siano mantenute a vista le strutture originali.

Contestualmente all'intervento di riuso e cambio di destinazione si deve prevedere la demolizione dei corpi incongrui e con tipologia differente da quanto precedentemente definito, es. silos incentro storico, ecc.

18.5.12 Tutti gli interventi devono volgere alla riqualificazione, alla valorizzazione e alla ricostruzione dell'impianto originario del complesso.

18.5.13 Gli interventi sul patrimonio edilizio devono rispettare le prescrizioni di natura architettonica, tipologica e tecnologica contenute nel Regolamento Edilizio e le seguenti prescrizioni:

- ✓ corretto rapporto con il reticolo delle strade interpoderali, la maglia agricola;
- ✓ tipologie edilizie coerenti con l'architettura rurale locale (corti chiuse o aperte, edifici inlinea, ecc.);
- ✓ le pensiline e i porticati devono essere coerentemente inseriti nel corpo principale dell'edificio e realizzati con materiali omogenei;
- ✓ le aree di stretta pertinenza degli edifici non dovranno essere pavimentate con asfalto.

18.5.14 In caso di Ristrutturazione edilizia è ammesso inoltre l'intervento di demolizione e ricostruzione con spostamenti di sedime solo qualora ciò non contrasti con la conservazione dell'impianto originario del complesso o finalizzati alla ricostruzione dell'impianto stesso.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio purché ciò non contrasti con l'obbligo del mantenimento di particolari elementi costruttivi di valore decorativo.

E' possibile inoltre incrementare la Slp (Superficie lorda di pavimento) attraverso l'inserimento di nuovi solai o la traslazione della quota d'imposta di quelli esistenti.

18.5.15 Le tipologie costruttive devono essere congruenti con il contesto agricolo e le caratteristiche paesistico-ambientali.

18.5.16 Il responsabile del servizio tecnico comunale, previo parere della commissione per il paesaggio, può assentire o meno l'uso di materiali, tecnologie e tipologie costruttive diverse da quanto sopra indicato, purché adeguatamente motivati, rispetto al contesto paesistico di riferimento.

18.5.17 Ogni edificio deve essere dotato di una adeguata schermatura vegetale che ne riduca l'impatto visivo rispetto al territorio agricolo aperto, alla rete dei percorsi e delle strade e a eventuali coni visuali.

18.5.18 Negli interventi di risanamento conservativo si applicano le seguenti disposizioni:

✓ Debbono essere conservate e mantenute in vista le strutture portanti verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti, anche al fine di rendere conformi alla normativa antisismica.

E' possibile sostituire gli elementi di collegamento verticali e orizzontali e i solai dell'edificio purché ricollocati nella stessa posizione di quelli esistenti.

✓ Le strutture orizzontali voltate e quelle in legno, nonché le strutture lignee di orditura primaria della copertura, debbono essere di norma mantenute e consolidate, fatto salvo che il degrado strutturale ne

consigli la sostituzione. Lo stesso deve essere adeguatamente motivato attraverso perizia asseverata redatta da tecnico abilitato.

E' obbligatorio riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature.

- ✓ E' fatto obbligo il mantenimento degli elementi grigliati in laterizio a nido d'ape.
- ✓ Ai soli fini dell'adeguamento igienico dei locali e per il recupero del sottotetto, è ammessa la traslazione verticale dei solai intermedi. Tale intervento è vietato nel caso che la traslazione contrasti con le norme particolari di mantenimento degli elementi architettonici da salvaguardare.
- ✓ Deve essere conservato l'apparato decorativo all'interno dell'edificio quando questo presenti caratteri di unità stilistica e di coerenza con l'epoca di costruzione dell'edificio stesso;
- ✓ E' vietato alterare l'aspetto esteriore degli edifici con:
 - l'aggiunta di scale esterne e volumi aggettanti, pensiline, ecc.;
 - la copertura di terrazzi.
- ✓ E' fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi comignoli, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico.
- ✓ Ammessa la tamponatura delle parti aperte, esclusi i portici purché siano mantenute a vista le strutture originali.

18.6 La realizzazione di edificazioni agricole di nuova costruzione, oltre al rispetto degli indici di cui al punto 18.3 parte IV, deve essere preceduta dalla dimostrazione dell'impossibilità di riusare gli edifici e le infrastrutture eventualmente preesistenti sul fondo. La progettazione del nuovo e del riuso deve prestare particolare attenzione al contesto ambientale in cui si intende operare, onde valorizzare l'esistente di pregio.

18.7 Le abitazioni e le infrastrutture agricole, fatta eccezione per i silos, non potranno avere altezze superiori a ml. 7,50; le distanze sono quelle indicate nel capitolo 7, parte III.

Per dimostrate esigenze tecniche l'Amministrazione Comunale può concedere altezze superiori.

18.8 Destinazioni d'uso

Detta zona risulta prevalentemente destinata all'attività agricola.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali, artigianali e terziarie ricettive di qualsiasi genere;
- ✓ servizi per l'industria, l'artigianato ed il terziario;
- ✓ abitazioni civili, fatta eccezione di quanto previsto nel precedente punto 18.5
- ✓ attività commerciali, qualora i prodotti oggetto della vendita non derivino direttamente dai processi dell'azienda stessa;
- ✓ servizi di magazzino senza vendita, comportanti deposito o manipolazione di materiali infiammabili e pericolosi;
- ✓ uffici per attività professionali;
- ✓ ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, etc.;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ alberghi, ristoranti, trattorie, bar, etc.;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno dei turisti all'aperto od in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ servizi per il tempo libero, teatri, cinematografi e simili;
- ✓ spazi coperti e scoperti per attività ricreative e sportive;
- ✓ servizi d'uso collettivo per l'istruzione e la formazione gestiti da privati;
- ✓ ambulatori e laboratori d'analisi medica;
- ✓ agenzie bancarie e le altre attività terziario – direzionali;
- ✓ asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado pubbliche e private;

- ✓ servizi pubblici di interesse comunale, compresi uffici da destinare ad enti pubblici, di interesse pubblico ed ai mercati comunali;
- ✓ attività religiose a carattere direzionale, culturali, educative, ricreative, socio – assistenziali, enti e cooperative preposti allo scopo;
- ✓ servizi parrocchiali come chiese, residenze ed attrezzature parrocchiali per l'istruzione ed il tempo libero;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ luoghi di culto;
- ✓ servizi per la salute come presidi, consultori, dispensari, ospedali e simili di gestione pubblica e privata;
- ✓ parco pubblico d'uso collettivo;
- ✓ impianti per spettacoli scoperti e coperti con relative infrastrutture;
- ✓ impianti per la pratica sportiva, coperti e scoperti;
- ✓ spazi da riservare ad impianti mobili per spettacoli temporanei;
- ✓ attrezzature cimiteriali;
- ✓ spettacolo culturali e sportivi, attività congressuali ed altre manifestazioni pubbliche di massa;
- ✓ musei e spazi espositivi;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ rimesse per automezzi pubblici;
- ✓ giardini con impianti ricreativi e sportivi all'aperto, nonché con chioschi per la vendita di bevande e simili, fiori e giornali;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, accessoria o compatibile.

18.9 Disposizioni relative agli allevamenti zootecnici

- 18.9.1 Solo in funzione della conduzione dei fondi è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici e l'ampliamento di quelli esistenti, nel rispetto dei limiti previsti dalla L.R. 37/93, parzialmente sostituita.
Ad oggi la Regione Lombardia ha recepito la Direttiva Nitrati con DGR n°8/5868 del 21.11.2007 e successive modifiche ed integrazioni.
- 18.9.2 In conseguenza alla limitata estensione del territorio agricolo comunale è vietata la realizzazione di nuovi allevamenti di suini dimensionati ed ospitanti un numero superiore di 3.000 capi.
- 18.9.3 Gli edifici destinati all'esercizio dell'indicata attività di allevamento non potranno comunque comportare il superamento di un rapporto massimo di copertura del 10% e dovranno risultare realizzati alla distanza da centri e nuclei abitati così come stabilito al capitolo 7 Parte III.
- 18.9.4 Nei casi previsti dalla vigente disciplina comunitaria, statale e regionale i nuovi allevamenti e gli ampliamenti di allevamenti esistenti saranno sottoposti a verifiche di impatto ambientale.
Nei casi stessi l'Amministrazione Comunale potrà assentire le opere edilizie necessarie per la realizzazione di tali nuovi allevamenti o per gli ampliamenti di quelli esistenti solo previa conclusione favorevole del procedimento avente ad oggetto detta valutazione di impatto ambientale e, ove ciò risulti necessario alla luce delle risultanze stesse, previa stipulazione di apposito atto contenente le previsioni atte a garantire la compatibilità ambientale.
- 18.9.5 Nei casi di interventi diversi da quelli aventi ad oggetto allevamenti sottoposti alla disciplina di cui al precedente punto 18.9.1 Parte IV, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere che al progetto venga allegata un'analisi degli effetti che l'insediamento o l'ampliamento di un insediamento esistente avrebbe sull'ambiente e l'indicazione delle possibili misure di mitigazione degli effetti stessi da promuovere

mediante la stipulazione di apposita convenzione prima del rilascio del Permesso di Costruire o presentazione della Denuncia di Inizio Attività. I precedenti punti non si applicano agli allevamenti esistenti, a cui sono permessi adeguamenti e migliorie che non comportino ampliamenti delle capacità produttive.

18.10 Prescrizioni particolari

18.10.1 Non sono ammessi elementi architettonici non originali, quali: rivestimenti murari plastici (graffiato, stollato, etc.), colori non tipici, infissi in lega leggera, tapparelle avvolgibili, zoccolature e rivestimenti in marmo levigato ed in ceramica, contorni lapidei alle aperture (spalle e voltini), con eccezione per i davanzali e le soglie, purché non in marmo levigato;

- ✓ sono altresì vietate le opere morfologicamente e stilisticamente improprie la contro – soffittatura di androni e portici, la chiusura di eventuali spazi coperti, portici, nuovi balconi o altri corpi aggettanti;
- ✓ devono essere confermati i caratteri tipomorfologici di materiali e tecnologie riscontrabili nelle varie tipologie delle cascine esistenti;
- ✓ negli interventi edilizi, esclusa la ristrutturazione edilizia, devono essere, di norma, conservati gli elementi costitutivi dell'assetto tipologico (androni, portici, scale, ballatoi, volte in muratura, solai a cassettoni di buona fattura, colonne e quant'altro venga riconosciuto meritevole di salvaguardia);
- ✓ negli interventi edilizi, l'operatore deve, altresì, correggere o sostituire eventuali parti turbative (compresi stilemi, tinte etc.), inserite negli edifici in precedenti manomissioni;
- ✓ le pavimentazioni di spazi esterni sono realizzate con i materiali preesistenti tradizionale, quali ciottoli, cotto, pietre naturali od altri materiali simili compatibili;
- ✓ le coperture devono mantenere le inclinazioni originali con manto di copertura in coppi tradizionali; eventuali aperture nel tetto (lucernari, abbaini) devono essere strettamente indispensabili per

garantire la manutenzione ed il funzionamento tecnologico dell'edificio o soddisfare i rapporti aeroilluminanti nel caso di recupero del sottotetto;

- ✓ le gronde devono rispettare gli aggetti preesistenti e devono essere realizzate con materiali tipici locali (legno, cotto, beola); i canali ed i pluviali in rame o in lamiera verniciata;
- ✓ gli interventi necessari per l'utilizzo delle strutture produttive agricole (fienili, stalle, porticati strutturalmente autonomi) devono rispettare la struttura originale;
- ✓ gli eventuali interventi di innovazione ed adeguamento tecnologico funzionale devono ottenere un rapporto corretto con i caratteri tipo – morfologici e di impianto del fabbricato in cui vengono inseriti e devono mantenere o restituire la valorizzazione delle preesistenze.

18.11 Gli areali interessati dalla sistemazione agraria a campi baulati, individuati nella carta delle tutele e salvaguardie, definiscono ambiti di prevalente valore storico e culturale in quanto caratterizzati da elementi costitutivi di un particolare sistema di organizzazione del paesaggio agrario.

Il PTCP riconosce queste sistemazioni agrarie come caratterizzanti il paesaggio rurale tradizionale unitamente al sistema delle reti scolanti della viabilità poderale e dei filari alberati.

Forme di tutela:

Quale indirizzo generale si suggeriscono i seguenti accorgimenti gestionali:

- ✓ negli ambiti in cui prevalgono i campi baulati le pratiche agricole dovranno essere condotte in modo da mantenere nel migliore stato di conservazione tale tipo di sistemazione idraulicoagrarica ed in efficienza la rete scolante superficiale (scoline, capofossi e fossi collettori; cavedagne);

- ✓ sono sempre ammesse e incoraggiate le nuove piantagioni di filari arborei, di siepi arboreoarbustive o di ogni altro genere di corredo verde, specie lungo la rete idrica superficiale, così come le integrazioni o le riqualificazioni delle strutture vegetali esistenti.

La suddetta Variante Generale agli atti del PGT prescrive che ogni eventuale intervento edilizio sia da limitarsi alle sole esigenze di tipo agricolo. Le costruzioni dovranno avere tipologie e materiali consoni con il contesto.

Capitolo 19: **Ambito agricolo di rispetto dell'abitato**

19.1 Sono ambiti che per la loro posizione rispetto al territorio urbanizzato, debbono essere salvaguardati da ogni edificazione.

19.2 Interventi ammessi

19.2.1 Nell'ambito di tale zona non sono ammesse nuove costruzioni ed ampliamenti di qualsiasi genere, se non relativi al mantenimento in efficienza del sistema irriguo, di bonifica e regolamentazione idraulica.

19.2.2 In relazione all'Art. 62, L.R. 12/2005 e s.m.i, sono consentiti interventi di: straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, modifiche interne e realizzazione dei volumi tecnici, tramite Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, Comunicazione Inizio Attività o Comunicazione asseverata di Inizio Attività.

19.2.3 Nel suddetto ambito, mediante il cambio d'uso, è sempre consentito per uso residenziale civile il recupero delle superfici già destinate alla residenza rurale, purché gli edifici in oggetto siano dotati delle reti tecnologiche di acqua, gas ed energia elettrica, nei limiti e con le modalità previste ai punti 18.5.7 e 18.5.8 e 18.5.11 Parte IV o comunque vi sia l'impegno da parte del proprietario, di realizzarle prima richiesta di agibilità.

19.3 Indici edilizi

I terreni inseriti nell'ambito di cui al presente capitolo sono asservibili al fine di consentire costruzioni nell'ambito agricolo computandoli con gli stessi indici di quest'ultimo.

19.4 Destinazioni d'uso

Detta zona risulta prevalentemente destinata all'attività agricola.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali, artigianali, terziarie o ricreative di qualsiasi genere;
- ✓ attrezzature stalle, ricoveri attrezzi ecc.... al servizio dell'attività agricola;
- ✓ serre;
- ✓ servizi per l'industria e l'artigianato;
- ✓ abitazioni civili, fatto salvo quanto previsto al punto 19.2.3 parte IV e rurali;
- ✓ attività commerciali, fatta eccezione per attività di vendita della produzione dell'azienda stessa con un SIp superiore a m2 150;
- ✓ servizi di magazzino senza vendita, comportanti deposito o manipolazione di materiali infiammabili e pericolosi;
- ✓ uffici per attività professionali;
- ✓ ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, etc.;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ alberghi, ristoranti, trattorie, bar, etc.;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno dei turisti all'aperto od in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ servizi per il tempo libero, teatri, cinematografi e simili;
- ✓ spazi coperti e scoperti per attività ricreative e sportive;
- ✓ servizi d'uso collettivo per l'istruzione e la formazione gestiti da privati;
- ✓ ambulatori e laboratori d'analisi medica;
- ✓ agenzie bancarie e le altre attività terziario – direzionali;
- ✓ asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado pubbliche e private;
- ✓ servizi pubblici di interesse comunale, compresi uffici da destinare ad enti pubblici, di interesse pubblico ed ai mercati comunali;

- ✓ attività religiose a carattere direzionale, culturali, educative, ricreative, socio – assistenziali, enti e cooperative preposti allo scopo;
- ✓ servizi parrocchiali come chiese, residenze ed attrezzature parrocchiali, per l'istruzione ed il tempo libero;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ luoghi di culto;
- ✓ servizi per la salute, come presidi, consultori, dispensari, ospedali e simili di gestione pubblica e privata;
- ✓ parco pubblico d'uso collettivo;
- ✓ impianti per spettacoli scoperti o coperti con relative infrastrutture;
- ✓ impianti per la pratica sportiva, coperti e scoperti;
- ✓ spazi da riservare ad impianti mobili per spettacoli temporanei;
- ✓ attrezzature cimiteriali;
- ✓ spettacoli culturali e sportivi, attività congressuali ed altre manifestazioni pubbliche di massa;
- ✓ musei e spazi espositivi;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ rimesse per automezzi pubblici;
- ✓ giardini con impianti ricreativi e sportivi all'aperto, nonché con chioschi per la vendita di bevande e simili, fiori e giornali;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, accessoria o compatibile.

19.5 Non sono consentiti, inoltre, i seguenti interventi:

- ✓ chiusura di accessi o corsi d'acqua, per questi ultimi fatte eccezioni i casi previsti dalle vigenti disposizioni di legge;
- ✓ l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi natura all'esterno delle aree di pertinenza degli insediamenti produttivi o dei cantieri nei quali tali ammassi vengono utilizzati, fatta eccezione per l'ammasso di stallatico in attesa d'interramento per la normale pratica agronomica;

- ✓ l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica di interesse pubblico;
- ✓ l'esecuzione di opere di sistemazioni idrauliche, ammesse solo per fini agricoli e di pubblico interesse; sono subordinate alla verifica di compatibilità con l'obiettivo di valorizzazione ambientale della zona tutelata.

19.6 Nel suddetto ambito è vietato:

- ✓ l'alterazione della morfologia superficiale dei terreni mediante scavi e/o riporti, se non per finalità di interesse pubblico;
- ✓ l'allestimento e l'esercizio di impianti fissi o di percorsi e tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- ✓ la distruzione, la riduzione o l'alterazione di zone umide;
- ✓ l'apertura di nuove cave, salvo quelle regolarmente autorizzate ai sensi delle specifiche leggi vigenti, purché prevedano il ripristino ambientale;
- ✓ l'attivazione di nuove discariche di qualsiasi tipo, salvo a scopo di bonifica o di ripristino ambientale debitamente autorizzate;
- ✓ il taglio delle piante ricadenti su superfici classificate a bosco ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia, in assenza di preventiva autorizzazione al taglio rilasciata dall'Amministrazione Provinciale, autorità forestale competente sul territorio.

Si ricorda altresì che tutti i boschi sono tutelati sotto l'aspetto paesaggistico, dal D.Lgs 42/2004 e che pertanto gli interventi diversi dalla normale gestione forestale sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

- ✓ l'abbattimento delle alberature preesistenti, non comprese nei boschi, così come definiti delle vigenti disposizioni di legge in materia, fatta eccezione dei pioppeti dovrà essere autorizzata dall'amministrazione comunale e subordinata al ripristino della più corretta condizione dei luoghi ;
- ✓ la realizzazione di nuovi allevamenti di qualsiasi genere.

Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, attrezzature ed infrastrutture di interesse generale, non previste dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio o da Piani Sovracomunali.

19.7 *Norme programmatiche e di indirizzo.*

In tale zona l'attività agricola può svolgersi secondo tutte le forme diversificate di indirizzo produttivo, con qualità e modalità compatibili con l'ambiente naturale e con il paesaggio.

Capitolo 20: Ambito agricolo di particolare pregio paesaggistico ed ambientale (PLIS 'Golena del Po')

20.1 L'ambito caratterizzato da un notevole pregio paesaggistico – ambientale è compreso nel PLIS 'Golena del Po'. Trattasi di un'ampia area golenale del fiume Po che costituisce la parte meridionale del territorio comunale.

20.2 Interventi ammessi

20.2.1 In tale zona risulta consentito oltre agli adeguamenti igienico – sanitari la realizzazione di opere di nuova costruzione per la conduzione del fondo, quali attrezzature e infrastrutture produttive, necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile, stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti secondo i criteri e le modalità previste dall'art. 60 della L.R. 12/2005 e s.m.i. I suddetti interventi sono subordinati al Permesso di Costruire.

20.2.2 Relativamente agli edifici sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione. Per la realizzazione dei sopraesposti interventi è possibile presentare al comune, in alternativa alla richiesta di Permesso di Costruire, la Denuncia di Inizio Attività, la Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, la Comunicazione d'Inizio Attività nei limiti e con le modalità previste dalle vigenti disposizioni di legge.

In tale zona non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso.

20.3 Indici edilizi

20.3.1 L'edificazione di infrastrutture agricole non può superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le

aziende orto – florovivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

20.3.2 Per la suddetta zona è valido quanto previsto dal punto 18.3.3 al punto 18.3.7, capitolo 18, parte IV.

20.4 Edifici e complessi edilizi: classificazione e disciplina degli interventi

Per la suddetta zona sono da ritenersi validi i contenuti dei punti 18.5.1, 18.5.2, 18.5.3, 18.5.5, 18.5.6, 18.5.12, 18.5.13, 18.5.14, 18.5.15, 18.5.16, 18.5.17, 18.5.18

20.5 La realizzazione di nuove attrezzature agricole deve essere preceduta dalla dimostrazione dell'impossibilità di riusare quelle esistenti. La progettazione del nuovo e del riuso deve prestare particolare attenzione al contesto ambientale in cui si intende operare, onde valorizzare l'esistente di pregio.

20.6 Le infrastrutture agricole, fatta eccezione per i silos, non potranno avere altezze superiori a ml. 7,50; le distanze sono quelle indicate nel capitolo 7, parte III.

Per dimostrate esigenze tecniche l'Amministrazione Comunale può concedere altezza superiori.

20.7 Destinazioni d'uso

Detta zona risulta prevalentemente destinata all'attività agricola.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali, artigianali e terziarie ricettive di qualsiasi genere;
- ✓ servizi per l'industria, l'artigianato ed il terziario;
- ✓ abitazioni

- ✓ attività commerciali, qualora i prodotti oggetto della vendita non derivino direttamente dai processi dell'azienda stessa;
- ✓ servizi di magazzino senza vendita, comportanti deposito o manipolazione di materiali infiammabili e pericolosi;
- ✓ uffici per attività professionali;
- ✓ ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, etc.;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ alberghi, ristoranti, trattorie, bar, etc.;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno dei turisti all'aperto od in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ servizi per il tempo libero, teatri, cinematografi e simili;
- ✓ spazi coperti e scoperti per attività ricreative e sportive;
- ✓ servizi d'uso collettivo per l'istruzione e la formazione gestiti da privati;
- ✓ ambulatori e laboratori d'analisi medica;
- ✓ agenzie bancarie e le altre attività terziario – direzionali;
- ✓ asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado pubbliche e private;
- ✓ servizi pubblici di interesse comunale, compresi uffici da destinare ad enti pubblici, di interesse pubblico ed ai mercati comunali;
- ✓ attività religiose a carattere direzionale, culturali, educative, ricreative, socio – assistenziali, enti e cooperative preposti allo scopo;
- ✓ servizi parrocchiali come chiese, residenze ed attrezzature parrocchiali per l'istruzione ed il tempo libero;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ luoghi di culto;
- ✓ servizi per la salute come presidi, consultori, dispensari, ospedali e simili di gestione pubblica e privata;
- ✓ parco pubblico d'uso collettivo;
- ✓ impianti per spettacoli scoperti e coperti con relative infrastrutture;
- ✓ impianti per la pratica sportiva, coperti e scoperti;

- ✓ spazi da riservare ad impianti mobili per spettacoli temporanei;
- ✓ attrezzature cimiteriali;
- ✓ spettacoli culturali e sportivi, attività congressuali ed altre manifestazioni pubbliche di massa;
- ✓ musei e spazi espositivi;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ rimesse per automezzi pubblici;
- ✓ giardini con impianti ricreativi e sportivi all'aperto, nonché con chioschi per la vendita di bevande e simili, fiori e giornali;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, accessoria o compatibile.

20.8 Disposizioni relative agli allevamenti di animali

In tale zona non consentiti nuovi allevamenti di animali o l'ampliamento di quelli esistenti.

20.9 Prescrizioni particolari

Sono da ritenersi valide le prescrizioni di cui al punto 18.10, capitolo 18, parte IV.

20.10 Il contenuto di eventuali norme d'attuazione e gli elaborati grafici costituenti il piano del Parco Locale d'Interesse Sovralocale PLIS 'Golena del Po' sono considerate parte integrante del Piano delle Regole.

Nell'eventualità si dovessero riscontrare differenze tra la normativa e/o gli elaborati grafici del Piano delle Regole rispetto a quelli del Piano del PLIS, sono da ritenersi prevalenti quelle di quest'ultimo.

Capitolo 21: **Nuclei sparsi**

- 21.1 I complessi agricoli sono assoggettati alla normativa della Variante Generale al PGT relativa agli ambiti in cui sono inseriti nonché all'allegato 1 al Piano delle Regole, '*censimento cascine*'.

Capitolo 22: **Zona VP – Verde Privato**

22.1 Le zone Vp sono le parti di territorio da conservare a giardino, parco e bosco.

22.2 Interventi ammessi.

E' vietata qualsiasi nuova costruzione fatta eccezione per:

- pergolati in legno o ferro che non occupino una superficie superiore al 10% di quella fondiaria;
- tettoie a copertura della porta d'accesso alle abitazioni (n.1 per ciascuna abitazione) avente una larghezza di m.1,50 e una profondità di m.1,00, compresa l'eventuale lattoneria;
- ricoveri attrezzi da giardino della superficie coperta massima di m2 6,00 ed un'altezza massima al colmo di m 2,40, uno per ciascuna proprietà.

Gli stessi dovranno essere realizzati in legno ed aventi il tetto a 2 falde con manto in coppi o tegole; colore a scelta del responsabile dell'ufficio tecnico comunale.

Tali accessori sono esclusi dal calcolo della S.l.p. e della superficie coperta, vengono computati ai fini del calcolo delle distanze, non sono assentibili su aree poste in fregio a proprietà pubbliche e per la loro realizzazione dovrà essere presentata apposita richiesta di Permesso di Costruire o Denuncia d'Inizio Attività.

Gli edifici esistenti potranno essere assoggettati ad interventi di straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, mediante Permesso di Costruire, Denuncia Inizio Attività, Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, Comunicazione Asseverata d'Inizio Attività nei limiti e con le modalità previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

Le pavimentazioni impermeabili, non potranno coprire una superficie superiore al 10% di quella dell'area scoperta di proprietà.

22.3 Le aree di verde privato non potranno essere computate ai fini edificatori.

22.4 *Destinazioni d'uso.*

Le destinazioni d'uso prevalenti sono quelle indicate al precedente punto 22.1 parte IV.

Fatto salvo il recupero ai fini residenziali degli edifici esistenti, non sono assentibili nuove destinazioni d'uso.

Capitolo 23: **Aree per la viabilità e relative alle fasce di rispetto**

23.1 Trattasi degli ambiti destinati a strade carrabili, ciclabili, pedonabili e argini, sia esistenti che previsti dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio.

23.2 Modalità d'attuazione

23.2.1 Le previsioni del Piano di Governo del Territorio trovano attuazione mediante interventi diretti od in esecuzione di strumenti urbanistici attuativi.

23.2.2 Nei casi previsti dalla vigente disciplina comunitaria, statale e regionale, gli interventi aventi ad oggetto nuove strade o ampliamenti di quelle esistenti, saranno assoggettati alla procedura di valutazione di impatto ambientale.

23.2.3 Per gli interventi non soggetti alla disciplina di cui sopra l'Amministrazione Comunale potrà, in ogni caso comunque, riscontrare l'esigenza di una valutazione relativa al loro impatto sull'ambiente e finalizzata alla individuazione di misure di mitigazione dell'impatto stesso.

23.3 Interventi Ammessi

23.3.1 Nelle tavole della viabilità è prevista la realizzazione di nuove strade, fatte salve quelle da realizzarsi negli ambiti di trasformazione la cui posizione verrà definita in sede di Piano o Programma Attuativo.

23.3.2 Ai margini delle strade comunali esistenti e di futura realizzazione è sempre ammessa la costruzione di piste ciclabili e percorsi pedonali anche se non espressamente indicate nelle tavole della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio.

23.3.3 Nelle suddette tavole di progetto sono evidenziati i percorsi ciclo-pedonali, corrispondenti a tutte le strade vicinali o comunali, aperte all'uso pubblico, presenti sul territorio del Comune.

23.4 Prescrizioni Particolari

Le strade di lottizzazione e di allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime salvo diversa e motivata indicazione degli strumenti urbanistici attuativi:

23.4.1 Sede stradale: larghezza minima 7,00 m. - 7.50 m..

23.4.2 Marciapiede su entrambi i lati : larghezza minima 1.50 m.

23.4.3 Piste ciclabili: larghezza minima 1.50 ml per un senso di marcia, ml 2.50 per doppio senso di marcia.

23.4.4 Ogni edificio dovrà di norma vuotare sulla pubblica via attraverso un solo passo carraio ubicato in modo da non arrecare pericolo o intralcio alla viabilità e comunque conforme ai disposti del codice della strada e del suo regolamento di attuazione.

23.5 Zone di rispetto stradale e triangoli di visibilità

23.5.1 Le zone di rispetto stradale sono conformi a quanto previsto dal D.L.gs. 30.04.1992 n.285, codice della strada, del suo Regolamento d'Attuazione DPR 16.12.1992 n.485 e DPR 28.04.1993 n.1475 e successive modifiche ed integrazioni.

- 23.5.2 Per triangolo di visibilità s'intende il triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto la cui larghezza misurata a partire dal punto d'intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite dal regolamento a seconda del tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.
- 23.5.3 Trovano in ogni caso applicazione le più restrittive disposizioni del Codice della strada e del suo regolamento di attuazione relative alle fasce di rispetto e alle distanze di sicurezza.
- 23.5.4 Nell'ambito delle fasce di rispetto il tracciato stradale può subire modificazioni senza che ciò comporti variante al Piano delle Regole.
- 23.5.5 Il sedime del tracciato e la distanza dal confine stradale relativa all'autostrada denominata TiBre – Raccordo autostrada A15 con autostrada A22 è pari a 30 m per lato.

23.6 *Interventi Ammessi*

- 23.6.1 Gli edifici posti nella fascia di rispetto stradale possono essere assoggettati ad interventi di straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione, tramite richiesta di Permesso di Costruire, Denuncia Inizio Attività, Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, Comunicazione Asseverata d'Inizio Attività nei limiti e con le modalità previste dalle vigenti disposizioni di legge.

23.7 *Destinazioni d'uso*

- 23.7.1 Dette aree, sono computate nella verifica degli indici delle rispettive zone, esse sono destinate prevalentemente alla realizzazione d'ampliamenti delle sedi stradali.

In esse sono consentiti gli interventi previsti dalla circolare del ministero dei LL. PP. 30-12-1970 n°5980, dal vigente codice della strada (D.Lgs 30-04-1992 n°285) dal relativo regolamento d'attuazione (D.P.R. 16-12-1992 n°495 e D.P.R. 26-04-1993 n°147) e successive modifiche ed integrazioni, quali:

- ✓ Parcheggi scoperti che non comportino la realizzazione di edifici
- ✓ Cabine di distribuzione elettrica
- ✓ Sostegni di linee telefoniche e telegrafiche
- ✓ Reti idriche, fognanti
- ✓ Canalizzazioni irrigue
- ✓ Pozzi
- ✓ Metanodotti, gasdotti e ogni altro intervento consentito dalla richiamata circolare LL. PP. n° 5980/70.

Sono inoltre consentiti:

- ✓ piste pedonali e ciclabili
- ✓ depuratori e relativi accessori, raccolta rifiuti
- ✓ attività di coltivazione agricola

I sostegni delle linee elettriche sono disciplinati dal D.P.R. 21-06-1968 n°1602 al cap. 11 n° 2-1-07.

E' ammessa la realizzazione, ad esclusione dei triangoli di visibilità, di impianti per la distribuzione del carburante e di locali strettamente necessari all'esercizio degli stessi.

Sono inoltre assentibili esercizi commerciali, quali bar, luoghi di ristoro ecc.... aventi una superficie coperta massima assentibile di mq 300,00, solo all'interno di immobili già esistenti nella fascia di rispetto stradale.

Sono vietate nuove costruzioni.

23.7.2 Gli edifici esistenti ad uso diverso, fatta salva la destinazione attuale, potranno essere recuperati ai fini residenziali.

23.7.3 Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo si fa riferimento alle normative vigenti in materia di rispetti e salvaguardie.

La distanza dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per la piantumazione e per l'apertura di canali è indicata all'art. 26 del DPR 495/1992.

Le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3 metri così come previsto dall'art. 29, DPR 495/1992.

Tutti i manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne ecc...), devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale (cosiddetto principio di ribaltamento)..

23.8 Viabilità storica

- 23.8.1 Le strade vicinali di uso pubblico, come pure le strade poderali di uso privato dovranno essere mantenute in buone condizioni di agibilità per i tratti coincidenti con i tracciati della viabilità storica.
- 23.8.2 Sui tracciati della viabilità storica non sono consentiti nuovi interventi di asfaltatura. E' consentita l'ordinaria manutenzione e il ripristino delle asfaltature ammalorate esistenti alla data di adozione della Variante Generale al Piano di governo del Territorio.
Dal divieto sono esclusi i nuovi tracciati viari di interesse sovracomunale, le strade provinciali e statali.
- 23.8.3 I confini poderali segnati da discontinuità plano-altimetriche, ove coincidenti con il tracciato della viabilità storica dovranno mantenere la loro conformazione.
- 23.8.4 Le piantumazioni lineari di specie autoctone d'alto fusto e di specie arbustive dovranno preferibilmente situarsi sulla rete della viabilità storica.

- 23.8.5 I contributi pubblici per interventi di riforestazione e di riqualificazione del paesaggio agrario saranno dal Comune e dai privati preferibilmente indirizzati al ripristino della rete viaria storica per un uso ciclopedonale ed equestre e alla piantumazione di specie autoctone d'alto fusto lungo I relativi tracciati.
- 23.8.6 Nella fascia di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni di nessun tipo.
Per le costruzioni esistenti poste all'interno della fascia di rispetto saranno ammessi lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
E' vietata l'installazione di cartelli pubblicitari di qualsiasi tipo e dimensione.
- 23.8.7 si richiama l'art. 16.10 della normativa del P.T.C.P. della Provincia di Cremona in riferimento ai tratti di rete stradale storica principale e secondaria. (PRESCRIZIONE N. 6 Provincia di Cremona).**

23.9 Centuriazione romana

- 23.9.1 Le centuriazioni romane costituiscono un elemento di prevalente valore storico culturale, quindi testimonianze di un antico e consolidato assetto territoriale.
- 23.9.2 Indirizzi di tutela del PTCP:
- ✓ mantenimento del profilo del territorio;
 - ✓ valorizzazione degli elementi e dei segni visibili della centuriazione.
- 23.9.3 Indirizzi di tutela della Variante Generale al PGT:
- ✓ Le strade (consorziali, interponderali, ecc.) e i canali coincidenti con i limiti centuriali dovranno essere salvaguardati e non potranno subire modifiche del tracciato.

- ✓ Le linee centuriali segnalate dai confini agrari, filari arboreo-arbustivi od altro dovranno garantire la presenza dell'elemento identificato. Nella fattispecie di filari arboreo-arbustivi questi potranno essere utilizzati secondo la tradizionale prassi agroforestale con l'obbligo di reimpianto con analoghi complessi vegetali sui medesimi allineamenti.
- ✓ Eventuali edicole, cappelle o tabernacoli sorti all'incrocio degli assi centuriali dovranno essere mantenuti e/o restaurati.
- ✓ Il paesaggio circostante le tracce centuriali dovrà essere salvaguardato al fine di garantirne l'integrità visiva. Eventuali progetti di edifici da erigersi nelle vicinanze dovranno essere sottoposti al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Capitolo 24: Zona IT – destinata ad impianti tecnologici

24.1 Definizione degli ambiti

Trattasi di ambiti sui quali insistono attrezzature ed impianti tecnologici o che si prevede vengano utilizzati per la realizzazione di nuovi impianti ed attrezzature dello stesso genere.

24.2 Interventi ammessi

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti all'Art.27 della L.R.: 12/2005 e s.m.i.

24.3 Indici edilizi

Ai fini della realizzazione di interventi edilizi trovano applicazione i seguenti parametri:

Spm =10%

24.4 Modalità di attuazione

Le previsioni della Variante Generale al PGT trovano attuazione in genere mediante interventi diretti.

Qualora la particolare complessità dell'intervento proposto, richiede particolari ed approfondite valutazioni, l'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, può anteporre al rilascio del provvedimento abilitativo, l'approvazione di un Piano Attuativo o di un Permesso di Costruire convenzionato.

24.5 Destinazioni d'uso e parametri urbanistici

24.5.1 In modo esemplificativo si elencano le destinazioni d'uso ammissibili:

✓ Centrali termoelettriche

- ✓ Centrali per la cogenerazione e il teleriscaldamento
- ✓ Impianti per lo smaltimento dei rifiuti
- ✓ Impianti per la depurazione delle acque
- ✓ Centrali e cabine di trasformazione elettrica
- ✓ Impianti ed attrezzature per le telecomunicazioni
- ✓ Altri impianti relativi ai servizi a rete

24.5.2 Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ Attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dal conduttore del fondo, dalle famiglie dei dipendenti, dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ Attività industriali, artigianali, commerciali e terziarie, compresi i relativi servizi, tra i quali magazzini e depositi;
- ✓ Spazi coperti destinati a lavorazioni all'aperto al servizio delle attività produttive;
- ✓ Servizi collettivi destinati al servizio delle attività produttive;
- ✓ Attrezzature per parcheggio mezzi pesanti
- ✓ Uffici professionali ed al servizio delle attività produttive;
- ✓ Abitazioni fatta eccezione di quelle di custodia agli impianti tecnologici con una SIp massima di m² 120 ed una Sc di m² 150,00;
- ✓ Alberghi, ristoranti, trattorie, bar, etc.;
- ✓ Discoteche e simili;
- ✓ Attività terziario – direzionali;
- ✓ Attività professionali nelle unità immobiliari destinate alla residenza.
- ✓ Attività religiose a carattere direzionale, culturali, educative, ricreative, socio – assistenziali, enti, cooperative preposte allo scopo, servizi parrocchiali per l'istruzione ed il tempo libero, luoghi di culto;
- ✓ Caserme ed attrezzature militari;
- ✓ Carceri;
- ✓ Parcheggi privati non pertinenti (box e posti auto);

- ✓ Parcheggi ed autosili aperti al pubblico servizio;
- ✓ Distributori di carburante;
- ✓ Attività di rottamazione;
- ✓ Destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, accessoria o compatibile.

24.6 Qualora la disciplina comunitaria, Statale o Regionale ne preveda l'obbligo l'amministrazione comunale dovrà chiedere una Valutazione d'Impatto Ambientale.

24.7 *Prescrizioni Particolari*

24.7.1 In sede d'approvazione del progetto, qualora la vigente normativa non preveda la Valutazione di Impatto Ambientale, deve comunque essere dimostrato, attraverso idonea documentazione, a firma di tecnici qualificati ed iscritti al proprio albo professionale, il rispetto di tutte le norme, leggi e regolamenti europei, nazionali, regionali, e locali vigenti in materia d'inquinamento di aria, acqua, suolo, acustico e d'impatto ambientale.

24.7.2 Prima della fine dei lavori dovranno essere realizzate, lungo tutto il perimetro della zona, delle fasce alberate con essenze autoctone inframezzate con essenze arbustive, al fine di creare una buona mascheratura, mitigando in tal modo l'impatto acustico e visivo delle opere realizzate.

A tal proposito si prescrive che il progetto sia corredato da elaborati grafici e relazioni a firma di un tecnico qualificato, iscritto al proprio albo professionale, dal quale si evinca la disposizione degli alberi, il tipo di essenze, nonché da una relazione illustrativa che specifichi le scelte progettuali.

Capitolo 25: Ambito cimiteriale e relativa fascia di rispetto

25.1 Le aree comprese nella fascia di rispetto sono destinate all'ampliamento del cimitero, salvaguardando le distanze minime di legge dagli edifici circostanti.

25.2 *Interventi ammessi*

Sono ammesse le opere inerenti alle diverse forme consuetudinarie di sepoltura (fosse nel terreno, colombari, cappelle, ecc.) nonché i servizi tecnici annessi e gli edifici per il culto.

Sono inoltre ammesse; nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazione e sistemazioni a verde, opere di urbanizzazione l'attività agricola.

Qualora l'Amministrazione Comunale a suo insindacabile parere lo ritenesse opportuno potrà concedere che in tale zona vengano posizionati tralicci ed antenne per la telefonia nonché cabine elettriche.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) primo comma, articolo 3 del D.P.R 06.06.2001 n°380.

25.3 Diverse utilizzazioni dovranno essere espressamente autorizzate dall'autorità sanitaria locale preposta alla tutela del vincolo di rispetto cimiteriale e dall'A.R.P.A..

Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo si fa riferimento alle vigenti leggi e norme in materia di rispetto e salvaguardie.

25.4 Modalità d'attuazione

Gli interventi in tale zona sono attuabili tramite Permesso di Costruire, Denuncia Inizio Attività, Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, Comunicazione Asseverata d'Inizio Attività, Comunicazione Inizio Attività.

25.5 Prescrizioni particolari

- 25.4.1 Le zone di rispetto debbono essere mantenute in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente e con l'assoluto divieto di realizzare depositi di materiali, discariche di rifiuti, etc.
- 25.4.2 Le aree comprese in esse possono essere computate ai fini del calcolo dell'edificabilità consentita nelle zone agricole.

Capitolo 26: Elettrodotti ed impianti elettrici - Zone di rispetto elettrodotti.

26.1 Elettrodotti

La costruzione delle linee elettriche e relativi sostegni non rientra nelle opere soggette a Permesso di Costruire o presentazione della D.I.A. ai sensi del D.P.R. 06/06/2001 n°380.

Le zone di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione (Art. 6 D.P.C.M. del 08.07.2003) sono le seguenti, a partire da ogni conduttore della linea:

- ✓ linea di 132 Kv: almeno 18,00 ml
- ✓ linea di 220 Kv: almeno 28,00 ml
- ✓ linea di 380 Kv: almeno 51,00 ml

Nelle zone di rispetto non sono consentiti interventi edilizi in contrasto con le vigenti norme in materia di elettrodotti.

26.2 Cabine di trasformazione dell'Energia Elettrica (E.E.)

In sede di rilascio di Permesso di Costruire o presentazione della D.I.A. per Cabine di trasformazione di E.E. si applicheranno le seguenti disposizioni:

- ✓ la cabina elettrica non viene computata né come Slp né come superficie coperta;
- ✓ la cabina elettrica può essere costruita in fascia di rispetto stradale e previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale nella fascia di rispetto cimiteriale.

26.3 Opere per la trasformazione e la distribuzione dell'E.E. nei P.A:

Il soggetto attuatore dovrà rispettare quanto disposto in merito alle Opere di Urbanizzazione (O.U.) dalla circolare del Ministero dei LL.PP Direzione Gen. Urb. Del 13.01.1970 n°227. Conseguentemente dovrà concordare con l'E.N.E.L. la dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'E.E. e delle eventuali cabine di trasformazione.

Capitolo 27: **Zone Umide (bodri)**

27.1 Tali aree costituiscono biotopi di elevato interesse ecologico e naturalistico.

27.2 Per le zone umide non sono consentiti interventi di carattere edificatorio e interventi di trasformazione o di manomissione diretta ed indiretta sino ad un intorno di 50 m, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. Gli eventuali ampliamenti potranno essere effettuati esclusivamente nella direzione opposta a quella delle zone umide. Non sono inoltre consentite opere di bonifica per fini agricoli (o comunque interventi estrattivi in fondi agricoli) o per la sistemazione del terreno in un intorno di 10 m, eventualmente estendibili da parte del Comune.

Sono infine consentite le attività agricole e ricreative compatibili con tali aree.

27.3 E' ammessa la creazione di zone umide artificiali a carattere naturalistico, quali paludi, stagni, acquitrini e lanche, soltanto in termini di recupero di aree degradate o tramite l'adesione a programmi agro ambientali che prevedono la rinaturalizzazione di terreni agricoli; per tali aree può essere ammessa anche l'attrezzatura ad uso pubblico se compatibile con la zona e/o l'ambito in cui sono inserite.

In ogni caso le nuove zone umide non dovranno alterare la morfologia del territorio e dovranno essere realizzate su aree vocate.

Capitolo 28: **Zona di Protezione Speciale (ZPS)**

- 28.1 Rappresentano le aree incluse nel perimetro della Zona di Protezione Speciale (ZPS) individuata ai sensi della direttiva 92/43/CEE 'Habitat' e di cui alla DGR 8/5119 del 18.07.2007 e nello specifico "ZPS IT20A0503 Isola Maria Luigia".
- 28.2 Ai sensi della DGR n. 7/14106 del 8 agosto 2003 e s.m.i. ogni piano o progetto che possa avere incidenze significative sulla Zona di protezione speciale deve essere oggetto di una opportuna Valutazione di Incidenza che tenga conto delle specifiche caratteristiche e degli obiettivi di conservazione del sito stesso, sulla base di quanto previsto dalla Direttiva Uccelli e dell'art. 5 del D.P.R. di attuazione n. 357/97.
- 28.3 La necessità di redigere una valutazione di incidenza non è limitata ai piani e ai progetti ricadenti esclusivamente nei territori dei siti proposti ma anche alle opere che, pur sviluppandosi al di fuori di tale aree, possono comunque avere incidenze significative su di esse.
- 28.4 La Relazione di Incidenza deve essere realizzata dal proponente del progetto o del piano e presentata all'autorità competente che effettuerà la Valutazione di Incidenza. Nel caso di opere soggette a Valutazione di Impatto Ambientale, tale procedura può sostituire la Valutazione di Incidenza solo nel caso in cui la V.I.A. comprenda gli elementi specifici che identificano le possibili incidenze negative per le specie e gli habitat caratteristici del sito; in caso contrario, si rende necessario redigere una appropriata valutazione di incidenza.
- 28.5 Sono fatte salve le disposizioni di cui alla DGR 8/1791 del 25.01.2006.
- 28.6 Per quanto concerne la suddetta ZPS si rimanda al Piano di Gestione approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 44 del 21.03.2011,

ed ai contenuti del PIF (Piano di Indirizzo Forestale) approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 164 del 07.12.2011.

Capitolo 29: **Norme volte alla tutela dell'ambiente, alle verifiche di compatibilità ambientale degli interventi, classi di fattibilità di natura geologica e relative prescrizioni.**

(Redatto dal Dr. Geologo LUCA GIORGI)

stralcio dell'allegato 2 " STUDIO GEOLOGICO – Norme di attuazione" del Piano delle Regole

29.1 Art.1 - Prescrizioni generali.

In Quando si passa ai progetti esecutivi di edificazione di edifici o infrastrutture, per questi ultimi come indicato al successivo Articolo 2, il rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni edilizie deve essere subordinato alla presentazione della specifica relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 14/01/2008 (*Norme tecniche per le costruzioni*) D.M. LL.PP. del 11/03/88 e Circ. Min. LL.PP. n° 30483 del 24 Novembre 1988 (*Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione*), D.M. LL.PP. 20 Novembre 1987 (*Norme tecniche per la progettazione, esecuzione collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento*), Legge 109/94 e successive modificazioni, D.P.R. n° 554 del 21/12/1999 e delle leggi e dei regolamenti della Regione Lombardia. Pertanto, congiuntamente alla richiesta di concessione/autorizzazione edilizia si dovrà produrre specifica relazione geologica e geotecnica (*voto del Consiglio Superiore dei LL.PP: n° 61 del 24 Febbraio 1983*) nella quale uno o più professionisti abilitati in materia, a seguito di indagini geologiche, geomorfologiche, geognostiche e geotecniche, certifichino la stabilità del complesso terreno/fondazione e quindi l'idoneità dell'area prescelta per la nuova costruzione. Lo studio geologico e geotecnico sarà rapportato all'importanza tecnica dell'opera e/o alla complessità dell'area e dovrà definire tutti gli elementi atti a giustificare le soluzioni progettuali adottate e a dimostrare la loro fattibilità in relazione alla natura, alle

caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni e alle condizioni geostatiche e morfologiche locali. In generale si dovrà valutare principalmente:

- ✓ la stabilità locale del terreno rapportata al tipo e all'entità dell'intervento;
- ✓ l'alterazione dei regimi delle acque superficiali e sotterranee;
- ✓ le modalità di scarico delle acque bianche e nere;
- ✓ le modalità di esecuzione di scavi e movimenti terra, opere di sostegno e dei drenaggio.

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio comunale relativo agli interventi di nuova costruzione [*lettera e) Legge Regionale 12/2005*], di ristrutturazione urbanistica [*lettera f)*], di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente [*lettera d)*] nonché per interventi di cui alle *lettere a), b) e c)* come specificato all'Art.7 e successivi, è subordinato alla presentazione di una relazione geologica e geotecnica o di una dichiarazione/certificazione a firma di un geologo iscritto all'Ordine dei Geologi. La documentazione geologica/geotecnica prevista per ogni singola classe di fattibilità dovrà pertanto essere presentata all'atto della richiesta del permesso di costruire, alla presentazione della denuncia di inizio attività (DIA) o della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) essendo parte integrante degli atti progettuali (art.52 del DPR 380/2001 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia*") e, considerato che esso rappresenta un dato essenziale per definire la fattibilità dell'opera, dovrà fare riferimento ad un livello di progettazione definitivo.

Le indagini geognostiche e geotecniche che il Professionista incaricato riterrà opportune (trincee esplorative, sondaggi a carotaggio continuo con o senza prelievo di campioni, prove penetrometriche indagini geofisiche ecc.) saranno finalizzate alla definizione della natura e delle caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni di fondazione e quindi consentiranno di valutare la fattibilità geologica/geotecnica dell'intervento edilizio in progetto. Nei casi di modesti manufatti da

edificare in zone geologicamente noti, tali indagini geognostiche potranno essere limitate ed eventualmente omesse, purché sia possibile definire adeguatamente la natura e le caratteristiche geotecniche dei terreni sulla base dei risultati di indagini precedenti eseguite su terreni simili ed in aree adiacenti. In tale situazione dovranno essere specificate le fonti dalle quali si è pervenuti alla caratterizzazione fisico-meccanica del sottosuolo. La progettazione architettonica e strutturale di ogni intervento edilizio dovrà fare riferimento ai risultati e ai criteri tecnico-costruttivi indicati nella relazione geologica e geotecnica. Per particolari opere o interventi da realizzarsi in zone sottoposte a vincoli ambientali dovrà essere inoltre prodotta una specifica relazione geologica come indicato nella Sezione I delle Delibere della Giunta Regionale del 25 luglio 1997 n° 6/30194 *“Deleghe della Regione agli enti locali per la tutela del paesaggio. Criteri per l’esercizio delle funzioni amministrative ai sensi della legge regionale 9 giugno 1997, n° 18”.* (...) Si ricorda che le concessioni edilizie rilasciate in mancanza della documentazione richiesta dal D.M. 14/01/2008 sono illegittime e pertanto possono essere impugnate davanti al T.A.R. da terzi interessati.

(...)

29.2 Art. 2 – Prescrizioni per ogni singola classe di edificabilità individuata nell’azzonamento generale a scala 1:10.000

29.2.1 CLASSE 2 - Edificabilità con modeste limitazioni

Nuovi fabbricati di qualsiasi destinazione d’uso: studio geologico e geotecnico come prescritto dal D.M. del 14/01/2008 limitato al singolo progetto edilizio e all’immediato intorno con eventuali prescrizioni per la salvaguardia idrogeologica dell’area.

Le indagini geognostiche da svolgersi in fase preliminare alla stesura del singolo progetto esecutivo, dovranno essere finalizzate alla definizione dei seguenti elementi:

- ✓ successione litostratigrafica locale;
- ✓ caratteristiche geotecniche dei terreni individuati;
- ✓ posizione della falda freatica;
- ✓ interazione strutture terreno di fondazione.

In considerazione della prevalente natura geologica del territorio comunale le metodologie di indagine dovranno essere articolate preferibilmente sull'esecuzione di prove penetrometriche di tipo statico CPT, sondaggi a carotaggio e/o l'apertura di trincee esplorative con prelievo di campioni di terreno da sottoporre a prove geotecniche di laboratorio.

Ristrutturazione di edifici esistenti di qualsiasi destinazione d'uso:

non saranno necessarie indagini geologiche e geotecniche solo se una dichiarazione scritta del tecnico progettista o di un tecnico incaricato accerti che siano verificate contemporaneamente le condizioni indicate nel *D.M. LL.PP. 20 Novembre 1987* di seguito riportate:

- ✓ nella costruzione non sono presenti dissesti strutturali attribuibili a cedimenti delle fondazioni;
- ✓ gli interventi di ristrutturazione non comportano sostanziali alterazioni dello schema statico del fabbricato;
- ✓ gli stessi interventi non comportano rilevanti modificazioni dei carichi e dei sovraccarichi verticali e orizzontali esistenti;
- ✓ i carichi trasmessi dalla nuova costruzione sono inferiori o pari a quelli esistenti e non sussiste la possibilità di cedimenti differenziali fra le strutture di vecchia e nuova realizzazione;
- ✓ non si sono manifestate modificazioni dell'assetto geostatico e/o idrogeologico della zona che possano influenzare la stabilità delle fondazioni.

Ampliamenti edifici esistenti di qualsiasi destinazione d'uso: sarà necessaria una verifica geotecnica di fattibilità dell'intervento che dovrà essere supportata da indagini geognostiche puntuali qualora il progetto preveda l'aggiunta di nuovi corpi di fabbrica in adiacenza agli esistenti; I

progetti dovranno inoltre essere supportati dallo svolgimento preliminare di uno studio geologico-tecnico nei seguenti casi:

- ✓ scavi sotterranei per l'esecuzione di locali interrati;
- ✓ scavi e sbancamenti a ridosso o nelle vicinanze di costruzioni esistenti.

In considerazione della prevalente natura geologica del territorio comunale le metodologie di indagine dovranno essere articolate preferibilmente sull'esecuzione di prove penetrometriche di tipo statico CPT e/o l'apertura di trincee esplorative con prelievo di campioni di terreno da sottoporre a prove geotecniche di laboratorio.

Manufatti o interventi di modesta o modestissima rilevanza tecnica (garage in lamiera, porticati in legno, muri di recinzione ecc.) non saranno da prevedere indagini geologiche e geotecniche ad esclusione di quelle la cui realizzazione potrebbe condizionare sia la stabilità dell'area circostante che quella di manufatti presenti nell'immediato intorno (es. sbancamenti o riporti significativi).

29.2.2 **CLASSE 3 - Edificabilità con consistenti limitazioni**

PRESCRIZIONI GENERALI:

Nuovi fabbricati di qualsiasi destinazione d'uso: studio geologico e geotecnico come prescritto dal D.M. LL.PP. del 14/01/2008 a livello di area e non di singolo progetto edilizio.

Ogni singolo progetto dovrà essere preceduto da adeguata indagine geologico-tecnica ed idrogeologica a firma di tecnico abilitato.

In considerazione della prevalente natura geologica del territorio comunale e delle accertate condizioni di rischio idraulico le metodologie di indagine dovranno essere articolate sull'esecuzione preliminare ad ogni intervento edilizio di prove penetrometriche CPT/SCPT e/o l'esecuzione di sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni e posa definitiva di piezometri a foro aperto per il controllo ed il monitoraggio periodico delle oscillazioni freatiche.

Ampliamenti di edifici esistenti di qualsiasi destinazione d'uso: dovranno risultare di limitata estensione e progettati sulla base di uno studio geologico e geotecnico finalizzato a valutare i criteri costruttivi più adeguati in relazione al contesto di rischio, articolato preferibilmente sull'esecuzione di prove penetrometriche e/o l'esecuzione di sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni da sottoporre ad analisi geotecniche di laboratorio e posa definitiva di piezometri a foro aperto per il controllo ed il monitoraggio periodico delle oscillazioni freatiche.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

CLASSE 3 a - EDIFICABILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

Aree con superficie freatica prossima al piano campagna.

Nuovi fabbricati di qualsiasi destinazione d'uso: studio geologico e geotecnico come prescritto dal D.M. LL.PP. del 14 gennaio 2008 a livello di area e non di singolo progetto edilizio.

Ogni singolo progetto dovrà essere preceduto da adeguata indagine geologico-tecnica ed idrogeologica a firma di geologo abilitato che valuti le possibili interazioni della superficie freatica con le strutture.

In considerazione della prevalente natura geologica del territorio comunale e delle accertate condizioni di rischio idraulico le metodologie di indagine dovranno essere articolate sull'esecuzione preliminare ad ogni intervento edilizio di prove penetrometriche e/o l'esecuzione di sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni e posa definitiva di piezometri a foro aperto per il controllo ed il monitoraggio periodico delle oscillazioni freatiche.

Ampliamenti di edifici esistenti di qualsiasi destinazione d'uso: dovranno risultare progettati sulla base di uno studio geologico e geotecnico finalizzato a valutare i criteri costruttivi più adeguati in relazione al contesto di inserimento idrogeologico.

CLASSE 3 b EDIFICABILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

Aree comprese fra il Canale di Irrigazione Principale e l'argine maestro del Fiume Po.

Nuovi fabbricati di qualsiasi destinazione d'uso: studio geologico e geotecnico come prescritto dal D.M. LL.PP. del 14 gennaio 2008 a livello di area e non di singolo progetto edilizio.

Ogni singolo progetto dovrà essere preceduto da adeguata indagine geologico-tecnica ed idrogeologica a firma di geologo abilitato che valuti le possibili interazioni del battente idraulico con i piani di fondazione degli edifici in progetto in occasione degli eventi piena straordinaria.

In considerazione della prevalente natura geologica del territorio comunale e delle accertate condizioni di rischio idraulico le metodologie di indagine dovranno essere articolate sull'esecuzione preliminare ad ogni intervento edilizio di prove penetrometriche e/o l'esecuzione di sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni e posa definitiva di piezometri a foro aperto per il controllo ed il monitoraggio periodico delle oscillazioni freatiche.

Qualora il geologo incaricato delle indagini preliminari riscontrasse delle condizioni causate dal possibile evento alluvionale che incidano negativamente sulla funzionalità dei fabbricati in progetto dovrà indicare le opportune opere di difesa e mitigazione da predisporre.

Ampliamenti e ristrutturazioni: Valgono le prescrizioni della classe 3 a

29.2.3 **CLASSE 4 a - EDIFICABILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI**

Argine maestro del fiume Po

Nuovi fabbricati di qualsiasi destinazione d'uso: dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non per opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica dei siti; per gli edifici

esistenti saranno consentiti interventi così come definiti dall'art. 27 comma 1 lettere a), b), c) della L. 12/2005.

La realizzazione di eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico che non prevedano la presenza contemporanea e continuativa di persone, dovrà essere valutata puntualmente. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica svolta preliminarmente alla stesura del progetto che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio idrogeologico.

Sull'argine maestro vige il vincolo fissato con R.D. 523/1904 art. 96 di cui si riporta il testo.

**“R.D. 523 del 1904”
-OMISSIS –
ARTICOLO 96**

Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:

- a)** *la formazione di pescaie, chiuse, pietraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque. Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime ed innocue concessioni della pesca, quando in esse si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;*
- b)** *le piantagioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi, e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;*
- c)** *lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea a cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatori pubblici la stessa proibizione è limitata ai piantamenti aderenti alle sponde;*
- d)** *la piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella nelle rispettive località stabilita, o determinata dal prefetto, sentite le amministrazioni dei comuni interessati e l'ufficio del genio civile;*
- e)** *le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sottobanche, lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;*
- f)** *le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;*
- g)** *qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra e manufatti attinenti;*
- h)** *le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatori pubblici, tanto arginati, come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;*
- i)** *il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe e banchine dei pubblici canali e loro accessori;*
- k)** *l'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici, minore di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, e di quelli che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;*
- l)** *qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei ponti natanti e ponti di barche;*
- m)** *i lavori od atti non autorizzati con cui si venissero a ritirare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari;*
- n)** *lo stabilimento dei molini natanti.”*

CLASSE 4 b - EDIFICABILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

Aree alluvionali del Fiume Po:

Nuovi fabbricati o ampliamenti di qualsiasi destinazione d'uso:

valgono le prescrizioni della classe 4a.

Entro i limiti della fascia B del PAI, per gli insediamenti rurali esistenti, sono consentiti gli interventi previsti dagli artt. 30, 38, 38bis, 38ter, 39 e 41 delle N.d.A. del PAI.

CLASSE 4 c EDIFICABILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI.

Fascia di tutela assoluta del pozzo comunale ad uso potabile pari a 10 metri di raggio dal centro del punto di captazione. (D.Lgs 152/ 99 e succ.) Vedi art. 8.

CLASSE 4 d EDIFICABILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

Vincolo sui corsi d'acqua del reticolo idrico minore ai sensi del R.R. n. 3 /2010.

29.3 *Art. 3 – Criteri di vincolo idrogeologico e paesaggistico per le fasce fluviali*

Per i corsi d'acqua di superficie del reticolo idrografico principale valgono le prescrizioni del comma c, art. 1 della Legge 431/85 per i corsi d'acqua iscritti in elenco al T.U. approvato con R.D. 11/12/33 n° 1775, in cui si ritengono sottoposti a vincolo paesaggistico per una fascia di 150 m, ai sensi della Legge 29 giugno 1939 n° 1497.

Il vincolo di inedificabilità di 10 m di cui ai R.D. 368/1904 e 523/1904 vige sino all'assunzione da parte dei comuni di apposito provvedimento ai sensi della d.g.r. 25 gennaio 2002, n° 7/7868, pubblicato sul B.U.R.L. del 15 febbraio 2002.

Tale vincolo prevede la seguente prescrizione: “su tutte le acque pubbliche, come definite dalla legge 36/94 e relativo regolamento valgono le disposizioni di cui al R.D. 523/1904 e in particolare il divieto di edificazione ad una distanza inferiore ai 10 metri, fino all’assunzione da parte dei Comuni del provvedimento di cui ai punti 3 e 5.1 della d.g.r. 7/7868 del 25 gennaio 2002”.

Ai sensi dell’art. 41 del D. Lgs 152/99 e/o art. 21 delle N.d.A. del P.A.I., è vietata la tombinatura di qualsiasi corso d’acqua.

Per il Fiume Po valgono le delimitazioni fissate dalle norme di attuazione del Piano stralcio per l’assetto Idrogeologico (L. 183/18 maggio 1989 adottato con deliberazione del C.I. n° 18 del 26 aprile 2001, Titolo II art. 28, 29, 30,31).

Si riportano per conoscenza le normative di riferimento per le fasce A e B.

FASCIA A

Nella fascia A sono vietate:

- ✓ le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l’assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- ✓ la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l’ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l’esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs 5 febbraio 1997, n° 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);
- ✓ la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l’ampliamento di degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
- ✓ le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per un’ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il

ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione di velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 11 maggio 1999, n° 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al capo VII del R. D. 25 luglio 1904, n° 523;

- ✓ la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- ✓ il deposito a cielo aperto, ancorchè provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

Sono per contro consentiti:

- ✓ i cambi culturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- ✓ gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati ed alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- ✓ le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- ✓ i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;
- ✓ la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- ✓ i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- ✓ il miglioramento fondiario alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia,

- ✓ il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- ✓ il deposito temporaneo di rifiuti come definito dall'art. 6, comma 1, let. m), del D. Lgs. 5 febbraio 1997, n° 22;
- ✓ l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs 5 febbraio 1997, n° 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D. Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
- ✓ l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali. (...)

Entro i limiti della fascia A valgono le prescrizioni della classe 4 di fattibilità geologica.

FASCIA DI ESONDAZIONE (FASCIA B)

Nella fascia B sono vietati:

- ✓ gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;

- ✓ la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n° 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29 comma 3, let. I);
- ✓ in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29:

- ✓ gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta a incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- ✓ gli impianti di trattamento delle acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto dall'art. 38 bis;
- ✓ la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
- ✓ l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D. Lgs 152/99 e successive modifiche e integrazioni;
- ✓ il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del

successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto dall'art. 38 bis.

All'interno delle fascia B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso delle acque e non limitino in modo significativo la capacità di invaso e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo.

A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità da sottoporre all'Autorità competente (Art. 38 Titolo 2 N.D.A. PAI).

29.4 Art.4 – art. 11 (omissis)

Capitolo 30: **Stralcio del Piano dell'assetto idrogeologico. (P.A.I.)**

- 30.1 Il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) approvato con DPCM 24.05.2001, riconosce sul territorio di Martignana di Po una fascia A, una fascia B ed una fascia C.
- 30.2 Le attività consentite e quelle vietate sono disciplinate da specifica normativa, contenuta nelle Norme d'attuazione dello stesso P.A.I., alle quali si rimanda integralmente.
- 30.3 In coerenza con gli obiettivi indicati nella Normativa del P.T.R., nell'ambito della tutela paesaggistica del fiume Po, come individuato ai sensi della lettera C) dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 e tenendo conto del Piano di Bacino si prescrive che nelle fasce A e B come individuate dal P.A.I. si applicano le limitazioni all'edificazione e le indicazioni di ricollocazione degli insediamenti contenute nella parte seconda delle Norme d'attuazione per le fasce fluviali del Piano suddetto.
- 30.4 Nella restante parte dell'ambito di specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004, vale a dire fino al limite della fascia dei 150 metri oltre il limite superiore dell'argine, al fine di garantire per l'argine maestro e territori contermini i necessari interventi di tutela e valorizzazione paesaggistica nonché la corretta manutenzione per la sicurezza delle opere idrauliche esistenti, all'esterno degli ambiti edificati con continuità, di cui al precedente articolo 17 comma 11 lettera a) della Normativa del P.T.R., e/o del tessuto edificato consolidato, come definito dal P.G.T., non sono consentiti nuovi interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale degli edifici esistenti, sono altresì ammessi interventi per la realizzazione di opere pubbliche attentamente verificati in riferimento al corretto

inserimento paesaggistico e ai correlati interventi di riqualificazione e/o valorizzazione del sistema arginale.

Capitolo 31: Zone boscate e filari di alberi

31.1 Sono considerati bosco:

- ✓ le formazioni vegetali, a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché i terreni su cui essi sorgono, caratterizzate simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dalla copertura del suolo, esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, pari o superiore al venti per cento, nonché da superficie pari o superiore a 2.000 metri quadrati e lato minore non inferiore a 25 metri;
- ✓ i rimboschimenti e gli imboschimenti;
- ✓ le aree già boscate, prive di coperture arborea o arbustiva a causa di trasformazioni del bosco non autorizzate.

Sono assimilati a bosco:

- ✓ i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale;
- ✓ le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali ed incendi;
- ✓ le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2.000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco.

I confini amministrativi, i confini di proprietà o catastali, le classificazioni urbanistiche e catastali, la viabilità agro-silvo-pastorale ed i corsi d'acqua minori non influiscono sulla determinazione dell'estensione e delle dimensioni minime delle superfici considerate bosco.

Non sono considerati bosco:

- ✓ gli impianti di arboricoltura da legno e gli impianti per la produzione di biomassa legnosa;
- ✓ i filari arborei, parchi urbani ed i giardini;

- ✓ gli orti botanici, i vivai, i piantonai, le coltivazioni per la produzione di alberi di Natale ed i frutteti, esclusi i castagneti da frutto in attualità di coltura;
- ✓ le formazioni vegetali irrilevanti sotto il profilo ecologico, paesaggistico e selvicolturale;

La colonizzazione spontanea di specie arboree o arbustive su terreni non boscati dà origine a bosco solo quando il processo è in atto da almeno cinque anni.

31.2 Le superfici boscate sono assoggettate ai disposto del D.lgs 227/2001, Legge Regione Lombardia 27/2004, D.lgs 42/2004, Legge Regione Lombardia 31/2008, Regolamento Regionale n. 5/2007 e loro circolari applicative. Si precisa inoltre che nelle presenti norme vengono recepite integralmente i contenuti del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) approvato dal Consiglio Provinciale nella seduta del 07.12.2011.

31.3 qualsiasi tipo di intervento sul patrimonio boschivo, così come individuato dalla L.R. n.31/08, dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione Provinciale in qualità di ente forestale competente per territorio, così come individuata nella sopracitata legge.

31.4 tutte le formazioni vegetali sottoposte a vincolo paesaggistico forestale, ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 227/01, per la loro attuazione, dovranno fare riferimento alle indicazioni del D.Lgs. 42/04. (OSS. N. 6 Provincia di Cremona).

31.5 L'autorità competente in materia forestale è l'Amministrazione Provinciale per le aree esterne ai parchi, mentre per i territori inclusi nei parchi la competenza è dell'ente parco. La trasformazione del bosco è assentibile attraverso il rilascio dell'autorizzazione prevista dall'art. 43 della Legge Regionale n. 31/2008 nei limiti e con le modalità previste nel Piano di Indirizzo Forestale (PIF) approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 164 del 07.12.2011

31.6 I filari di alberi individuati dal PTCP debbono essere di norma salvaguardati.

31.7 Si rimanda ad un apposito regolamento comunale del verde la normativa per la conservazione, gestione, sviluppo e tutela ambientale ed ecologica.

Capitolo 32: **Tutela e supporto del verde**

32.1 I progetti di nuove attrezzature e fabbricati da realizzare ex novo o in sostituzione di altri esistenti, debbono comprendere almeno un elaborato a firma di tecnico abilitato relativo alla sistemazione ambientale.

Esso deve contenere una puntuale indicazione di tutte le superfici permeabili, con le relative destinazioni (prati giardini aiuole ecc.), le essenze arboree ed arbustive esistenti e di quelle di cui se ne prevede la piantumazione.

32.2 E' prescritta la conservazione degli esistenti alberi di alto fusto. Qualora ricorra l'ipotesi di alberi ammalorati oppure l'ipotesi di effettiva necessità della loro eliminazione ai fini della realizzazione degli interventi da assentire, potrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale l'abbattimento di alcune piante di alto fusto e la loro sostituzione con un numero analogo di essenze della stessa specie o di specie autoctona; in alternativa l'Amministrazione Comunale ne può chiedere la monetizzazione le somme introitate dovranno essere impegnate per la riqualificazione del verde nell'ambito del territorio comunale.

Capitolo 33: **Bellezze d'insieme – Sistema Informativo Beni ed Ambiti paesaggistici (SIBA)**

- 33.1 I progetti Trattasi della sponde del fiume Po in corrispondenza della curva sita nel Comune di Martignana di Po (art. 136, D.lgs 42/2004).
- 33.2 Le bellezze d'insieme sono tutelate dalle vigenti disposizioni legislative.

Capitolo 34: Disciplina bacini idrici di nuova escavazione alimentati dalla falda idrica per l'allevamento ittico e la pesca sportiva.

34.1 La formazione di nuovi scarichi di acqua è soggetta all'autorizzazione regionale come da Delibera di Giunta Regionale 30 dicembre 2008 n.8/8830 che regola la realizzazione dei bacini idrici per la pesca sportiva, la piscicoltura, l'irrigazione e degli altri bacini assimilabili, per morfologia e modalità di esecuzione.

I suddetti bacini idrici possono essere realizzati ad una distanza di ml 500,00 da qualsiasi edificio adibito ad abitazione fatte salve quelle eventualmente annesse all'attività.

34.2 Si ritengono idonei all'autorizzazione i bacini idrici destinati ad ospitare impianti di allevamento ittico per i quali l'attività di acquacoltura soddisfa le condizioni di cui al punto 1, art.2 della L.102/92 e che rispondono ai seguenti requisiti:

- a. siano di regola isolati dalle falde idriche. Gli allevamenti alimentati dalle falde idriche sono da ritenersi autorizzabili esclusivamente nei laghi di cava esistenti o in quelli previsti dal Piano provinciale delle cave;
- b. utilizzino specie autoctone o, se alloctone, di cui si dimostrata l'impossibilità di acclimatazione in ambiente naturale o che adottino tecniche che impediscano, anche in occasione di eventi straordinari, l'immissione accidentale in natura di esemplari appartenenti alle specie allevate;
- c. prevedano un impianto di monitoraggio in continuo delle qualità delle acque e, per gli allevamenti collocati nei bacini di cava, del livello freaticometrico.

34.3 Si ritengono idonei all'autorizzazione i bacini idrici di nuova escavazione e alimentati da falda idrica destinati ad ospitare impianti ricreativi per l'esercizio della pesca sportiva tutti quegli impianti che rispondono alla normativa stabilita nel DGR 08/8830/2008 e che:

- a. interessino esclusivamente le falde più superficiali, in settori dove la stratigrafia del terreno impedisca naturalmente il mescolamento delle falde, e siano morfologicamente modellati (sia per quanto attiene la sagomatura delle sponde sia in riferimento alle sezioni ed alla profondità di scavo) in modo da non contrastare con le linee salienti del paesaggio pianiziale cremonese;
- b. non devono essere superiori a 1 ettaro di superficie complessiva e a 4 metri di profondità massima di scavo;
- c. prevedano, quale intervento compensativo su superficie almeno pari a quella del lago realizzato, la restituzione di aree di interesse.

34.4 I bacini idrici per l'itticoltura, irrigazione e pesca sportiva e gli altri bacini assimilabili per morfologia e modalità di esecuzione che comportano lo scavo e la commercializzazione dei materiali estratti, rientrano nel campo di applicazione della verifica di assoggettabilità alla valutazione d'impatto ambientale, ai sensi della normativa vigente in materia.

34.5 In tali bacini debbono essere impiegate solo specie ittiche autoctone.

Capitolo 35: **Componente sismica**

- 35.1 Il territorio del comune di Martignana di Po è classificato nell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274 del 20.03.2003 nella IV zona sismica (bassissima sismicità)
- 35.2 Il comune di Martignana di Po ha redatto lo studio geologico-sismico ai sensi dei criteri emanati dalla Regione Lombardia con D.G.R. 22 dicembre 2005 n.8/1566 e modificata dalla D.G.R. del 25 maggio 2008 n.8/7374 e come previsto dalla L.R. 12/2005.

Capitolo 36: **Poli estrattivi**

- 36.1 Le attività all'interno delle suddette aree sono regolamentate dalle relative autorizzazioni e convenzioni.
- 36.2 Qualsiasi intervento di trasformazione e uso dell'area inserita all'interno degli ambiti di cava dovrà risultare conforme alle previsioni di recupero previste dal Piano Cave Provinciale approvato con DCR n. VII/803 – VII/804 del 25.07.2003 e successiva revisione DCR n. 435 del 17.04.2012.

Capitolo 37: Rete Ecologica Regionale

37.1 La Regione Lombardia ha istituito la *Rete Ecologica Regionale (RER)* riconosciuta dal Piano Territoriale Regionale (PTR) come infrastrutture prioritaria e strumento di indirizzo per la pianificazione regionale e locale, approvandola nel suo disegno definitivo con la deliberazione n. 8/10962 del 30 dicembre 2009 della Giunta Regionale.

La RER si basa sul concetto di polifunzionalità rappresentando in questo modo il prioritario strumento regionale per la difesa della biodiversità e al contempo per la fornitura di servizi eco-sistemici in piena coerenza con gli obiettivi espressi dalla Strategia europea per la biodiversità.

La RER, e i criteri per la sua implementazione, forniscono al Piano Territoriale Regionale il quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti, ed un disegno degli elementi portanti dell'ecosistema di riferimento per la valutazione di punti di forza e debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio regionale; aiuta il P.T.R. a svolgere una funzione di indirizzo per i P.T.C.P. provinciali e i P.G.T. comunali; aiuta il P.T.R. a svolgere una funzione di coordinamento rispetto a piani e programmi regionali di settore, e ad individuare le sensibilità prioritarie ed a fissare i target specifici in modo che possano tener conto delle esigenze di riequilibrio ecologico; anche per quanto riguarda le Pianificazioni regionali di settore può fornire un quadro orientativo di natura naturalistica ed ecosistemica, e delle opportunità per individuare azioni di piano compatibili; fornire agli uffici deputati all'assegnazione di contributi per misure di tipo agroambientale e indicazioni di priorità spaziali per un miglioramento complessivo del sistema.

Il documento "*Rete Ecologica Regionale*", nella sua ultima revisione del 2010, illustra la struttura della Rete e degli elementi che la costituiscono, descrivendo il territorio lombardo, suddiviso in settori, attraverso una carta in scala 1:25.000 ed una scheda descrittiva ed orientativa ai fini dell'attuazione della Rete Ecologica.

Il documento contiene al suo intero una parte dedicata alla pianificazione locale "*Rete ecologica regionale e programmazione territoriale degli enti locali*" che fornisce indispensabili indicazioni per la composizione e la

concreta salvaguardia della Rete nell'ambito dell'attività di pianificazione e programmazione.

37.2 Descrizione generale

Il comune di Martignana di Po rientra nel settore n. 157 'Po di Casalmaggiore', di cui si riporta uno stralcio e una sintesi descrittiva.

L'area comprende un ampio tratto del fiume Po, tra Torricella del Pizzo e Viadana, comprendente aree ad elevata naturalità quali la Lanca di Gerole, la Lanca di Gussola e l'Isola Maria Luigia. Buona parte di di tale tratto di golena del Po è tutelata a livello comunitario dalla istituzione di quattro ZPS e due SIC.

Nel tratto di golena compreso tra Casalmaggiore e Cicognara è stato istituito un PLIS denominato Parco della Golena del Po.

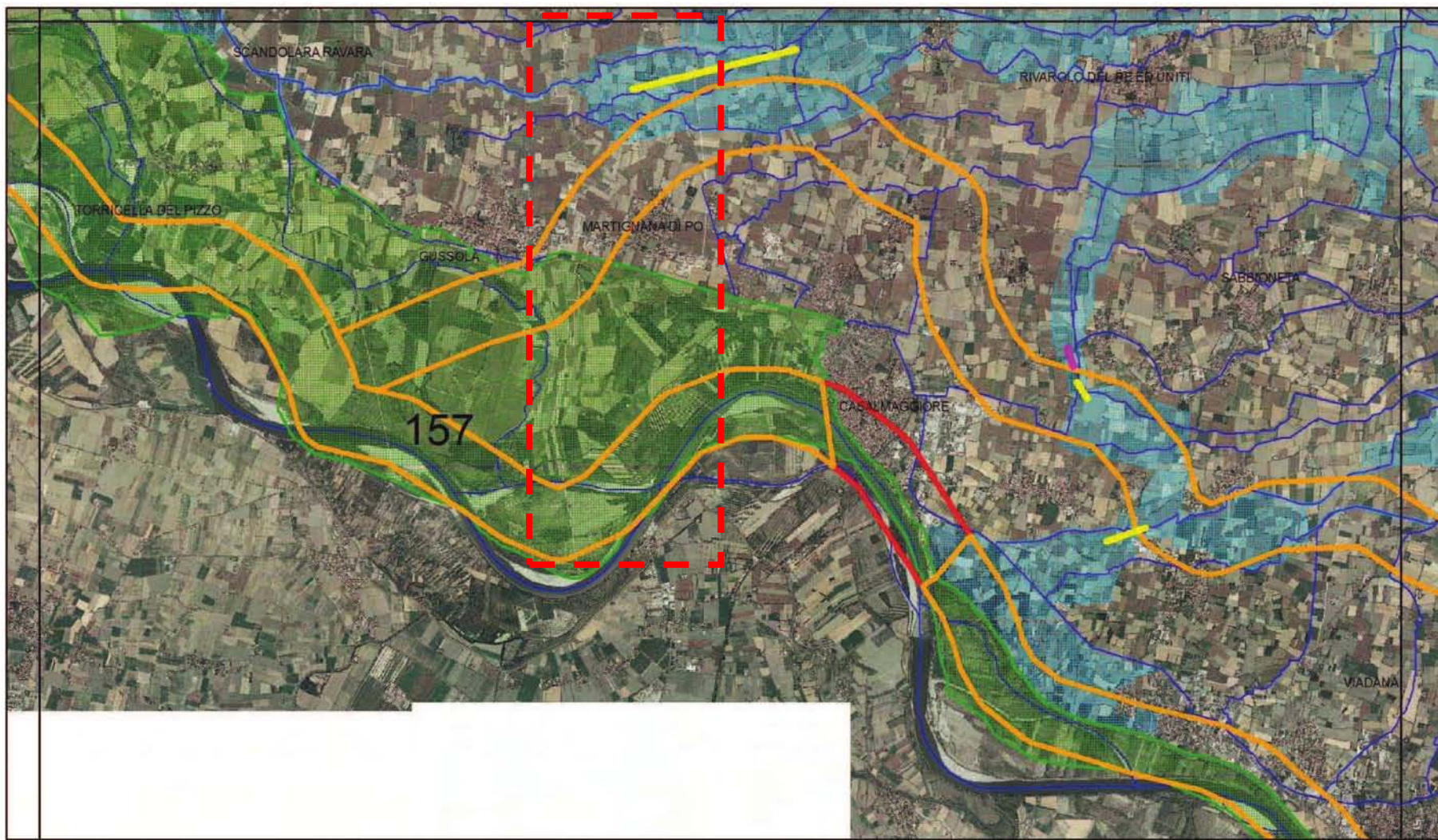
Il restante territorio è caratterizzato da ambienti agricoli e da una fitta rete irrigua, fondamentale per il ruolo che svolge in termini di connettività ecologica.

37.3 Elementi di tutela e della Rete Ecologica

Nella seguente tabella sono riportati gli elementi di tutela e della RER che interessano il settore 157 (in grassetto sono evidenziati gli elementi che insistono sul territorio comunale di Martignana di Po):

ELEMENTI DI TUTELA	
Siti di Importanza Comunitaria	SIC - IT20A0014 Lancone di Gussola
	SIC - IT20A0013 Lanca di Gerole
Zone di Protezione Speciale	ZPS – IT20A0402 Riserva regionale Lanca di Gerole
	ZPS – IT20A502 Lanca di Gussola
	ZPS – IT20A0503 Isola Maria Luigia
	ZPS – IT20B0501 Viadana, Portiolo, San Benedetto Po
Parchi Regionali	PR 'Oglio Nord', PR 'Oglio Sud'
Riserve Naturali regionali/statali	RNR Lanca di Gerole
Aree di rilevanza ambientale	ARA 'Po'

PLIS	Parco della Golena del Po
Altro	IBA – Important bird area ‘Fiume Po da Ticino e Isola Boscone’
ELEMENTI DELLA RER	
Corridoi primari	Fiume Po
Elementi di primo livello	25 Fiume Po (area prioritaria per la biodiversità)
Elementi di secondo livello	UC51 Basse di Spineda (aree importanti per la biodiversità)
	Aree agricole tra Casalmaggiore e Cicognara
	Aree agricole tra Commessaggio e Gussola









dicembre 2009







Base cartografica:
 Ortofoto 2003
 Compagnia Generale
 di Riprese Aeree
 e banche dati prodotte
 da Regione Lombardia -
 Infrastruttura per
 l'Informazione Territoriale

ELEMENTI PRIMARI DELLA RER

-  varco da deframmentare
-  varco da tenere
-  varco da tenere e deframmentare
-  corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione
-  corridoi regionali primari ad alta antropizzazione
-  elementi di primo livello della RER

ALTRI ELEMENTI

-  griglia di riferimento
-  reticolo idrografico
-  elementi di secondo livello della RER
-  comuni



37.4 Indicazioni per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale

Per le indicazioni generali vedi:

- ✓ Piano Territoriale Regionale (PTR) adottato con deliberazione di Giunta regionale del 16 gennaio 2008, n. 6447, e approvato con deliberazione di Consiglio regionale del 30 luglio 2009, n. 874, ove la Rete Ecologica Regionale è identificata quale infrastruttura prioritaria di interesse regionale;
- ✓ Deliberazione di Giunta regionale del 30 dicembre 2009, n. 8/10962 "Rete Ecologica Regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi dei settori Alpi e Prealpi";
- ✓ Documento "Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali", approvato con deliberazione di Giunta regionale del 26 novembre 2008, n. 8515.

Favorire in generale la realizzazione di nuove unità ecosistemiche e di interventi di deframmentazione ecologica che incrementino la connettività:

- ✓ verso W con il fiume Po;
- ✓ verso S con il fiume Po e, in territorio emiliano, con i torrenti Enza e Parma;
- ✓ verso E lungo il fiume Oglio;
- ✓ verso N-NE con il fiume Oglio.

37.4.1 Elementi primari e di secondo livello

- ✓ **25 Fiume Po – ambienti acquatici:** definizione coefficiente naturalistica del DMV, con particolare attenzione alla regolazione del rilascio delle acque nei periodo di magra; ripristino di zone umide laterali; mantenimento del letto del fiume in condizioni naturali, evitando la costruzione di difese spondali a meno che non si presentino problemi legati alla pubblica sicurezza (ponti, abitazioni); mantenimento siti riproduttivi dei pesci e degli anfibi; interventi di contenimento ed eradicazione di specie alloctone (es.

nutria, siluro); interventi di conservazione delle zone umide tramite escavazione e parziale eliminazione della vegetazione invasiva (canna e tifa); riapertura/ampliamento di 'chiarì' soggetti a naturale/artificiale interrimento; evitare l'interrimento completo delle zone umide; conservazione degli ambienti perifluviali quali bodri, lanche, sabbioni, ghiareti, isole fluviali, boschi ripariali più o meno igrofilo tipo saliceti, alnete, ecc; incentivare la gestione naturalistica dei pioppeti industriali;

25 Fiume Po – boschi: conservazione e ripristino dei boschi ripariali; mantenimento della disetaneità del bosco; mantenimento delle piante vetuste; creazione di cataste di legna; conservazione della lettiera; prevenzione degli incendi; disincentivare la pratica dei rimboschimenti con specie alloctone; conservazione dei grandi alberi; creazione di alberi-habitat (creazione cavità soprattutto in specie alloctone);

25 Fiume Po; aree agricole tra Commessaggio e Cocognara; aree agricole tra Commessaggio e Gussola (comprensiva dell'area UC51 Basse di Spineda:

Ambienti agricoli: incentivazione delle messa a riposo a lungo termine dei seminativi per creare praterie alternate a macchie e filari prevalentemente di arbusti gestite esclusivamente per la flora e la fauna selvatica; incentivazione del mantenimento e ripristino di elementi naturali del paesaggio agrario quali siepi, filari, stagni, ecc; incentivi per il mantenimento delle tradizionali attività di sfalcio e concimazione dei prati stabili; mantenimento e incremento di siepi e filari con utilizzo di specie autoctone; mantenimento di piante vetuste; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato in aree a prato; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli tramite: incentivazione del mantenimento di bordi di campi mantenuti a prato o a incolto (almeno 3m di larghezza), gestione delle superfici incolte e dei seminativi soggetti a set-aside obbligatorio con sfalci, trinciature, lavorazioni superficiali solo a partire dal mese di agosto;

incentivazione delle pratiche agricole a basso impiego di biocidi, primariamente l'agricoltura biologica; capitozzatura dei filari; incentivi per il mantenimento della biodiversità floristica (specie selvatiche ad es. in coltivazioni cerealicole); creazione di piccole zone umide naturali su terreni ritirati dalla produzione grazie alle misure agroambientali contenute nei PSR; mantenimento delle stoppie nella stagione invernale;

Ambienti urbani: mantenimento dei siti riproduttivi, nursery e rifugi di chiroterri; adozione di misure d'attenzione alla fauna selvatica nelle attività di restauro e manutenzione edifici, soprattutto negli edifici storici.

37.4.2 Aree soggette a forte pressione antropica inserite nella rete ecologica

✓ **Superfici urbanizzate:**

favorire interventi di deframmentazione; mantenere i varchi di connessione attivi; migliorare i varchi in condizioni critiche; evitare la dispersione urbana;

✓ **Infrastrutture lineari:**

prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale; prevedere opere di deframmentazione in particolare a favorire la connettività con l'area sorgente principale costituita dal fiume Po.

37.5 Criticità

Vedi D.d.g. 7 maggio 2007 n. 4517 "Criteri ed indirizzi tecnico progettuali per il miglioramento del rapporto fra infrastrutture stradali ed ambiente naturale" per indicazioni generali sulle infrastrutture lineari.

✓ **Infrastrutture lineari:**

In termini di connettività ecologica, l'intero settore è frammentato dalle strade principali che lo attraversano, in particolare le strade n. 343, 358, 420 che si dipartono da Casalmaggiore.

✓ **Urbanizzato:** -

✓ **Cave, discariche e altre aree degradate:**

Presenza di cave lungo l'asta del fiume Po; necessario il ripristino della vegetazione naturale al termine del periodo di escavazione; le ex cave possono svolgere un significativo ruolo di stepping stone qualora fossero oggetto di oculati interventi di rinaturalizzazione, in particolare attraverso la realizzazione di aree umide con ambienti prativi e fasce boscate ripariali.

Capitolo 38: **Rete Ecologica Provinciale**

38.1 Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica provinciale di primo e di secondo livello e sino all'intorno per una distanza di 20 m non è consentita alcuna nuova espansione urbana e industriale, né sono consentiti interventi di carattere edificatorio, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. L'eventuale ampliamento dovrà essere effettuato in via prioritaria nella direzione opposta a quella dell'area tutelata e, solo nel caso in cui questo non risultasse possibile, l'ampliamento potrà avvenire in altre direzioni.

Non sono inoltre consentiti gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo e gli interventi di bonifica agraria che prevedono l'escavazione di oltre 500 mc di materiale di cava; le opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno quando sono in contrasto con la conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno della Rete ecologica provinciale; la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dimessi. Questi ultimi possono essere consentiti, previa autorizzazione da parte delle autorità competenti, solo per finalità di recupero ambientale. Va infine conservata la vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduazione.

Capitolo 39: **Rete Ecologica Comunale**

39.1 Per la Rete Ecologica Comunale, individuata con apposito segno grafico sulle tavole 1a, 1b, 1c, 4a e 4b del Piano delle Regole, si adottano le prescrizioni della Rete Ecologica Regionale espresse nel capitolo 37, parte IV.

Capitolo 40: **Beni di interesse paesaggistico – ambientale**

40.1 Sono di interesse paesaggistico e sottoposti a tutela i beni immobili individuati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m. ed i..

40.2 Per gli ambiti sottoposti a tutela si applicano le disposizioni in materia di autorizzazione paesaggistica e le specifiche normative di settore.

40.3 Aree a rischio archeologico

40.3.1 Le aree a rischio archeologico sono le seguenti:

Località	Ritrovamento
loc. c.na Asinari	materiale vario epoca romana
sull'argine di un canale scavato presso una cappelletta a sud del paese, dalla cabina elettrica verso l'argine del Po	necropoli ad incinerazione di epoca romana (1956); intorno alla cappelletta frammenti di laterizi romani
vicino alla fattoria con torrioni medioevali, poco distante dalla località precedente, vicino a Vico Bellignano	pavimento a mosaico di epoca romana (1948)
proprietà Scaravonati	elementi bronzei di epoca romana (1964)
località ignota	frammenti di laterizi pertinenti a fornace (1969)

Tutti gli interventi edilizi e comunque di trasformazione dei luoghi comportanti scavi debbono essere preventivamente trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per l'espressione del parere di competenza e per l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari.

Capitolo 41: **Beni di interesse storico – artistico**

41.1 Sulla base della nota inviata dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesistici per le Province di Brescia Cremona e Mantova, pervenuta in data 31/05/2012 n. prot. 2188, risultano assoggettati a vincolo ai sensi delle Leggi 1089 e 1497 del 1939 nonché ai sensi del D.Lgs 42/2004 i seguenti beni d'interesse storico – artistico:

- ✓ Chiesa parrocchiale di S. Lucia;
- ✓ Chiesa di S. Serafino;
- ✓ Villa Fadigati;
- ✓ Cascina Bastia;
- ✓ Casa Cantoniera;
- ✓ Palazzo comunale;
- ✓ Palazzina ex Bozzetti;
- ✓ Farmacia comunale.

Ogni intervento su tali immobili necessita della preventiva autorizzazione della competente soprintendenza per i beni architettonici e del paesaggio.

41.2 Gli edifici tutelati con tutela dalla Variante Generale al PGT (contrassegnati con elemento puntuale) sulle tavole 1a, 1b, 1c, 4a e 4b del Piano delle Regole possono essere assoggettati esclusivamente ad interventi di ordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

Capitolo 42: **Verifica di compatibilità urbanistico ambientale degli interventi**

42.1 L'Amministrazione Comunale potrà, a suo insindacabile giudizio, subordinare l'approvazione dei Piani o Programmi Attuativi e di altri progetti riguardanti interventi di rilevante impatto sul territorio e ambiente ad una verifica di compatibilità urbanistico -ambientale degli stessi.

42.2 La verifica dovrà in particolare valere al fine di:

- a. individuare eventuali interventi di bonifica
- b. garantire le necessarie condizioni di salubrità dell'ambito interessato dall'intervento e delle aree circostanti
- c. promuovere l'inserimento dei nuovi insediamenti nel contesto in cui l'ambito ricade, perseguendo obiettivi di riqualificazione urbana, di tutela dell'ambiente e del territorio agricolo

In particolare dovranno essere oggetto dell'indagine occorrente ai fini della suddetta verifica, i valori ambientali, la qualità dell'aria, del suolo e dell'acqua, il rumore ambientale e le relazioni dell'ambito con le aree circostanti e con la zona (urbana o meno) in cui esso risulta compreso.

42.3 Le risultanze di tale verifica, dovranno essere esposte in una relazione che dovrà essere parte del Piano o Programma Attuativo o comunque dei progetti di opere rilevanti.

42.4 Alla luce delle risultanze della suddetta verifica – la cui completezza verrà accertata dall'Amministrazione Comunale la quale potrà riscontrare l'esigenza di integrazioni delle analisi e di eventuali approfondimenti – verrà, all'occorrenza, richiesto agli interessati di assumere, con le convenzioni relative all'attuazione dei Piani o Programmi urbanistici attuativi, o comunque con apposite convenzioni nel caso di progetti non assoggettati ai medesimi, le obbligazioni necessarie per soddisfare tutte le esigenze ai fini di compatibilità. Dette

obbligazioni dovranno risultare accompagnate da idonee garanzie finanziarie.

42.5 Troveranno, comunque, applicazione tutte le vigenti disposizioni di legge in materia di tutela dei beni ambientali ed in materia di ecologia nonché le disposizioni statali e regionali emanate o che verranno emanate in recepimento delle Direttive comunitarie relative alla valutazione di impatto ambientale.

Le domande per il rilascio di Permessi di Costruire, l'accettazione della Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività relative ai nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali dei provvedimenti comunali che abilitano all'utilizzazione dei medesimi immobili e infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una valutazione previsionale d'impatto acustico.

Per scuole, asili nido, ospedali, case di cura, case di riposo, parchi pubblici urbani ed extra urbani e di insediamenti residenziali prossimi ad attività rientranti tra le tipologie di cui al comma 2 art.8 delle L.447/1995 dovrà essere obbligatoriamente prodotta una valutazione previsionale di clima acustico.

42.6 Nei casi di interventi di pianificazione urbanistica attuativa per i quali troverà applicazione la disciplina di legge relativa alla valutazione di impatto ambientale o alla Valutazione Ambientale Strategica, sarà da considerare assorbita dalla valutazione stessa la verifica di cui ai primi tre punti del presente articolo.

Capitolo 43: Verifica relativa alla salubrità delle aree da edificare

- 43.1 Anche nei casi in cui non troveranno applicazione le disposizioni di cui al precedente capitolo 42 Parte IV relativo a verifiche di compatibilità urbanistica ambientale, L'Amministrazione Comunale, in presenza di dubbi sulla salubrità degli ambiti interessati dai vari interventi assentibili con Permesso di Costruire, Denuncia Inizio Attività o previa approvazione di piani urbanistici attuativi, potrà chiedere che vengano promossi dagli operatori interessati verifiche finalizzate al loro superamento.
- 43.2 In tali ipotesi, alla luce delle risultanze delle analisi fatte dagli operatori e di quelle delle ulteriori verifiche eventualmente ritenute necessarie dall'Amministrazione, verrà, ove necessario, richiesto dagli operatori stessi di promuovere le necessarie condizioni di salubrità degli ambiti di intervento e quindi di assumere all'uopo obbligazioni aventi ad oggetto gli interventi occorrenti. All'assunzione delle obbligazioni stesse, che dovranno risultare assistite da idonee garanzie finanziarie, verrà negli indicati casi subordinata l'approvazione dei Piani o Programmi urbanistici attuativi o di rilascio dei Permessi di Costruire, o l'accettazione della Denuncia d'Inizio Attività.
- 43.3 I costi delle eventuali bonifiche delle aree posti a carico degli operatori e la cui realizzazione risulterà necessaria per garantire l'indicato requisito della salubrità delle stesse non potranno essere dedotti da quanto dovuto per gli interventi a titolo di oneri di urbanizzazione.
- 43.4 In presenza di dubbi relativi alla salubrità degli ambiti di intervento di cui al precedente punto 34.1 Parte IV, l'Amministrazione Comunale, prima o dopo la verifica di cui al punto stesso, potrà richiedere ad enti ed amministrazioni pubbliche i pareri la cui acquisizione riterrà opportuna ai fini del loro superamento o per individuare corrette modalità di bonifica da assumere come oggetto delle suddette obbligazioni.

Vi sarà comunque l'obbligo di effettuare verifiche di compatibilità urbanistico ambientale e di salubrità delle aree da edificare in occasione di trasformazioni che avvengano in corrispondenza di aree degradate o a riconversione di attività produttive dismesse, subordinando al loro esito positivo l'approvazione del Piano o Programma attuativo.

Capitolo 44: **Disciplina di tutela acustica**

44.1 La classificazione acustica e la relativa disciplina sono individuate dal vigente Piano di azzonamento acustico del territorio comunale di Martignana di Po.

Capitolo 45: **Disciplina del Reticolo Idrico Minore (RIM)**

(Redatto dal Dr. Geologo LUCA GIORGI)

stralcio dell'elaborato "DEFINIZIONE DEL RETICOLO IDRICO – ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' DI POLIZIA IDRAULICA – Norme tecniche di attuazione"

45.1 TITOLO I: Disposizioni generali

(omissis)

45.2 TITOLO II: Reticolo idrico principale e reticolo idrico minore

45.2.1 *Art. 5 - Individuazione del reticolo idrico principale*

Nel territorio comunale appartiene al reticolo principale il fiume Po.

45.2.2 *Art. 6 – Individuazione del reticolo idrico minore di competenza comunale*

Nel territorio comunale non sono presenti corsi d'acqua del reticolo idrico minore di competenza comunale.

45.2.3 *Art. 7 – Individuazione del reticolo idrico minore gestito dai Consorzi Irrigui*

Nel territorio comunale sono presenti solo corsi d'acqua del reticolo idrico minore gestiti dal Consorzio Irriguo Navarolo.

Tali corsi d'acqua, riportati nella tavola grafica, sono assoggettati alla tutela della polizia idraulica da parte del Consorzio.

45.3 TITOLO III: Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e definizione delle attività vietate o soggette ad autorizzazione comunale

45.3.1 *Art. 9 - Individuazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua*

1. (omissis)

2. Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore gestito dal Consorzio Irriguo Navarolo, sono di ampiezza da 4 a 10 m per lato, sufficiente a consentire l'accessibilità al corso d'acqua del reticolo idrico minore ai fini della sua manutenzione, fruizione e riqualificazione ambientale.

3. Nel tratto di scorrimento urbano del cavo Bastia, la fascia di rispetto è di 4 m per lato.

45.3.2 *Art. 9bis – Individuazione delle fasce di rispetto delle zone umide (bodri)*
(omissis)

45.3.3 *Art. 10 – Attività vietate e consentite nella fasce di rispetto del reticolo idrico minore*

La normativa di riferimento per le fasce di rispetto del reticolo idrico minore presente sul territorio comunale di Martignana di Po è il Regolamento Regionale 3/2010 (...).

45.4 TITOLO IV: Concessioni ed autorizzazioni

45.4.1 *Art. 11 – Concessioni ed autorizzazioni onerose*

1. Il rilascio di concessioni ed autorizzazioni di polizia idraulica è subordinato alla presentazione di istanza al gestore (per i corsi d'acqua compresi nell'allegato "D" del D.G.R. n.IX/4287 gestiti da Consorzi) con la debita documentazione tecnico illustrativa di progetto relativa all'intervento per il quale si desidera il permesso.
(...)

45.4.2 *Art. 12 – Autorizzazione paesistica*

1. Qualora l'area oggetto di intervento ricada in zona soggetta a vincolo paesistico il richiedente dovrà presentare apposito atto autorizzativo rilasciato dalla Regione Lombardia – Direzione Territorio e Urbanistica – U.O. Sviluppo Sostenibile del Territorio o, se l'opera rientra tra quelle sub-delegate, dagli Enti competenti individuati dalla LR 18/1997 e dalle successive modifiche ed integrazioni.
(...)

45.4.3 *Art. 14 – Scarichi in corsi d'acqua*

Lo scarico in corsi d'acqua superficiali è disciplinato dal D.Lgs. 152/06 e dal Regolamento Regionale 2006.

(...)

45.5 TITOLO V: Norme transitorie finali

(omissis)

Capitolo 46: **Metanodotti – zone di rispetto metanodotti.**

- 46.1 La zona di rispetto del metanodotto è l'area posta attorno al metanodotto principale.
- 46.2 Tale fascia ai sensi del D.M. 24.11.1984 e s.m. ed i, ha un estensione pari a 15,00 m. a partire dall'asse della condotta, salvo diversa indicazione dell'ente proprietario dello stesso.
- 46.3 All'interno di tale fascia possono essere realizzati solo manufatti al servizio del metanodotto.

PARTE V: COMPONENTE PAESISTICA DELLA VARIANTE GENERALE DEL PGT

Capitolo 1: Valenza Paesistica

- 1.1 La Variante Generale al PGT costituisce parte integrante del Piano del Paesaggio Lombardo ai sensi del Piano Territoriale Regionale (PTR), coerentemente con le disposizioni in esso contenute e con quanto previsto dal PTCP.
- 1.2 La Variante Generale al PGT costituisce atto di maggiore definizione delle previsioni e degli elementi contenuti nel PTR e nel PTCP.
La Variante Generale al PGT in ossequio alle disposizioni dei piani sovraordinati di cui ai commi precedenti:
- ✓ nella tavola n. 7 del Documento di Piano – *Carta delle classi di sensibilità paesaggistica* identifica gli elementi caratterizzanti il paesaggio, descrive la condizione di stato attuale e individua le relazioni intercorrenti; indica inoltre i fattori di pressione e di resistenza degli elementi e costruisce uno scenario di vulnerabilità e sensibilità del territorio;
 - ✓ nelle tavole n. 4a e 4b del Piano delle Regole – *Carta dei vincoli e delle tutele* individua puntualmente gli ambiti e gli elementi sottoposti a tutela;
 - ✓ nella tavola n. 7 del Documento di Piano – *Carta delle classi di sensibilità paesaggistica* suddivide e classifica il territorio secondo ambiti paesistici omogenei come sintesi della lettura degli elementi che lo compongono, del giudizio di rilevanza e di integrità, dell'analisi delle emergenze e del degrado;
 - ✓ nella tavola n. 7 del Documento di Piano – *Carta delle classi di sensibilità paesaggistica* definisce le classi di sensibilità dei luoghi come sintesi della valutazione dei caratteri strutturanti il territorio e quale strumento di gestione degli interventi di tutela, salvaguardia, conservazione e trasformazione;

- ✓ nel presente documento, coerentemente con le individuazioni riportate nelle tavole 1a, 1b e 1c del Piano delle Regole – *Classificazione del territorio*, tavola 2 del Piano delle Regole – *Destinazioni d'uso in Ambito Storico* e tavola 3 del Piano delle Regole – *Categorie di intervento in Ambito Storico*, si definisce la specifica disciplina paesistica finalizzata alla tutela e valorizzazione degli elementi e degli ambiti di cui sopra.

Capitolo 2: **Unità di paesaggio**

- 2.1 Il Piano delle Regole individua le seguenti unità di paesaggio quali elementi di riferimento per l'insieme delle indicazioni programmatiche della Variante Generale al PGT:
- ✓ ambiti agricoli strategici del PTCP;
 - ✓ aree agricole esterne del PTCP;
 - ✓ paese originario;
 - ✓ paese consolidato;
 - ✓ paese nuovo;
 - ✓ lo spazio della produzione;
- 2.2 Le disposizioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi paesistici afferenti a ciascuna unità sono contenute nelle specifiche norme d'ambito che ricadono all'interno della classificazione di cui al presente articolo.

Capitolo 3: **Classi di sensibilità paesaggistica**

- 3.1 Il Piano delle Regole, coerentemente con i disposti del PTPR, della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 e dell'art. 33 del PTCP individua le seguenti classi:
1. sensibilità molto bassa;
 2. sensibilità bassa;
 3. sensibilità media;
 4. sensibilità elevata;
 5. sensibilità molto elevata.
- 3.2 Tali classi sono individuate nella tavola 7 del Documento di Piano – *Carta delle classi di sensibilità paesaggistica*.

Capitolo 4: **Disciplina paesistica**

- 4.1 Tutti gli interventi sono sottoposti all'esame paesistico dei progetti ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 ad eccezione di:
- ✓ opere che non incidono sull'aspetto esteriore degli edifici e dei luoghi;
 - ✓ gli interventi sottoposti ad Autorizzazione Paesaggistica come descritta dal Regolamento Edilizio.
- 4.2 Per gli interventi sottoposti all'Esame Paesistico dei progetti si applicano le disposizioni della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 in merito a:
- ✓ criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto;
 - ✓ criteri per la determinazione dell'impatto paesistico del progetto;
 - ✓ contenuti della Relazione Paesistica;
 - ✓ procedure per la valutazione paesaggistica dei progetti.

PARTE VI: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Capitolo 1: Ambito oggetto di Piani Attuativi ancora efficaci

- 1.1 Sono fatte salve le previsioni dei Piani o Programmi Attuativi in corso di realizzazione o comunque approvati alla data di adozione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio.
Tali piani o programmi attuativi saranno realizzati sulla base delle norme vigenti al momento della loro approvazione ed in conformità a quanto sottoscritto nella convenzione.
- 1.2 L'Amministrazione Comunale a suo insindacabile giudizio motivato si riserva la facoltà di programmare l'edificazione negli ambiti di trasformazione, definendone le modalità ed i tempi, di conseguenza se accettare o meno la presentazione dei Piani o Programmi Attuativi, senza che ciò costituisca variante agli atti della Variante Generale al PGT.
- 1.3 Le domande per interventi edilizi contrastanti con le previsioni del Piano di Governo del Territorio presentate anteriormente alla sua adozione, potranno essere accolte se, alla data dell'adozione stessa, risulterà già maturato il termine entro il quale, ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 06/06/2001 n°380 il dirigente o il responsabile dell'ufficio avrebbe dovuto assumere le proprie determinazioni.

Capitolo 2: **Prevalenza tra gli elaborati della Variante Generale del PGT in caso di difformità**

- 2.1 Nel caso di difformità tra la cartografia e le disposizioni attuative, prevalgono quest'ultime.
- 2.2 Nel caso di difformità tra le tavole dei disegni, prevalgono quelle a scala più dettagliata.

Capitolo 3: **Disposizioni legislative e normative**

- 3.1 Ad integrazioni delle presenti disposizioni attuative si intendono in ogni caso valide e qui richiamate le disposizioni delle leggi e regolamenti vigenti in materia, nonché il Codice Civile.

- 3.2 Le prescrizioni contenute nelle disposizioni attuative e negli elaborati della Variante Generale del Piano di Governo del Territorio si intendono automaticamente modificate a seguito dell'entrata in vigore di leggi statali e regionali dichiarate prevalenti sulle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali comunali.

Capitolo 4: **Norme transitorie**

- 4.1 Per quanto non previsto nelle presenti norme, si fa riferimento alla Legge Urbanistica del 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e, alla Legge del 28/1/1977 n°10 “Norme sulla edificabilità dei suoli” e successive modificazioni ed integrazioni, oltre che alla vigente legislazione regionale e nazionale.

L'entrata in vigore della Variante Generale del Piano di Governo del Territorio comporta la decadenza di precedenti strumenti, fatta eccezione quanto previsto al punto 1.1 capitolo 1 Parte VI, o regolamenti in contrasto con questo; comporta altresì la decadenza dei Permessi di costruire o D.I.A. o S.C.I.A. in contrasto con il medesimo, salvo che i relativi lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito dalla legge.

Gli edifici non conformi alle prescrizioni delle presenti norme, dovranno adeguarsi in caso di ricostruzione e di sostanziale riforma.