

---

**TITOLO PRIMO – NORME GENERALI**

---

Articolo primo

**ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
LORO GERARCHIA E CRITERI INTERPRETATIVI**

Il Piano di Governo del Territorio è costituito dai seguenti elaborati:

- DP                    **DOCUMENTO DI PIANO**
- DP.1                **QUADRO CONOSCITIVO**
- DP.1.1            **PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**
- DP.1.1.1        P.T.P.R.
- DP.1.1.1.1      Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico (1:300000)
- DP.1.1.1.2      Viabilità di rilevanza paesaggistica (1:300000)
- DP.1.1.1.3      Riqualficazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale  
(1:300000)
- DP.1.1.1.4      Contenimento dei processi di degrado paesaggistico: ambiti ed aree di  
attenzione (1:300000)
- DP.1.1.1.5      Contenimento dei processi di degrado paesaggistico: tematiche rilevanti  
(1:600000)
- DP.1.1.1.6      Quadro sinottico delle tutele paesaggistiche di legge (1:100000)
- DP.1.1.2        P.T.C.P.
- DP.1.1.2.1      Carta degli indirizzi per il sistema insediativo e per le infrastrutture  
(1:10000)
- DP.1.1.2.2      Carta delle tutele e delle salvaguardie (1:10000)
- DP.1.1.2.3      Carta degli ambiti agricoli (1:10000)
- DP.1.1.2.4      Mosaico P.R.G. (1:10000)
- DP.1.1.3        P.T.C. PARCO OGLIO SUD
- DP.1.1.3.1      Estratto del Piano Territoriale di Coordinamento (1:10000)
- DP.1.1.3.2      Tavola di sintesi dei valori ambientali (1:10000)
- DP.1.1.3.3      Tavola degli ambiti paesistici (1:10000)
- DP.1.2            **INDAGINI SULLA REALTA' LOCALE**
- DP.1.2.1        **STATO ATTUALE DEL TERRITORIO**
- DP.1.2.1.1      Carta Tecnica Regionale (1:10000)
- DP.1.2.1.2      Planimetria aerofotogrammetrica (1:10000)
- DP.1.2.2        **STUDIO GEOLOGICO**
- DP.1.2.2.1\*     Elementi geomorfologici e geopedologici (1:10000)
- DP.1.2.2.2\*     Elementi idrogeologici ed idrologici (1:10000)
- DP.1.2.2.3\*     Carta di sintesi (1:10000)
- DP.1.2.2.4\*     Relazione geologica

- 
- DP.1.2.3.      **CENNI STORICI**
- DP.1.2.3.1    Tracce della centuriazione romana (1:10000)
- DP.1.2.3.2    Evoluzione storica recente del territorio (1:25000)
- DP.1.2.3.3    Cessato catasto: Drizzona (1:2000)
- DP.1.2.3.4    Cessato catasto: Castelfranco d'Oglio (1:2000)
- DP.1.2.3.5    Cessato catasto: Pontirolo Capredoni (1:2000)
- DP.1.2.3.6    Cessato catasto: Cascine storiche extraurbane (1:2000)
- DP.1.2.4      **SISTEMA TERRITORIALE**
- DP.1.2.4.1\*   Carta del paesaggio (1:5000)
- DP.1.2.4.2    Carta delle sensibilità paesaggistiche (1:5000)
- DP.1.2.4.3\*   Tavola dei principali vincoli ambientali ed idrogeologici (1:5000)
- DP.1.2.4.4\*   Carta delle fasce di rispetto (1:5000)
- DP.1.2.5.      **ANALISI DEGLI INSEDIAMENTI**
- DP.1.2.5.1    Altezze degli edifici: Drizzona (1:2000)
- DP.1.2.5.2    Altezze degli edifici: Castelfranco d'Oglio (1:2000)
- DP.1.2.5.3    Altezze degli edifici: Pontirolo Capredoni (1:2000)
- DP.1.2.5.4    Destinazioni d'uso: Drizzona (1:2000)
- DP.1.2.5.5    Destinazioni d'uso: Castelfranco d'Oglio (1:2000)
- DP.1.2.5.6    Destinazioni d'uso: Pontirolo Capredoni (1:2000)
- DP.1.2.5.7    Condizioni ambientali: Drizzona (1:2000)
- DP.1.2.5.8    Condizioni ambientali: Castelfranco d'Oglio (1:2000)
- DP.1.2.5.9    Condizioni ambientali: Pontirolo Capredoni (1:2000)
- DP.1.2.5.10   Condizioni manutentive: Drizzona (1:2000)
- DP.1.2.5.11   Condizioni manutentive: Castelfranco d'Oglio (1:2000)
- DP.1.2.5.12   Condizioni manutentive: Pontirolo Capredoni (1:2000)
- DP.1.2.5.13   Localizzazione delle cascate extraurbane (1:5000)
- DP.1.2.5.14   Schede delle cascate extraurbane
- DP.1.2.6      **CONTRIBUTI DEI CITTADINI**
- DP.1.2.6.1    Localizzazione dei contributi pervenuti (1:5000)
- DP.1.2.6.2    Sintesi dei contributi pervenuti
- DP.2            **PREVISIONI DI PIANO**
- DP.2.1\*       Comparti di trasformazione: territorio (1:10000)
- DP.2.2\*       Comparti di trasformazione: territorio (1:5000)
- DP.2.3\*       Comparti di trasformazione: Drizzona (1:2000)
- DP.2.4        Comparti di trasformazione: Castelfranco d'Oglio (1:2000)
- DP.2.5\*       Comparti di trasformazione: Pontirolo Capredoni (1:2000)
- DP.2.6\*       Indirizzi per l'attuazione dei comparti di trasformazione
- DP.2.7        Relazione illustrativa generale del Documento di piano
- PS              **PIANO DEI SERVIZI**
- PS.1          Localizzazione dei servizi esistenti: Drizzona (1:2000)
- PS.2          Localizzazione dei servizi esistenti: Castelfranco d'Oglio (1:2000)
-

- PS.3 Localizzazione dei servizi esistenti: Pontirolo Capredoni (1:2000)  
 PS.4 Schede dei servizi esistenti  
 PS.5 Localizzazione ed estensione dei Servizi di Piano: Drizzona (1:2000)  
 PS.6 Localizzazione ed estensione dei Servizi di Piano: Castelfranco d'Oglio (1:2000)  
 PS.7 Localizzazione ed estensione dei Servizi di Piano: Pontirolo Capredoni (1:2000)  
 PS.8 Relazione illustrativa generale del Piano dei Servizi

PR **PIANO DELLE REGOLE**

- PR.1.1\* Carta di fattibilità delle azioni di piano (1:10000)  
 PR.1.2 Carta della pericolosità sismica locale (1:10000)  
 PR.2\* Tavola delle previsioni: territorio (1:5000)  
 PR.3\* Tavola delle previsioni: Drizzona (1:2000)  
 PR.4 Tavola delle previsioni: Castelfranco d'Oglio (1:2000)  
 PR.5\* Tavola delle previsioni: Pontirolo Capredoni (1:2000)  
 PR.6\* Prescrizioni attuative dei centri storici: Drizzona (1:2000)  
 PR.7\* Prescrizioni attuative dei centri storici: Castelfranco d'Oglio (1:2000)  
 PR.8\* Prescrizioni attuative dei centri storici: Pontirolo Capredoni (1:2000)  
 PR.9 Prescrizioni attuative dei centri storici: Cascine extraurbane (1:2000)  
 PR.10 Relazione illustrativa generale del Piano delle Regole

NTA **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- NTA.1\* Norme urbanistiche  
 NTA.2 Norme geologiche  
 NTA.3 Norme idrauliche

OP **OSSERVAZIONI E PARERI**

- OP.1\* Localizzazione osservazioni e pareri- Territorio (1:5000)  
 OP.2\* Localizzazione osservazioni e pareri- Drizzona (1:2000)  
 OP.3\* Localizzazione osservazioni e pareri- Castelfranco d'Oglio (1:2000)  
 OP.4\* Localizzazione osservazioni e pareri- Pontirolo Capredoni (1:2000)  
 OP.5\* Sintesi osservazioni, pareri e relative controdeduzioni e adempimenti

**CRITERI INTERPRETATIVI**

Al fine di agevolare l'interpretazione del Piano di Governo del Territorio si adotteranno i criteri esposti nei seguenti commi.

In caso di contrasto tra gli elaborati, le disposizioni normative prevarranno su quelle di prescrizioni urbanistiche e, tra queste ultime, prevarranno quelle fornite da planimetrie redatte a scala di maggior dettaglio.

In caso di contrasto tra norme prevarrà quella più restrittiva.

La tavola di sintesi dei principali vincoli ambientali e monumentali gravanti sul territorio comunale si intende integrata con l'apposito elenco degli edifici di interesse storico-artistico esistenti sul territorio comunale ed, in particolare, di quelli sottoposti a vincolo

---

monumentale ex titolo primo DLgs 42/04 (già legge 1089/39) di cui all'elenco allegato al punto "A" della presente normativa. Tale tavola e tale elenco hanno semplice valore ricognitorio e non escludono la presenza di altri vincoli monumentali o ambientali.

La sovrapposizione, nelle tavole di prescrizioni urbanistiche, di diverse tipologie di campitura rende realizzabili solamente gli interventi edilizi compatibili con tutte le normative di ambito richiamate dalle varie campiture.

#### Articolo secondo

### **AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO E RELATIVE DEROGHE**

Il Piano di Governo del Territorio disciplina, in base alla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale, l'intero territorio comunale.

Tutte le opere edilizie, nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione, risulti necessario il rilascio di un Permesso di Costruire, ovvero anche la semplice presentazione della Denuncia di Inizio Attività, debbono risultare, di norma, conformi alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio.

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni del presente Piano soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, così come previsto dall'art. 40 della LR 12/05 e nel rispetto delle procedure ivi indicate.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione del presente PGT.

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

Dall'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L.241/90.

Salvo quanto più specificatamente indicato dalle norme di ambito, sarà comunque sempre consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici già esistenti e non abusivi, anche se caratterizzati da destinazioni d'uso non ammesse ivi insediate anteriormente alla data di approvazione del Piano. Saranno inoltre sempre consentite le opere riconosciute necessarie per documentate esigenze di igiene, di decoro o di pubblica incolumità.

Qualora un edificio presenti dimensioni eccedenti quelle prescritte dal PGT, le stesse potranno essere conservate, salvo diversa esplicita disposizione normativa di ambito, solo nel caso di interventi di riuso conservativi (manutenzione, risanamento e restauro) o anche trasformativi, ma di incisività non eccedente la ristrutturazione edilizia, ivi compresa la demolizione con ricostruzione, così come definita nel successivo articolo 3.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione susseguente a demolizione, le nuove edificazioni dovranno rispettare gli indici e i parametri edilizi prescritti per l'ambito di appartenenza.

Qualora un vincolo di inedificabilità preordinato all'esproprio (per standard urbanistici, viabilità, rispetti o altro) sia decaduto per trascorso quinquennio dalla sua imposizione o perché il piano attuativo che lo prevedeva non risulti più vigente, i terreni interessati esterni all'abitato si intenderanno classificati come "*ambito agricolo di rispetto urbano, infrastrutturale E2*" e sottoposti pertanto alla relativa normativa. Sui terreni interni all'abitato saranno ammessi esclusivamente interventi conservativi senza modifica di destinazione d'uso.

---

Articolo terzo**INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO - PERTINENZE DI EDIFICI**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a Permesso di Costruire da parte dell'Autorità preposta.

Il Permesso di Costruire può essere sostituito dalla semplice presentazione della Denuncia di Inizio Attività, nei casi previsti dalla legge.

Le "Piccole Opere", di cui all'apposito articolo del vigente Regolamento Edilizio Comunale, sono soggette a Permessi di Costruire a procedura semplificata.

Gli interventi edilizi sono suddivisi nelle seguenti categorie:

- a) **manutenzione ordinaria**, intendendo con tale definizione gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi volumi o superfici coperte, né modifiche strutturali o distributive all'organismo edilizio e neppure modifiche delle destinazioni d'uso, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;
- b) **manutenzione straordinaria**, intendendo con tale definizione le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singolare unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unica unità immobiliare;
- c) **restauro e risanamento conservativo**, intendendo con tali definizioni gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Il restauro si distingue dal risanamento conservativo in quanto prevede fundamentalmente il mantenimento delle tecnologie costruttive già preesistenti nell'edificio. Si intendono comprese nel restauro-risanamento conservativo sia le operazioni di accorpamento o di suddivisione di unità immobiliari, che di modifica di destinazione d'uso che risultino rispettose delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio;
- d) **ristrutturazione edilizia**, intendendo con tale definizione gli interventi rivolti a trasformare gli organismi mediante un insieme sistematico di opere che possono

portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. La ristrutturazione edilizia si distingue dal risanamento conservativo, dal restauro e dalla manutenzione straordinaria in quanto può determinare alterazioni dell'ordine nel quale le varie parti costituenti l'edificio erano originariamente disposte come ad esempio, la creazione di nuove scale o il loro spostamento, la dislocazione di solai preesistenti (mentre la creazione di nuovi solai all'interno di volumi preesistenti verrà considerata nuova costruzione). Nella ristrutturazione edilizia potranno altresì essere ricondotti modesti interventi di ricomposizione volumetrica, con traslazione di volume, operati a carico di edifici unifamiliari o di rustici. Nel caso di costruzioni obiettivamente fatiscenti e come tali riconosciute dall'Ufficio Tecnico Comunale, la ristrutturazione edilizia potrà anche prevedere la demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente.

La ristrutturazione edilizia si distingue in “*leggera*” e “*pesante*”. La ristrutturazione edilizia “*leggera*” si limita a consentire la dislocazione interna di scale e solai e i conseguenti adeguamenti della forometria delle facciate. La ristrutturazione edilizia “*pesante*” determina la realizzazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che, in particolare presenta aumento delle unità immobiliari, ovvero modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici lorde di pavimento ovvero (limitatamente agli immobili compresi nell'ambito territoriale omogeneo A corrispondente ai nuclei di antica formazione) mutamenti della destinazione d'uso.

- e) **ristrutturazione urbanistica**, intendendo con tale definizione gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; nella ristrutturazione, urbanistica verranno compresi anche gli interventi di traslazione volumetrica più significativi e, in particolare, quelli determinanti modifiche del tipo edilizio preesistente e modifiche delle morfologie urbane preesistenti.
- f) **demolizione con ricostruzione**, intendendo con tale definizione gli interventi di ristrutturazione edilizia pesante che determinano il ripristino di edifici preesistenti già demoliti. Per potersi così definire gli interventi devono, oltre a conservare la medesima volumetria e sagoma dell'edificio preesistente (fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica) riprodurre i caratteri architettonici, tipologici e d'uso originari, fatte salve eventuali modeste riforme interne, nonché le diverse prescrizioni dettate dall'Amministrazione Comunale per il rispetto di leggi o regolamenti, ovvero per ragioni di pubblica utilità. Modifiche dell'area di sedime saranno ammesse solamente nel limite consentito dalla legge per le variazioni non essenziali.
- g) **demolizione senza ricostruzione**, intendendo con tale definizione gli interventi che determinano l'abbattimento, anche parziale, di edifici esistenti. Le demolizioni seguite da ricostruzione o da nuova costruzione, anche se parziali, si intendono comprese negli interventi edilizi ai quali sono preordinate;

- 
- h) ampliamento e sopraelevazione**, intendendo con tale definizione gli interventi che determinano la maggiorazione altimetrica o planimetrica di edifici esistenti;
- i) nuova costruzione**, intendendo con tale definizione gli interventi che determinano l'edificazione di nuovi volumi entro o fuori terra, autonomi o in ampliamento, ovvero di nuove superfici di calpestio in maggiore sfruttamento di volumi preesistenti nonché tutti gli altri interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio.

## **INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEL TERRITORIO**

Si intendono interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, oltre alle nuove costruzioni, anche tutte quelle operazioni che, pur non concretizzandosi nella realizzazione di opere edilizie vere e proprie, producano tuttavia alterazione permanente del territorio, della sua configurazione fisica, del suo arredo vegetazionale, della sua dotazione di arterie destinate al movimento di uomini, mezzi e materiali, delle sue modalità di funzionamento. Non si intendono interventi di trasformazione del territorio le operazioni che risultino riconducibili alla normale pratica agricola.

In particolare si devono considerare interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio le seguenti operazioni:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero, l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto 5);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- 4) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, nonché di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili e imbarcazioni, che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 5) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche del presente PGT, dei relativi piani attuativi e del Regolamento Edilizio, anche in relazione al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 6) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove questi comportino l'esecuzione di lavori ai quali consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.

## **PERTINENZE DI EDIFICI**

Si intendono pertinenze di edifici tutte quelle opere permanenti che, pur avendo autonoma costituzione, siano poste in modo permanente al servizio o al decoro di una costruzione principale.



Qualora tali opere avessero caratteristiche edilizie tali da determinare, ai sensi delle presenti NTA, superficie coperta, volume edificato o superficie di calpestio, le stesse non verranno considerate nuove costruzioni solo nelle seguenti fattispecie:

- opere realizzate al servizio di costruzioni già esistenti alla data del 25 marzo 1982;
- opere realizzate per soddisfare le dotazioni regolamentari di parcheggi ed autorimesse;
- opere riconducibili alle fattispecie delle “*Piccole Opere*” e come tali riconosciute dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

#### Articolo quarto

### **DESTINAZIONI D’USO E LORO MUTAMENTI - FATTISPECIE DI MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D’USO CHE DETERMINANO LA NECESSITA’ DI RICONOSCERE STANDARD URBANISTICI**

Attraverso le tavole di previsioni di piano e le correlate presenti Norme Tecniche, il Piano di Governo del Territorio indica quali funzioni debbano essere ospitate negli edifici e sui terreni presenti sul territorio comunale.

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 gli edifici, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

Si definisce principale la destinazione d’uso indicata come qualificante per un determinato ambito urbanistico.

Si definisce compatibile, accessoria, o complementare la destinazione d’uso che non disturba, integra o rende possibile la destinazione d’uso principale e che, come tale, a determinate condizioni eventualmente precisate dal Piano, è ammessa in un determinato ambito urbanistico.

Si definisce non ammissibile la destinazione d’uso che si ritiene incompatibile con la destinazione d’uso principale.

#### Mutamenti di destinazioni d’uso e versamenti dei contributi per oneri di urbanizzazione

I mutamenti delle destinazioni d’uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a Permesso di Costruire sono anch’essi soggetti al medesimo Permesso di Costruire o alla corrispondente Denuncia di Inizio Attività. In ogni caso, a fronte di modifiche di destinazione d’uso che, accompagnate da opere edilizie, determinino il passaggio tra categorie di destinazioni d’uso caratterizzate da una diversa dotazione di standard urbanistici, andrà riconosciuto al Comune l’eventuale conguaglio dei contributi per oneri di urbanizzazione. Il contributo andrà versato per intero, e cioè senza alcun conguaglio, nel caso in cui la destinazione precedente fosse rurale, anche se posta in ambito extragratico.

Sotto il profilo procedurale, i mutamenti di destinazione d’uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell’interessato al Comune, (fermo restando l’obbligo di conguaglio degli oneri di urbanizzazione, se dovuto per passaggio a categoria di destinazione d’uso superiore).

Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1 del DLgs 42/04 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali) in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Il mutamento di destinazione d'uso si realizza, anche in assenza di opere edilizie, quando, all'interno di una singola unità immobiliare, si modifichi la destinazione d'uso prevalente. Nel caso di attività comportanti funzioni miste (ad es. attività artigianali con accessorie funzioni di commercializzazione al dettaglio dei prodotti), andranno fisicamente individuate le porzioni di edificio destinate alle diverse funzioni, assoggettandole al versamento degli oneri relativi alle rispettive categorie.

Il Piano di Governo del Territorio precisa, per ciascun ambito del territorio comunale, le destinazioni d'uso comunque non ammissibili rispetto a quelle principali: in tutti gli altri casi il mutamento di destinazione d'uso è ammesso.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

#### Mutamenti d'uso che comportano la necessità di riconoscere standard urbanistici

Il Piano di Governo del Territorio indica, altresì, in quali casi il mutamento di destinazione d'uso, attuato con opere edilizie, comporti, oltre al riconoscimento dei maggiori contributi per oneri di urbanizzazione, un aumento, ovvero una variazione, del fabbisogno di standard urbanistici e definisce le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, degli eventuali standard aggiuntivi dovuti per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione di standard già attribuiti dalla precedente destinazione.

Nessuna dotazione di standard verrà riconosciuta alle preesistenti destinazioni rurali, anche se poste in ambito extragricolo.

Il Consiglio Comunale fissa con propria deliberazione, da aggiornarsi periodicamente in analogia con le tariffe relative agli oneri di urbanizzazione, la tabella di classificazione gerarchica delle dotazioni di standards per categoria di destinazione d'uso ed i relativi valori di monetizzazione di riferimento (i valori definitivi riferiti allo specifico ambito andranno comunque periti caso per caso dal Responsabile del Servizio, all'atto del rilascio del provvedimento autorizzativo).

In mancanza della prevista deliberazione consigliare, l'ordine decrescente dei valori si intende di norma il seguente: commerciale, turistico-alberghiero, produttivo, residenziale, rurale).

Il Comune, qualora accerti la materiale impossibilità del reperimento, totale o parziale, degli standard nell'area o nell'edificio interessati dal mutamento di destinazione d'uso, può accettare la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o chiedere che venga corrisposta all'Amministrazione, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, da determinarsi in base a criteri generali approvati e periodicamente aggiornati dal Comune, fatto salvo quanto già corrisposto a titolo di contributi concessori gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal Comune per incrementare la dotazione di standard. Le aree reperite in alternativa a seguito di diversa localizzazione devono soddisfare i limiti previsti dal successivo art. 12.

---

## Destinazioni d'uso già in atto e contrastanti con le previsioni di PGT

Le destinazioni d'uso che, all'entrata in vigore delle presenti Norme, risultassero con esse in contrasto possono essere tollerate sino “*ad esaurimento*” e, quindi, nelle aree e negli edifici interessati, sono vietati interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, fatta salva ogni altra iniziativa cui l'Amministrazione intenda fare ricorso per favorirvi o imporne l'allontanamento.

Qualora il contrasto sia determinato solamente da questioni di inquinamento, alle destinazioni d'uso interessate potrà essere consentita la sopravvivenza, solo quando siano installati impianti o prese misure che, a parere degli Uffici competenti, assicurino, con piena efficacia e stabilmente, il rispetto delle leggi vigenti in materia. Tale consenso sarà comunque sottoposto a periodica verifica.

### Articolo quinto

## **PARAMETRI E INDICI EDILIZI ED URBANISTICI REGOLANTI IL PESO INSEDIATIVO**

Al fine di consentire la esatta determinazione del peso insediativo entro il quale dovranno mantenersi la futura edificazione e il futuro uso del territorio comunale, si forniscono le seguenti definizioni dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici richiamati nei successivi articoli.

### **(Slp) Superficie lorda complessiva di pavimento**

Si misura in metri quadrati (mq) ed è definita dalla somma delle superfici dei singoli piani o soppalchi, misurate al lordo delle murature, ivi compresi anche i piani interrati o seminterrati, qualora adibiti a locali agibili con significativa permanenza, anche se discontinua, di persone (tavernette, uffici, laboratori, magazzini, sale da riunione ecc.) o comunque sporgenti dal terreno per più di 1,20 metri lineari (ml), misurati tra lo spiccatto del marciapiede stradale e l'intradosso della soletta soprastante.

Sono escluse dal computo le sole superfici relative agli aggetti aperti (quali cornicioni di gronda, mensole, balconi aperti, pensiline ecc.), ai sottotetti comunque non trasformabili in locali abitabili, ai volumi tecnici emergenti al di sopra dell'intradosso dell'ultimo solaio e destinati ad impianti tecnologici e ad altre opere di servizio necessarie per il funzionamento dell'edificio, ma non abitabili neppure in via transitoria, ai lastrici solari, alle terrazze non coperte, ai balconi, nonché agli sfondati di uso privato, quali logge rientranti e porticati, per le porzioni non profonde oltre i 1,20 ml. Nel caso di sfondati aventi profondità superiore a 1,20 ml, la relativa superficie verrà computata integralmente.

Non si computano inoltre le superfici, anche se coperte e chiuse, che, poste al piano terreno, o seminterrato, vengano riservate a funzioni accessorie di edifici principali (autorimesse, cantine, legnaie, pollai, canili, locali caldaia e simili) e sempre che non abbiano altezza media ponderale maggiore di 2,40 ml, nonché le superfici che vengano destinate all'uso pubblico (porticati, cabine elettriche ecc.).

---

**(V) Volume convenzionale urbanistico**

Si misura in metri cubi (mc) e si ottiene moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (Slp) per l'altezza convenzionale di ml. 3,00, indipendentemente dalla maggiore o minore effettiva altezza di piano o di interpiano. Solo nel caso di edifici di antico impianto nei quali l'inserimento di nuove superfici di calpestio non sia visibile dall'esterno e non alteri la sagoma della costruzione, salvaguardando nella loro originale altezza gli eventuali spazi porticati, tali superfici non verranno conteggiate ai fini volumetrici.

**(St) Superficie territoriale**

Si misura in ettari (ha) ed è definita dalla superficie complessiva oggetto di intervento pubblico o privato mediante piano attuativo.

La superficie territoriale può comprendere sia terreni edificabili che terreni destinati a strade e servizi o altro, esistenti o di progetto. Salvo più articolate disposizioni dettate dalle specifiche norme di ambito, ai fini del calcolo di fabbricabilità o di utilizzabilità verranno di norma computate solamente le porzioni di superficie territoriale che nelle tavole di previsioni urbanistiche risultino coperte da apposita campitura indicante edificabilità a scopo residenziale o produttivo.

**(Ift) Indice di fabbricabilità territoriale**

Si misura in metri cubi su ettaro (mc/ha) e definisce il massimo volume convenzionale urbanistico costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

**(Iut) Indice di utilizzabilità territoriale**

Si misura in metri quadrati su ettaro (mq/ha) e definisce la massima superficie lorda complessiva di pavimento costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

**(Sf) Superficie fondiaria**

Si misura in metri quadrati (mq) ed è definita dalla parte residua della superficie territoriale, una volta detratte le aree non edificabili, destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria o ad altro uso.

**(Ifd) Indice di fabbricabilità fondiaria**

Si misura in metri cubi su metro quadrato (mc/mq) e definisce il massimo volume convenzionale urbanistico costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

**(Iud) Indice di utilizzabilità fondiaria**

Si misura in metri quadrati su metro quadrato (mq/mq) e definisce la massima superficie lorda complessiva di pavimento costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

---

Articolo sesto**PARAMETRI E INDICI EDILIZI ED URBANISTICI REGOLANTI LA CONFORMAZIONE DELLE COSTRUZIONI**

Al fine di consentire la più corretta disposizione sul territorio delle edificazioni, quantificate attraverso l'applicazione dei parametri e degli indici di cui all'articolo precedente, si forniscono altresì le seguenti definizioni, pure richiamate nei successivi articoli:

**(Sc) Superficie coperta**

Si misura in metri quadrati (mq) ed è definita dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione delle sole porzioni delle strutture aperte e sporgenti delle murature perimetrali, aggettanti non più di 1,20 ml, quali cornicioni di gronda, mensole, balconi aperti, pensiline ecc.

Nel caso di aggetti superiori a 1,20 dovrà essere conteggiato l'intero aggetto e non solo la porzione eccedente.

**(Rc) Rapporto di copertura**

Si indica in termini percentuali e definisce la massima superficie copribile (Sc), in rapporto alla superficie fondiaria (Sf).

Ai soli fini del calcolo di tale rapporto, la superficie fondiaria potrà essere integrata con le superfici di pertinenza destinate a rispetto o a verde privato, anche se alle stesse, in prescrizioni urbanistiche, non fosse sovrapposta la campitura indicante edificabilità.

**(Np) Numero dei piani fuori terra**

Definisce il numero massimo delle superfici di calpestio edificabili fuori terra e va computato sul prospetto più alto dell'edificio, a partire dal piano stradale o cortilizio contiguo più depresso.

**(H) Altezza**

Si misura in metri lineari (ml) e definisce l'altezza massima delle costruzioni edificabile fuori terra e va computata sul prospetto più alto dell'edificio a partire dal piano stradale o cortilizio contiguo più depresso. Per altezza si intende il dislivello topografico, esistente o di progetto, tra la quota dello spiccatto del marciapiede stradale (quota inferiore) e la quota di intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano (quota superiore).

Nel caso di solette di copertura non disposte secondo un solo piano orizzontale, il riferimento superiore va fatto al punto di quota media ponderale.

Nel caso di coperture di edifici a destinazioni residenziale o per uffici, come riferimento superiore verrà assunto l'estradosso di gronde o parapetti qualora eccedenti la quota di intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano.

Nel caso di coperture di edifici a destinazione produttiva realizzate con strutture prefabbricate, il riferimento superiore verrà assunto all'intradosso delle travi o capriate reggenti la copertura.

Nel caso di strade in pendenza il riferimento inferiore va fatto alla quota marciapiede che si ha nel punto di mezzo della facciata o del cortile.

Nel caso che il lotto edificabile risulti contiguo a più di una sola strada, o a più di un solo cortile, si assumerà come riferimento la quota marciapiede più depressa.

Nel caso in cui manchi il marciapiede e non si abbia comunque una sicura quota di riferimento, tale quota inferiore dovrà essere richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune, il quale assumerà, in generale, come riferimento la quota della mezzera stradale o altra quota che meglio possa garantire l'uniformità del tessuto edilizio.

#### **(D) Distanza**

Si misura in metri lineari (ml) e definisce la profondità della fascia di rispetto che deve essere lasciata ineditata tra il riferimento e l'edificio.

Per distanza si intende la distanza topografica (cioè misurata in orizzontale) minima intercorrente tra gli elementi considerati, esistenti o di progetto, esclusi i corpi aggettanti non più di 1,20 ml, quali balconi aperti, mensole, pensiline, cornicioni di gronda, ecc.

Le costruzioni completamente interrato e le costruzioni accessorie parzialmente o completamente fuori terra quali autorimesse, rustici, lavanderie, ecc. con altezza interna media non superiore a 2,40 ml ed altezza esterna, misurata rispetto al marciapiede stradale, comunque non superiore a 3,00 ml, nonché le altre costruzioni accessorie prive di copertura e non sporgenti dal piano di campagna come piscine realizzate in opera, vasche, trincee, campi da gioco, ecc. non costituiscono edificio, salvo che il riferimento sia costituito dal ciglio di una strada carrabile esistente o di progetto o da un confine. ~~Solo in presenza di convenzione sottoscritta dal confinante~~ Tali costruzioni potranno essere ammesse, nel rispetto delle norme del Codice Civile, anche in confine con spazi pubblici e privati non destinati a strade e piazze, a condizione che mantengano, se fuori terra, un distacco minimo pari a 3,50 ml rispetto agli edifici principali ed osservino, rispetto alle strade, le distanze prescritte dalle norme di ambito.

Non costituiscono edificio neppure i silos, le ciminiere, i tralicci, gli elevatori e gli altri impianti tecnologici che, in ambito produttivo o agricolo, si accostino a edifici destinati a produzione, magazzino o allevamento di bestiame, salvo che il riferimento sia costituito dal ciglio di una strada carrabile esistente o di progetto, da un confine privato o da una parete finestrata di locali abitabili.

#### **(Df) Distanza da parete finestrata**

Si misura in metri lineari (ml) e definisce la distanza minima che deve intercorrere tra due edifici che si fronteggino con pareti, una almeno delle quali sia finestrata. Le luci, se realizzate in conformità ai dettati del Codice Civile, non costituiscono finestra.

Due pareti si considerano fronteggianti tra di loro quando abbiano tra di loro allineamenti paralleli o determinanti un angolo inferiore a 90° sessagesimali.

#### **(Dc) Distanza dal confine**

Si misura in metri lineari (ml) e definisce la distanza minima ammissibile tra l'edificio e il confine di proprietà.

#### **(Ds) Distanza dalla strada**

Si misura in metri lineari (ml) e definisce la distanza minima ammissibile tra l'edificio e il confine stradale. Ai soli fini di tale definizione si considerano “*edifici*” anche le

costruzioni coperte o scoperte, principali o accessorie di qualsiasi altezza, nonché le costruzioni anche completamente interrato. Per “*strada*” si intende qualsiasi arteria carrabile, pubblica o privata soggetta a servitù di pubblico transito.

#### **(Rhd) Rapporto altezza – distanza**

Definisce il rapporto massimo ammissibile tra l’altezza del fabbricato e la distanza intercorrente tra lo stesso e gli altri edifici circostanti. Al rispetto di tale rapporto non sono soggette le costruzioni accessorie e gli impianti tecnologici più sopra indicati alla voce “*distanza*”.

#### **(Rhs) Rapporto altezza – strada**

Definisce il rapporto massimo ammissibile tra l’altezza del fabbricato e la larghezza stradale, quest’ultima integrata dagli eventuali arretramenti degli edifici fronteggianti la strada stessa.

#### **(Sp) Superficie permeabile**

È la parte di Superficie fondiaria (Sf) di ogni intervento edilizio ed urbanistico che non deve risultare compromesso da costruzioni, neppure in sottosuolo o da pavimentazioni impermeabili all’acqua piovana. Tale parte dovrà essere sistemata a verde oppure essere pavimentata con materiali drenanti.

#### **(Ri) Rapporto di impermeabilità**

Si indica in termini percentuali e definisce la massima superficie impermeabilizzabile (Sp) in rapporto alla superficie fondiaria (Sf).

#### Articolo settimo

### **AREE DI PERTINENZA PER IL CALCOLO DEGLI INDICI EDILIZI ED URBANISTICI**

Le aree e le relative superfici edificabili individuate come tali dagli elaborati componenti gli strumenti di attuazione del Piano di Governo del Territorio o che siano comunque servite per il calcolo degli indici edilizi ed urbanistici in sede di formazione di Piano Attuativo, ovvero di rilascio di Licenza, Concessione Edilizia, o Permesso di Costruire, o, comunque, di formazione di altro titolo abilitativo all’edificazione, costituiscono le aree di pertinenza territoriali o fondiarie degli edifici realizzati.

Un’area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti abbiano utilizzato il massimo della edificabilità consentita dai vari parametri e indici edilizi ed urbanistici previsti dal Piano di Governo del Territorio e dai relativi Piani Attuativi.

Le aree di pertinenza, territoriali o fondiarie, di edifici già esistenti o realizzati in attuazione del Piano, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l’edificabilità massima concessa.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Al fine di consentire la agevole verifica di quanto sopra indicato, tra gli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà pertanto figurare l’esatta individuazione planivolumetrica

delle aree di pertinenza, distinte tra territoriali e fondiariae, con l'elenco dei numeri di mappa e dei dati catastali delle proprietà interessate, nonché con la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo le aree saturate da quelle non saturate.

Ai fini del rilascio di singoli Permessi di Costruire sarà richiesta, in assenza di preventivo Piano Attuativo o in caso di variante allo stesso, l'indicazione planimetrica delle aree di pertinenza fondiaria.

Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento edilizio, occorrerà che i promotori dell'iniziativa dimostrino e documentino che la proprietà delle aree da vincolarsi è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare, in tutto o in parte, le potenzialità edificatorie concesse dalla vigente strumentazione urbanistica.

Tale vincolo costituirà a tutti gli effetti "*asservimento urbanistico*" e verrà riconosciuto attraverso apposita convenzione da stipularsi tra i privati interessati. La stessa convenzione verrà registrata e trascritta a cura e spese dei promotori l'iniziativa edilizia.

Ai fini dei calcoli planivolumetrici e, in generale, della verifica del rispetto di tutti gli indici e parametri edilizi ed urbanistici prescritti dal presente Piano, deve considerarsi, in assenza di Licenze, Concessioni Edilizie o Permessi di Costruire o di altri titoli abilitativi alla costruzione documentabili, come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti sull'area di proprietà, l'area di competenza, ancora omogeneamente azzonata, così come documentata dagli atti catastali alla data di adozione del primo strumento urbanistico comunale.

Nel caso di frazionamenti successivi all'adozione di tale strumento, i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti, ai sensi del precedente comma ed in base ai nuovi indici e parametri di PGT, all'edificio o agli altri edifici esistenti sulla originaria proprietà unitaria.

#### Articolo ottavo

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Per urbanizzazione primaria si intende l'insieme di terreni, opere e servizi tecnologici che sono necessari per rendere edificabile un terreno e consentire il normale funzionamento degli edifici insediati.

In particolare sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) le strade, poste al servizio dei lotti edificabili, realizzate in modo da risultare idonee al transito veicolare e ciclo-pedonale, fornite di adeguata pavimentazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori, quali marciapiedi, banchine e aiuole spartitraffico, nonché arredate secondo le necessità, ivi comprendendo le condotte per lo scolo delle acque meteoriche, la segnaletica verticale e orizzontale, gli eventuali dossi moderatori della velocità, le panchine, i cestini porta-rifiuti, le alberature, i cespugli ed il prato;
- b) gli spazi di sosta e di parcheggio posti al servizio dei lotti edificabili, adeguatamente pavimentati ed attrezzati come le strade di cui alla lettera a), ivi compresi quelli al servizio dei mezzi di trasporto collettivo ("*golfi di fermata*");
- c) le condotte di fognatura destinate allo scolo delle acque chiare e luride, distinte tra di loro e complete di opere accessorie (caditoie, pozzetti, camerette di ispezione, impianti di sollevamento, eventuali depuratori, ecc.), le eventuali tombinature di corsi d'acqua preesistenti;



- d) le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, complete di opere accessorie;
- e) le condotte per l'erogazione del gas metano, complete di opere accessorie;
- f) le reti di distribuzione dell'energia elettrica, complete di opere accessorie;
- g) gli impianti di pubblica illuminazione delle aree di cui ai punti a) e b), completi di opere accessorie;
- h) le reti telefoniche, complete di opere accessorie e, in generale, ogni altra rete tecnologica predisposta a soddisfare esigenze di pubblica utilità dell'insediamento urbano ( es. cablaggi, fibre ottiche, eccetera);
- i) le aree attrezzate a verde (aiuole e simili) di arredo urbano, equipaggiate di prato, cespugli ed alberature, presa d'acqua, allaccio elettrico ed eventuale impianto d'irrigazione automatico;
- j) le piazzole per il conferimento dei rifiuti solidi urbani nei cassonetti o negli altri contenitori predisposti per la raccolta differenziata;
- k) la rete di teleriscaldamento, ove esistente;
- l) le aree attrezzate per le Stazioni Radio Base di telefonia mobile.

Al solo fine della gratuità dei relativi titoli abilitativi alla costruzione sono considerati opere di urbanizzazione primaria anche i parcheggi e le autorimesse private.

Sono altresì da ritenersi facenti parte essenziale delle opere di urbanizzazione primaria anche tutte quelle opere quali, ad esempio, un tronco di viabilità principale o un collettore fognario (ovvero la loro riqualificazione), che siano indispensabili a collegare una rete stradale o tecnologica con la preesistente armatura urbana dei servizi, ovvero le opere singolari che servano a collegarla ad una rete di livello superiore o di altro genere, quali ad esempio, la cabina per l'energia elettrica, i pozzi per l'acquedotto, il depuratore per la fognatura, ecc.

Nel dimensionamento e nella realizzazione delle varie opere, andranno rispettate le disposizioni legislative e regolamentari esistenti in materia, le buone norme tecniche di costruzione, le eventuali indicazioni richiamate dal testo del relativo Permesso di Costruire e le disposizioni specificatamente fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli altri enti e società esercenti servizi di pubblica utilità.

La realizzazione diretta da parte di privati di opere di urbanizzazione primaria (escluse le autorimesse ed i parcheggi), se preventivamente convenzionata con l'Amministrazione Comunale e correttamente eseguita, può essere portata a scomputo, totale o parziale, del solo contributo per oneri di urbanizzazione primaria dovuto in sede di rilascio dei Permessi di Costruire. Da tale possibilità di scomputo andrà escluso l'eventuale valore dei terreni interessati, che andranno comunque, qualora non già di proprietà comunale, gratuitamente ceduti o assoggettati a servitù di uso pubblico.

Anche l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria convenzionata con privati dovrà seguire le modalità di legge per la realizzazione di opere pubbliche e il relativo appalto dovrà avvenire attraverso procedura di evidenza pubblica.

#### Articolo nono

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Per urbanizzazione secondaria si intende l'insieme di terreni, servizi e delle attrezzature che costituiscono i requisiti necessari a garantire la vita civile e collettiva degli insediamenti residenziali o produttivi, e che vengano realizzate dall'ente pubblico, o anche da privati, per fini istituzionali o convenzionati con enti pubblici.

---

In particolare, sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) gli edifici per l'istruzione di base (asili nido, scuole dell'infanzia, scuole di ogni ordine e grado);
- b) gli edifici ed impianti per le attrezzature socio-sanitarie, annonarie, culturali, religiose e per uffici comunali;
- c) gli impianti sportivi, i parchi, i giardini e il verde attrezzato per lo sport, la ricreazione e lo svago;
- d) i parcheggi pubblici o comunque di uso pubblico convenzionato, previsti al servizio dell'abitato e degli ambiti produttivi;
- e) i centri sociali finalizzati alla aggregazione dei cittadini e, in particolare, al ritrovo dei giovani e degli anziani, nonché alla tutela di persone in difficoltà per ragioni fisiche, economiche o psichiche;
- f) i cimiteri e le opere connesse.
- g) i depuratori delle acque di pubblica fognatura, le piazzole per la raccolta differenziata dei rifiuti, i pozzi di acquedotto pubblico e gli impianti di potabilizzazione.

La realizzazione diretta da parte di privati di opere di urbanizzazione secondaria può essere, se preventivamente convenzionata con l'Amministrazione Comunale e correttamente eseguita, portata a scomputo, totale o parziale, del solo contributo per oneri di urbanizzazione secondaria dovuto in sede di rilascio dei Permessi di Costruire. Da tale possibilità di scomputo andrà escluso l'eventuale valore dei terreni interessati che andranno comunque, qualora non già di proprietà comunale, gratuitamente ceduti o assoggettati a servitù di uso pubblico.

Anche l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria convenzionate con i privati dovrà seguire le modalità di legge per la realizzazione di opere pubbliche e il relativo appalto dovrà avvenire attraverso procedura di evidenza pubblica.

---

**TITOLO SECONDO – ATTUAZIONE DEL PIANO**

---

Articolo decimo**PIANI ATTUATIVI E PROGETTI PLANIVOLUMETRICI CONVENZIONATI**

Il Piano di Governo del Territorio è attuato a mezzo di Piani Particolareggiati di esecuzione di cui all'art. 13 della legge 1150/42, ovvero, ricorrendone anche l'opportunità, a mezzo dei seguenti ulteriori Piani Attuativi:

- Piani di Lottizzazione (legge 1150/42) d'iniziativa privata o redatti d'ufficio per iniziativa comunale;
- Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (legge 167/62), di esclusiva iniziativa comunale;
- Piani per gli Insediamenti Produttivi (legge 865/71), di esclusiva iniziativa comunale;
- Piani di Recupero (legge 457/78) di iniziativa comunale, ovvero anche di iniziativa privata;
- altri Piani o Programmi previsti da leggi nazionali o regionali, ivi compresi i Programmi Integrati di Intervento (titolo VI, legge regionale 12/05)

In casi di modesta problematicità e laddove la fattispecie sia riconosciuta dalle presenti Norme Tecniche per l'ambito urbanistico interessato, il Piano Attuativo può essere sostituito da un semplice Progetto Planivolumetrico Convenzionato (PPC).

La formazione dei Piani Attuativi è obbligatoria nei comparti e per i perimetri minimi indicati dalle tavole di prescrizioni urbanistiche e facoltativa altrove.

Le modalità di adozione e approvazione dei Piani Attuativi sono quelle prescritte dalla vigente legge urbanistica regionale (art. 14 LR 12/05).

Salvo quanto diversamente disposto per legge (comma 5 art. 14 LR 12/05), i Piani Attuativi non dovranno costituire variante del Piano di Governo del Territorio ma limitarsi a specificarne nel dettaglio le previsioni.

Ferma restando la facoltà di adottare, salvo diversa e specifica disposizione delle relative Norme di ambito, parametri ed indici inferiori a quelli massimi prescritti dal PGT, i Piani Attuativi non potranno prevedere il superamento dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici regolanti il peso insediativo (vedi art. 5) nonché dell'altezza e del rapporto di copertura massimi prescritti dalle presenti Norme per i vari ambiti urbanistici, mentre potranno, motivatamente, adattare alla specifica realtà dei luoghi i residui parametri e indici edilizi ed urbanistici regolanti la conformazione delle costruzioni (vedi art. 6), pure prescritti dalle presenti Norme per i vari ambiti urbanistici.

Per la presentazione del Piano Attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili interessati in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano alle condizioni e con la procedura di cui al comma 4 dell'art. 12 della LR 12/05.

In fase di esecuzione e, salvo specifica variante da approvarsi con la medesima procedura del Piano Attuativo originale, potranno essere apportate alle originali previsioni dei Piani Attuativi modeste variazioni dell'assetto planivolumetrico previsto a condizione che tali variazioni non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione degli strumenti stessi, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

La competenza ad adottare ed approvare i Piani Attuativi è del Consiglio Comunale.

La competenza ad adottare ed approvare i Progetti Planivolumetrici Convenzionati può essere demandata alla Giunta, qualora il Consiglio Comunale abbia approvato a tale proposito idonei criteri di indirizzo.

Nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale, l'approvazione dei Piani Attuativi e dei Progetti Planivolumetrici Convenzionati è subordinato al preventivo ottenimento dei nulla-osta da parte delle autorità competenti.

Nei comparti non soggetti a tutela monumentale o ambientale, l'approvazione dei Piani Attuativi e dei Progetti Planivolumetrici Convenzionati è subordinata all'esito favorevole dell'esame dell'impatto paesistico nel contesto ambientale prescritto dall'art. 25 delle Norme Tecniche del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

#### Articolo undicesimo

### **ELABORATI COSTITUENTI I PIANI ATTUATIVI ED I PROGETTI PLANIVOLUMETRICI CONVENZIONATI**

I Piani Attuativi dovranno essere costituiti dagli elaborati previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale. In particolare si prescrive che essi siano documentati attraverso un'esauriente descrizione grafica e fotografica dello stato attuale dei luoghi, estesa sino alla precisazione dell'assetto geometrico dei terreni e dei fabbricati, dei materiali da costruzione impiegati e delle essenze vegetali esistenti, nonché delle destinazioni d'uso in atto sui terreni e negli edifici.

Gli elaborati di progetto dovranno precisare, in misura altrettanto esauriente, il futuro assetto planivolumetrico dei luoghi, con particolare riferimento alle tipologie edilizie, alle modalità di intervento sugli edifici esistenti, alle destinazioni d'uso, ai materiali costruttivi da impiegarsi ed alle essenze vegetali da mettersi a dimora.

Particolare attenzione andrà portata alle prescrizioni da dettarsi a tutela dei valori ambientali, architettonici e monumentali, eventualmente presenti, nonché alla individuazione e sistemazione delle aree a destinazione pubblica.

Gli elaborati grafici, debitamente quotati, sia per quanto concerne l'assetto planimetrico che per quanto concerne l'assetto altimetrico, dovranno, di norma, risultare in rapporto non inferiore al cinquecentesimo, con approfondimenti in rapporto non inferiore al duecentesimo per le planimetrie dei vari piani e per le facciate degli edifici eventualmente esistenti e dei quali sia previsto il recupero.

Ogni Piano Attuativo dovrà essere, inoltre, completato con i seguenti elaborati:

- a) le specifiche disposizioni per la buona esecuzione del Piano stesso (Norme Tecniche di Attuazione integrative di quelle già dettate dal PGT);
- b) una relazione tecnico-illustrativa concernente, in particolare, la congruità delle scelte attuative rispetto alle indicazioni dello strumento urbanistico generale;
- c) gli elenchi catastali delle proprietà interessate;
- d) il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione.

Qualora il Piano Attuativo sia di iniziativa privata, dovrà altresì essere completato con uno schema della Convenzione destinata a regolare i futuri rapporti tra il privato attuatore, i relativi eventuali danti causa ed il Comune.

Tale Convenzione dovrà prevedere:

- a) l'impegno al rispetto delle previsioni del Piano Attuativo e, nel caso che l'intervento comprenda diverse proprietà, il riparto degli oneri e delle spese tra gli interessati. Tale impegno perdurerà, salvo specifica variante di Piano di Governo di Piano Attuativo, anche oltre il termine di cui alla successiva lettera "e";
- b) le modalità ed i tempi per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria, indicate nel precedente art. 8, nonché alle opere di urbanizzazione secondaria, indicate nel precedente art. 9, queste ultime

- dimensionate in misura non inferiore a quella indicata dal successivo art. 12. Qualora l'acquisizione di tali aree venga ritenuta non opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la Convenzione potrà prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria e fatte salve le prescrizioni di cui al quinto comma del successivo art. 12, sulla base di apposita perizia stesa dal responsabile del Servizio Tecnico Comunale o da altro tecnico qualificato incaricato dall'Amministrazione, il versamento di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree di pari interesse;
- c) la realizzazione, previo rilascio di apposito Permesso di Costruire, a cura dei privati attuatori e appalto con procedura di evidenza pubblica, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte sia delle opere di urbanizzazione secondaria che di quelle che siano necessarie per allacciare l'ambito ai pubblici servizi. Il dimensionamento e le caratteristiche esecutive delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sarà determinato dal Comune in relazione alle normative vigenti in materia, agli usi e metodi locali, alle condizioni di infrastrutturazione dell'ambito interessato, alle previsioni del Piano di Governo del Territorio e del relativo eventuale Programma Pluriennale di Attuazione. Le caratteristiche tecniche di tali opere dovranno essere esattamente definite;
  - d) ove la realizzazione delle opere sopraindicate determini oneri inferiori a quelli distintamente previsti in sede di rilascio dei Permessi di Costruire quali contributi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi delle leggi e delle normative comunali vigenti, dovrà essere corrisposta al Comune la differenza. Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al Piano Attuativo, nonché alla entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore ai contributi per oneri di urbanizzazione previsti in sede di rilascio dei Permessi di Costruire, ai sensi delle leggi e normative comunali vigenti;
  - e) i termini di ultimazione, che saranno proporzionati alle dimensioni dell'insediamento, e comunque non superiori a dieci anni, delle opere di urbanizzazione previste dal Piano: oltre tale termine decadrà per la Ditta Lottizzante ed i relativi danti causa il diritto a scomputare dai dovuti contributi per oneri di urbanizzazione l'importo delle opere direttamente realizzate o finanziate;
  - f) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla Convenzione;
  - g) ogni altra disposizione che verrà dal Consiglio Comunale riconosciuta opportuna al fine di garantire l'ottenimento di determinati obiettivi di carattere sociale, culturale, funzionale, ecologico e produttivo.

Alla Convenzione dovrà inoltre essere allegato l'intero progetto di Piano Attuativo.

La quota parte di urbanizzazione secondaria e di allacciamento ai pubblici servizi da porsi a carico delle proprietà interessate sarà commisurata all'entità in volume o in superficie utile degli edifici o parti di edificio previsti dall'intervento. Tale quota parte potrà essere globalmente indirizzata alla realizzazione anche di una sola di tali opere.

È facoltà della Amministrazione Comunale approvare schemi-tipo di Convenzione per l'attuazione dei Piani di Lottizzazione e dei Piani di Recupero di iniziativa privata. Tali schemi-tipo dovranno essere, per quanto possibile, rispettati in sede di redazione delle

convenzioni relative ai vari Piani Attuativi che verranno proposti dalle proprietà interessate.

La documentazione tecnica relativa ai Progetti Planivolumetrici Convenzionati potrà essere ridotta sino a comprendere almeno:

- una adeguata documentazione fotografica;
- stato di fatto, stato di raffronto e stato di progetto almeno in scala 1:100;
- atto unilaterale relativo all'impegno di corrispondere, in sede di rilascio del

Permesso di Costruire, i dovuti contributi e le eventualmente dovute monetizzazioni di aree standard. Lo stesso atto unilaterale potrà comprendere anche l'impegno a integrare o realizzare opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nonché a cedere le aree relative.

#### Articolo dodicesimo

### **STANDARD URBANISTICI NEI PIANI ATTUATIVI E NEI PROGETTI PLANIVOLUMETRICI CONVENZIONATI - PIANO DEI SERVIZI**

I Piani Attuativi dovranno essere conformati in modo tale da garantire il rispetto almeno degli standard urbanistici minimi prescritti dal PGT e dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia di aree destinate a servizi pubblici o di pubblico interesse. Le relative Norme Tecniche di Attuazione dovranno regolare l'effettiva realizzazione, caricando gli oneri conseguenti sui soggetti attuatori, in proporzione al peso insediativo teorico determinato dagli interventi edilizi previsti dai Piani Attuativi stessi.

A tale fine non si terrà conto del solo peso insediativo relativo agli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro-risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia leggera di edifici preesistenti senza modifica di destinazione d'uso. Nessun conguaglio potrà comunque essere concesso in relazione agli standard corrispondenti alle destinazioni d'uso già in essere.

Tali aree, salvo più specifiche indicazioni delle tavole di prescrizioni urbanistiche, verranno prevalentemente destinate a verde pubblico attrezzato, gioco e sport. Una quota di tali aree, salvo contrastanti ragioni di interesse funzionale o ambientale, verrà destinata a parcheggio pubblico.

Al fine del dimensionamento degli standard dovuti, salvo maggiori dotazioni richieste per legge, si adotteranno i seguenti parametri minimi:

- 26,5 mq di aree standard (di cui almeno 3 per parcheggi) ogni 150 mc di volume convenzionale urbanistico a destinazione residenziale nel caso di nuovi insediamenti;
- 26,5 mq di aree standard (di cui almeno 3 per parcheggi) ogni 50 mq di superficie lorda complessiva di pavimento a destinazione residenziale nel caso del recupero di insediamenti preesistenti;
- 1 mq di aree standard (di cui almeno 0,5 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda complessiva di pavimento nel caso di insediamenti per uffici e di insediamenti commerciali non ospitanti esercizi per la vendita al dettaglio;
- tra 1 mq e 2 mq di aree standard (di cui almeno la metà a parcheggio) ogni 1 mq di superficie lorda complessiva di pavimento nel caso di insediamenti commerciali ospitanti esercizi per la vendita al dettaglio (vedasi, al riguardo, le più articolate indicazioni fornite dal successivo art. 63);

- 1 mq di area standard (di cui almeno 0,5 per parcheggi) per ogni 10 mq di Superficie Lorda Complessiva di Pavimento nel caso di insediamenti artigianali ed industriali;
- i Pubblici Esercizi (bar, ristoranti ecc), di cui al DPR 235/01, saranno di norma assoggettati al medesimo obbligo di reperimento degli standard urbanistici minimi in funzione della superficie di vendita disponibile, degli effettivi coperti ricavati nei locali di somministrazione e dell'ubicazione all'interno del tessuto edilizio. Di norma sarà obbligatorio recepire aree a parcheggio per i pubblici esercizi insediati in ambiti di espansione, mentre potranno essere ammesse deroghe per gli esercizi in ambiti di completamento o in ambiti storici.

Qualora in sede di programmazione urbanistica venga altrimenti garantito, in modo organico, il rispetto degli standard minimi di cui al comma precedente, i singoli Piani Attuativi potranno prevedere la cessione di superfici a standard esterne al loro perimetro ovvero anche standard inferiori.

In quest'ultimo caso le convenzioni di attuazione dovranno prevedere la monetizzazione delle aree per standard non recepite nell'ambito del Piano Attuativo e il contestuale versamento da parte dei soggetti attuatori dell'importo relativo all'Amministrazione Comunale. Tale monetizzazione non potrà, di norma, comunque operarsi per la totalità delle aree destinate all'urbanizzazione secondaria e, in particolare, per quelle destinate a parcheggi. È in particolare vietata, la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio nel caso degli insediamenti commerciali caratterizzati da medie e grandi strutture di vendita.

La monetizzazione totale, anche delle aree standard destinate a parcheggi, sarà consentita esclusivamente negli ambiti storici o negli ambiti residenziali di vecchio impianto.

Nel caso che il perimetro minimo del Piano Attuativo indicato nelle tavole di prescrizioni urbanistiche comprenda anche superfici destinate a standard, la convenzione di attuazione dovrà prevedere l'integrale e gratuita cessione di tali aree, anche se di dimensioni superiori ai minimi di legge.

Salvo diversa disposizione di legge, i Piani Attuativi non potranno significativamente modificare la localizzazione e l'estensione delle aree destinate ad attrezzature secondarie eventualmente già precisate dal Piano di Governo del Territorio all'interno degli ambiti cui sono relative.

#### Articolo tredicesimo

### **CONDIZIONI PER LA FORMAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI ALL'ATTIVITA' EDILIZIA, NONCHE' PER L'INIZIO DELLE ATTIVITA' EDILIZIE STESSE**

Salvo che per i casi nei quali la legge consenta anche la semplice Denuncia di Inizio Attività, gli interventi edilizi sono assentiti dall'Amministrazione Comunale nel rispetto delle procedure di legge, attraverso il rilascio di Permessi di Costruire.

Il rilascio di tali Permessi di Costruire è, in ogni caso, subordinato all'esistenza di una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria, ovvero alla previsione, da parte del Comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o, in ultima istanza, all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente



alla realizzazione di quanto oggetto del provvedimento abilitativo alla costruzione (art. 12 DPR 380/01).

La qualità e la quantità di tali opere di urbanizzazione sarà decisa dalla Amministrazione Comunale in relazione alle condizioni di infrastrutturazione del territorio comunale ed alla maggiore o minore vicinanza all'abitato.

In particolare, nei soli ambiti agricoli (EA, E1, E2, E8), la edificabilità è subordinata alla esistenza o all'impegno di esecuzione contemporanea di almeno le seguenti opere: viabilità, una fonte di approvvigionamento idrico, il collegamento elettrico ed un impianto per lo smaltimento delle acque nere.

Il rilascio dei Permessi di Costruire è sempre subordinato alla verifica di conformità alle norme del Regolamento Edilizio Comunale, del Regolamento Locale d'Igiene, del Piano di Governo del Territorio e dei relativi Piani Attuativi nonché, in generale, di tutte le altre Norme Legislative e Regolamenti concernenti l'attività edilizia.

L'inizio dell'attività edilizia, denunciato ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 del DPR 380/01 è, viceversa, subordinato alla presentazione, contestualmente alla Denuncia, di una relazione tecnica asseverata, a firma di un progettista abilitato, che attesti la conformità delle opere previste alle medesime norme sopraindicate.

Il rilascio dei Permessi di Costruire, nonché l'inizio delle corrispondenti attività edilizie asseverate, è, infine, subordinato anche al versamento, nei modi e nelle quantità stabilite dalla legge, dei contributi per oneri di urbanizzazione e sul costo della costruzione, nonché, laddove prescritto da particolari disposizioni di legge o di piano attuativo, alla preventiva stipula di convenzioni o alla preventiva accettazione da parte dei competenti organi comunali di atti unilaterali d'obbligo sottoscritti dagli interessati.

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, i titolari del Permesso di Costruire, con le procedure previste per legge, essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria. L'appalto di tali opere dovrà avvenire con procedura di evidenza pubblica.

Non sarà dovuto il contributo sul costo della costruzione nel caso di interventi edilizi residenziali accompagnati da convenzioni o atti unilaterali d'obbligo sottoscritti a termini di legge e regolanti i futuri prezzi di vendita e canoni d'affitto degli alloggi oggetto del Permesso di Costruire (art. 17. DPR 380/01), qualora gli interventi rientrino tra quelli ritenuti convenzionabili sulla base dei criteri che il Consiglio Comunale avrà adottato con una propria specifica deliberazione.

Non sono soggette ad alcuna procedura preventiva le opere di manutenzione ordinaria che non riguardino edifici vincolati dal D.Lgs 42/01, che non determinino alterazione dell'aspetto esterno degli edifici (ad es. la ritinteggiatura di una facciata con lo stesso colore preesistente o modifiche dei materiali di finitura degli edifici) e sempre che tale preesistenza non risulti in contrasto con le norme di ambito o di Regolamento Edilizio. In tali casi le operazioni di Ordinaria Manutenzione sono, di norma, subordinate a semplice comunicazione al Sindaco, da presentarsi anche in pari data all'inizio dei lavori.

Nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale, il rilascio dei Permessi di Costruire o, comunque, anche l'inizio dei lavori denunciato da dichiarazioni asseverate, è subordinato al preventivo ottenimento dei nulla-osta da parte delle autorità competenti.

Resta facoltà della Amministrazione Comunale richiedere tutte quelle modifiche dei progetti presentati che risultassero necessarie ed opportune per tutelare i valori ambientali dell'ambito interessato e per meglio coordinare le nuove costruzioni o le riforme proposte con le preesistenze edilizie, anche circostanti. La richiesta di eventuali modifiche dovrà tuttavia essere chiaramente motivata e contenere indicazioni atte a renderle agevolmente promuovibili da parte degli operatori interessati.

---

**TITOLO TERZO – PRESCRIZIONI URBANISTICHE AMBITI URBANI**

Articolo quattordicesimo**SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI URBANI**

Le tavole delle previsioni del Piano di Governo del Territorio suddividono il territorio comunale nei seguenti ambiti territoriali omogenei per caratteristiche ambientali e previsioni urbanistiche:

**A) nuclei di antica formazione**

- A1R - ambito storico urbano di recupero;
- A2R - ambito storico agricolo di recupero;
- AS - attrezzature urbane in ambito storico .

**B) altri ambiti del tessuto urbano consolidato**

- B1 - ambito residenziale di vecchio impianto;
- B2 - ambito residenziale di recente impianto;
- BD - ambito produttivo esistente;
- BS - attrezzature urbane in ambito di completamento.

Ai sensi e per gli effetti del titolo IV della L. 457/78 si intendono Zone di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente gli ambiti A1R, A2R, AS e B1.

**C) e D) ambiti di trasformazione**

- C - ambito residenziale di espansione;
- CS - Attrezzature urbane in ambito residenziale di espansione;
- D - ambito produttivo di espansione;
- DS - attrezzature urbane in ambito produttivo di espansione.

Articolo quindicesimo**AMBITO STORICO URBANO DI RECUPERO (A1R)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni, da almeno un secolo già prevalentemente edificati ed urbanizzati, che, caratterizzati da apprezzabili valori ambientali o architettonici, costituiscono antichi e pregevoli nuclei di insediamento urbano. Alla tutela ed al recupero di tali contesti, considerate le importanti memorie storiche e sociali ivi consolidate, si ritiene debba fundamentalmente provvedersi attraverso operazioni conservative, imponendosi il controllo delle operazioni di alterazione volumetrica e di rilevante modifica di destinazione d'uso attraverso la pianificazione attuativa di iniziativa pubblica o privata, anche utilizzando la procedura di cui al titolo IV della legge 457/78.

La destinazione principale di tale zona è quella residenziale.

Le destinazioni compatibili sono gli studi professionali, le attività artigianali non moleste e non inquinanti, le attività commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato alimentari e non alimentari, i pubblici esercizi, gli alberghi, le autorimesse pubbliche e private, i magazzini e i depositi di materiali non pericolosi né disturbanti, nonché le attività di interesse pubblico e quelle di gioco, di spettacolo e di culto preesistenti.

Le destinazioni non ammissibili sono le attività industriali, le attività artigianali potenzialmente fonte di disturbo per le contigue residenze, le attività commerciali di

vendita all'ingrosso e quelle di vendita al dettaglio eccedenti la superficie di vendita sopraindicata come compatibili, le attività di gioco, di spettacolo e di culto non preesistenti, i magazzini e i depositi non compatibili con la residenza, il ricovero e l'allevamento di animali, nonché le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Gli edifici da costruire o da ampliare all'interno di tale zona non potranno superare i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici di seguito indicati:

Iff = 2,00 mc/mq (purché non superiore del 20% al preesistente)

Rc = 50% (purché non superiore del 20% al preesistente)

Np = 2,0

Df = 10,00 ml

Rhd = 1/l

H = 7,50 ml

Dc = 5,00 ml

Rhs = 1/l

Ds = come gli edifici contigui

Ri = 80%

Nel caso di interventi di recupero edilizio di costruzioni esistenti sarà comunque consentita la riproposizione dei volumi e delle superfici preesistenti, anche in eccedenza ai parametri ed indici sopraindicati, eccezion fatta per quelli corrispondenti a costruzioni abusive, ovvero a superfetazioni gravemente deturpanti, anche se condonate.

La distanza dal confine con le altre proprietà potrà ridursi a 0 ml nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante, registrata e trascritta.

Nel caso di destinazioni d'uso di nuovo impianto, sia residenziali che extraresidenziali dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggio pertinenziali prescritte al successivo art. 72.

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già stati approvati Piani Attuativi prima dell'adozione del presente Piano di Governo del Territorio, continueranno ad applicarsi i parametri e indici edilizi e urbanistici previsti dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante del Piano Attuativo stesso.

In tale zona gli interventi edilizi sono di norma subordinati alle previsioni dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, che l'Amministrazione Comunale provvederà ad approvare.

In ogni caso, anche in presenza di Piani Attuativi o di Progetti Planivolumetrici Convenzionati regolarmente approvati, nessuna significativa innovazione edilizia potrà operarsi, neppure sotto forma di opere interne, sugli edifici per i quali non si sia preventivamente ottemperato, o assunto l'impegno a contestualmente provvedere all'obbligo previsto dagli elaborati di "*prescrizioni attuative*" per le zone storiche, di riqualificazione delle facciate in coerenza alle norme morfologiche indicate dall'art. 69 relativo alla tutela delle caratteristiche tradizionali dell'edificato e proporzionalmente all'impegno di spesa previsto.

#### Interventi edilizi ammessi in assenza di Piano Attuativo approvato

Fino a quando non si sarà provveduto all'approvazione dei Piani Attuativi, saranno consentiti, nel rispetto sostanziale dei volumi e delle strutture esistenti, delle "*prescrizioni attuative*" fornite delle tavole del Piano delle Regole, dei parametri e degli indici edilizi ed

urbanistici, nonché delle norme dettate dal successivo art. 69 a tutela delle caratteristiche tradizionali dell'edificato, solamente:

- a) interventi di sistemazione delle aree scoperte e inedificate, con impermeabilizzazione non superiore al 10% delle superfici ancora non pavimentate;
- b) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, anche con modifica di destinazione d'uso, sino al limite di 150 mq di superficie lorda di calpestio, degli edifici esistenti;
- c) interventi di consolidamento, anche mediante demolizione e fedele ricostruzione, di edifici obiettivamente fatiscenti e come tali riconosciuti dall'Ufficio Tecnico Comunale, sempre che gli stessi non siano classificabili come superfetazioni deturpanti e neppure risultino interessati, nelle tavole di azionamento o di prescrizioni attuative, da particolari vincoli urbanistici, architettonici, monumentali o ambientali;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, anche se accompagnati da modifiche di destinazione d'uso non superiore al 25% della Superficie Lorda di Pavimento preesistente e comunque non compresi nei comparti per i quali le tavole di "prescrizioni attuative" relative alle zone storiche impongano il ricorso preventivo alla approvazione di apposito Piano Attuativo;
- e) interventi di adeguamento o anche solo di miglioramento di edifici residenziali preesistenti ai minimi funzionali prescritti da disposizioni regolamentari e ciò a condizione che non venga comunque alterata la sagoma originale;
- f) subordinatamente a preventiva approvazione di apposito Progetto Planivolumetrico Convenzionato, modesti incrementi di volume e di superficie coperta, comunque non superiori al 10% "una tantum" del preesistente, necessari per dotare costruzioni preesistenti a prevalente destinazione residenziale dei necessari servizi igienico-sanitari, nonché di piccole costruzioni accessorie destinate al ricovero di automobili, qualora non sia altrimenti ricavabile la dotazione di almeno un posto macchina per ogni singolo alloggio e la nuova edificazione non interferisca con il più ampio rettangolo inscrivibile nel cortile, orto o giardino interessato;
- g) interventi di riqualificazione delle facciate che le tavole di prescrizioni relative alle modalità di intervento nelle zone storiche impongano di adeguare alle norme morfologiche indicate dal presente articolo;
- h) interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, nel rispetto delle altezze massime assentibili nonché delle specifiche norme particolari dettate dal successivo art. 69;
- i) interventi di demolizione senza ricostruzione di superfetazioni deturpanti o abusive riconosciute come tali dalla Commissione Edilizia Comunale;
- j) subordinatamente a preventiva approvazione di apposito Progetto Planivolumetrico Convenzionato e con esclusivo riferimento a superfetazioni deturpanti, regolarmente autorizzate o condonate, interventi di traslazione volumetrica che vengano, su conforme parere della Commissione Edilizia Comunale, riconosciuti utili al fine di eliminare elementi di contrasto con le tipologie edilizie tradizionali e realizzare armoniche ricomposizioni edilizie.
- k) modifiche delle modalità di intervento su singoli edifici di ridotte dimensioni (max 300 mq di slp) per le quali, previa richiesta di parere preliminare, accompagnata da accurato studio storico, materico, statico e funzionale delle preesistenze, la Commissione Edilizia abbia riconosciuto l'ammissibilità. Tale facoltà comunque

---

non opera per le nuove costruzioni, per le integrazioni volumetriche eccedenti i limiti di cui alla lettera f) e per la trasformazione di superfici inedificabili destinate a cortili, orti e giardini in superfici edificabili.

Ricorrendo le circostanze sopra indicate, sarà consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla-osta preliminari nei comparti soggetti a tutela monumentale e ambientale e il versamento degli oneri di urbanizzazione o cambio d'uso dovuti. Nei casi consentiti dalla legge e solo qualora siano rigorosamente rispettate anche le norme morfologiche dettate dal successivo art. 69 a tutela dell'edificato tradizionale, l'intervento edilizio potrà fare seguito anche a Denuncia d'Inizio Attività.

### Norme per la redazione dei piani attuativi

È auspicabile che i Piani Attuativi, specie se di iniziativa pubblica, comprendano almeno un intero isolato urbano. Potranno comunque essere ammessi, oltre ai Piani Attuativi relativi ai perimetri appositamente precisati dalle tavole di prescrizioni relative alle modalità di intervento nelle zone storiche, anche Piani Attuativi di estensione più ridotta, ma comunque tali da consentire una razionale sistemazione dell'ambiente urbano interessato, che il Consiglio Comunale, sulla base di conforme relazione dell'Ufficio Tecnico, e di specifica preventiva decisione del Consiglio Comunale riconosca comunque opportuni e tali da non compromettere riordini urbanistici di più ampio respiro.

Nel caso che il Piano Attuativo sia di iniziativa privata, lo stesso dovrà essere presentato da chi disponga almeno della percentuale minima di proprietà stabilita dalle leggi in vigore e valutate un termini di rendita catastale.

Sarà compito dei Piani Attuativi definire le unità minime di intervento (coincidenti o meno con le attuali unità edilizie), definendo per ciascuna di esse le modalità di intervento edilizio e le destinazioni d'uso ammesse, nonché le eventuali variazioni da apportare all'assetto planivolumetrico dei luoghi, nel rispetto delle modalità d'intervento e delle norme morfologiche dettate a tutela delle caratteristiche tradizionali dell'edificato dal successivo art. 69.

Le unità minime di intervento dovranno consentire la realizzazione di unità immobiliari autonome senza determinare difficoltà di utilizzo alle porzioni residue dell'immobile oggetto d'intervento urbanistico.

La verifica della conformità degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici alle prescrizioni di zona andrà operata con riferimento alle indicazioni delle tavole delle Previsioni nel Piano delle Regole.

### Modalità di intervento su aree ed edifici

La scelta delle modalità di intervento andrà operata nel rispetto delle prescrizioni fornite dalle tavole di "*prescrizioni attuative*" del Piano delle Regole relative alle zone storiche. Tali prescrizioni andranno interpretate come di seguito indicato.

Sugli edifici indicati come soggetti a restauro saranno ammessi solamente interventi di tipo conservativo (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro) condotti con particolare attenzione e rispetto per l'integrità dei manufatti originali.

Sugli edifici e sulle aree ove è ammesso il risanamento conservativo, oltre ad essere, ovviamente, ammessi anche interventi di manutenzione e di restauro, sono fundamentalmente ammessi interventi di conservazione dell'esistente che potranno prevedere anche l'introduzione di significative innovazioni tecnologiche, ed eventuali modeste integrazioni volumetriche strettamente funzionali, ma non saranno ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica.

Sugli edifici e sulle aree indicate come edificate e/o edificabili ove sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia "leggera", tali interventi potranno attuarsi, senza significative integrazioni volumetriche, anche in assenza di apposito piano attuativo, salvo che tale piano non sia esplicitamente richiesto dalle tavole di azionamento o che l'intervento si accompagni a modifiche di destinazione d'uso superiori al 25% della Superficie Lorda Complessiva di Pavimento preesistente. Sono ovviamente ammessi, anche interventi di tipo conservativo. Non si intendono come "*significative integrazioni volumetriche*" quelle indicate alle lettere "f", "h" e "j" di cui al precedente capitolo concernente gli interventi ammessi in assenza di Piano Attuativo approvato.

Nelle aree edificate e/o edificabili sulle quali le prescrizioni attuative ammettono interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" e di integrazione volumetrica, tali interventi potranno attuarsi soltanto previa approvazione di idoneo Piano Attuativo. Sempre attraverso la preventiva predisposizione di tale Piano Attuativo potranno altresì essere assentiti interventi di demolizione totale o parziale, di ricostruzione, ovvero anche di nuova edificazione, la cui tipologia dovrà tuttavia richiamarsi a quella delle costruzioni storiche preesistenti al contorno. Sono comunque ammessi anche interventi di tipo conservativo.

Nelle aree inedificabili destinate dalla stessa tavola ad aie, cortili, parcheggi, orti e giardini di uso privato o pubblico non potranno, di norma, essere realizzate nuove costruzioni. Gli eventuali edifici esistenti, purché non classificabili come superfetazioni deturpanti, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione. Solo attraverso la pianificazione attuativa sarà consentito, procedere a rettifiche di dettaglio del perimetro di tali aree inedificabili, permutandole, a parità di estensione, con altre superfici indicate come edificate o edificabili dalle tavole di "*prescrizioni attuative*" relative alle zone storiche.

Le trasparenze visive e funzionali (passaggi tra strade e cortili, tra cortili e cortili, visuali verso monumenti significativi), evidenziate dalle tavole di "*prescrizioni attuative*" relative agli ambiti storici, non potranno essere ostacolate da interventi edilizi e la loro consistenza potrà essere corretta in relazione alla situazione dei luoghi solo attraverso la pianificazione attuativa.

Gli edifici di maggiore interesse e la presenza di particolari architettonici o decorativi di particolare interesse sono evidenziati con asterischi nelle tavole relative alle modalità di intervento nelle zone storiche.

Con apposita simbologia le stesse tavole indicano anche le facciate che devono essere migliorate eliminando particolari sgradevoli finiture contrastanti con le caratteristiche tradizionali del tessuto edilizio.

---

## Obbligo di reperimento standard urbanistici per modifiche di destinazione d'uso

Il mutamento di destinazione d'uso, attuato con o senza opere edilizie, comporta il reperimento degli eventuali standard urbanistici aggiuntivi dovuti per la nuova destinazione d'uso nel caso degli interventi edilizi che la precedente normativa subordina alla preventiva approvazione di apposito Piano Attuativo o di Progetto Planivolumetrico Convenzionato.

## Sostituibilità dei Piani Attuativi con i Progetti Planivolumetrici Convenzionati

A seguito di esplicita e motivata richiesta degli interessati, l'Amministrazione Comunale, per gli interventi edilizi di modesta entità sopraindicati, (vedansi le fattispecie di cui alle lettere "f" e "j") potrà consentire che, in luogo del Piano Attuativo, si faccia ricorso alla procedura semplificata del Progetto Planivolumetrico Convenzionato sulla base di criteri preventivamente approvati dal Consiglio Comunale.

### Articolo sedicesimo

#### **AMBITO STORICO AGRICOLO DI RECUPERO (A2R)**

Il Piano di Governo del Territorio indica gli immobili, corrispondenti a cascine di antico impianto, che, sorti per ospitare le tradizionali attività agricole e caratterizzati da strutture edilizie di pregio architettonico e ambientale, tendono ad essere abbandonati dalle originali funzioni, anche perché spesso, di fatto, contigui ad insediamenti residenziali.

In tale zona sono di norma ammesse le utilizzazioni edilizie previste nella zona agricola normale (vedasi successivo art. 29).

Tuttavia, a fronte della documentata dimostrazione che risulti impossibile, per mutate esigenze di conduzione aziendale, per ragioni di carattere igienico – sanitario o altro, conservare le tradizionali destinazioni d'uso agricole, potranno venire ammesse, previa approvazione di apposito Piano di Recupero che ne dimostri la compatibilità con il livello di urbanizzazioni in atto e con le altre funzioni preesistenti all'intorno, anche modifiche di destinazione d'uso, accogliendovi le altre funzioni ammesse nella "zona residenziale di vecchio impianto BI" (vedasi successivo art.18), nonché, nel caso di costruzioni isolate dal contesto urbano, anche l'artigianato di produzione.

L'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso sarà verificata con le procedure di cui al successivo art. 75.

Gli interventi edilizi dovranno limitarsi, di norma, al riutilizzo dei volumi esistenti e rispettare le indicazioni operative fornite dalla tavola di prescrizioni attuative per le zone storiche. Eventuali modeste integrazioni volumetriche saranno ammesse solo per puntuali esigenze di adeguamento funzionale e non potranno comunque superare i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici di seguito indicati:

Iff = preesistente + 10% per adeguamenti funzionali e comunque non superiore a 2,0 mc/mq

Rc = preesistente + 10% per adeguamenti funzionali e comunque non superiore al 40%

Np = 2,00

Df = 10,00 ml

Rhd = 1/1



---

$$H = 7,50 \text{ ml} \qquad Dc = 5,00 \text{ ml} \qquad Rhs = 1/1$$
$$Ds = \text{non inferiore alla preesistente} \qquad Ri = 80\%$$

Al fine di garantire una adeguata cornice di verde alle cascine recuperate ad usi diversi dagli originali, sarà consentito destinare a verde privato e recingere aree circostanti, comunque azionate, con la sola esclusione di quelle riservate a scopi di pubblica utilità. Tale integrazione di aree pertinenziali non potrà comunque superare dieci volte le dimensioni delle superfici coperte edificate.

Gli interventi edilizi dovranno altresì osservare le norme morfologiche fornite dal successivo art. 69 a tutela dell'edificato tradizionale.

Salvo i casi di più significative trasformazioni edilizie, di seguito elencate, è di norma consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, subordinatamente ai necessari nulla-osta preventivi nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, e solo qualora siano rigorosamente rispettate anche le norme morfologiche dettate dal successivo art. 69 a tutela delle caratteristiche tradizionali dell'edificato, l'intervento edilizio potrà anche fare seguito a Denuncia di Inizio Attività.

Interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione potranno essere autorizzati anche su edifici di vecchio impianto (esclusi quelli di particolare interesse architettonico) una volta riconosciuta l'impossibilità pratica di provvedere ad una loro regolare manutenzione e previa sottoscrizione di impegnativa a non più edificare sull'area di risulta.

Nel caso di interventi edilizi che prevedano modifica di destinazione d'uso, nonché, in ogni caso, in presenza di interventi edilizi eccedenti la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo, nonché la ristrutturazione edilizia leggera, dovrà provvedersi alla preventiva approvazione di idoneo Piano Attuativo esteso all'intera cascina, il quale sarà, di norma, un Piano di Recupero di Iniziativa Privata.

Non verrà considerato modifica di destinazione d'uso, il riutilizzo abitativo, da chiunque effettuato, di edifici già a destinazione residenziale, sia pure rurale, sempre che gli interventi edilizi funzionali a tale scopo non eccedano la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo e sempre che, per gli edifici interessati, sia effettuata la dichiarazione di unità immobiliare urbana al Catasto Fabbricati, così come previsto dalla legge 133/94.

Nel caso di destinazioni d'uso di nuovo impianto, sia residenziali, che extraresidenziali di nuovo impianto, dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte al successivo art. 72.

Sono, in ogni caso, consentiti interventi di manutenzione, di consolidamento statico e di risanamento conservativo delle strutture preesistenti.

Solo nel caso di interventi edilizi volti alla conservazione della originale attività agricola saranno ammesse, anche in assenza di piano attuativo, sempre nel rispetto delle già citate norme morfologiche indicate nel successivo art.71, anche altre e più incisive opere di riforma, ivi comprese modeste opere di ampliamento (max + 10% dell'esistente), purché condizionate alla corretta manutenzione dell'aspetto esterno ed al restauro delle restanti porzioni di cascina aventi pregio architettonico o ambientale.

Tali altre e più incisive opere di riforma potranno consentire anche interventi di ristrutturazione "leggera" o "pesante" a condizione che:

- non determinino la distribuzione di archi, volte o altri particolari architettonici di pregio;

- su conforme parere della Commissione Edilizia, risultino rispettosi delle normative morfologiche previste per le zone storiche e, in particolare, conservino la sagoma e le finiture caratterizzanti la tradizionale edilizia rurale (interasse dei pilastri, modestia degli aggetti, pendenza delle falde, manto di copertura in coppi, travature in legno, pilastri e murature in mattoni pieni o rivestiti con laterizi paramano, possibilmente di recupero).

Sulla corretta progettazione di tali opere dovrà acquisirsi il conforme parere degli esperti in tutela ambientale già presenti in Commissione Edilizia, per l'espressione dei pareri relativi ad interventi in zone soggette a vincolo paesaggistico.

Per tutto quanto non meglio e diversamente precisato, si applicheranno le altre disposizioni già fornite a proposito dell' "*ambito storico urbano di recupero AIR*" (vedasi precedente art. 15).

La verifica della conformità degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici alla prescrizione di zona andrà operata con riferimento alle indicazioni delle tavole delle previsioni del Piano delle Regole relative ai centri urbani e al territorio.

#### Articolo diciassettesimo

#### **ATTREZZATURE URBANE IN AMBITO STORICO ~~ZONA STORICA~~ (AS)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che, caratterizzati da apprezzabili valori ambientali o architettonici, risultano utilizzati o utilizzabili come attrezzature urbane di interesse sociale generale e che tali è bene che abbiano a restare anche per il futuro, nonché i terreni contigui che ai precedenti risultano utilmente integrati o integrabili.

In tale zona le destinazioni d'uso ammesse sono, oltre alle preesistenti, tutte quelle previste nella zona per "*attrezzature urbane in zona residenziale di espansione CS*" (vedasi art. 23) che risultino compatibili con le esigenze di tutela delle strutture storiche interessate.

Gli interventi edilizi sono, di norma, ammessi esclusivamente nelle forme di manutenzione e di restauro, al netto delle superfetazioni prive di valore storico-artistico o ambientale, imponendosi l'assoluto rispetto delle strutture e delle alberature esistenti.

Eventuali interventi di nuova costruzione saranno ammessi solamente nel rispetto delle tipologie preesistenti e non potranno comunque superare le altezze degli edifici circostanti di interesse storico-artistico. Eventuali interventi di parziale sopraelevazione dovranno, anch'essi, venire progettati nel rispetto delle tipologie preesistenti e non dovranno superare le altezze dei contigui corpi di fabbrica di interesse storico-artistico.

Gli interventi edilizi dovranno comunque risultare conformi alle modalità di intervento indicate negli appositi elaborati di "*prescrizioni attuative*" relative alle zone storiche nel Piano delle Regole, nonché ai parametri ed agli indici edilizi ed urbanistici massimi ammessi per l' "*ambito storico urbano di recupero AIR*", indicati nel precedente art.15. E' comunque ammesso l'incremento delle coperture e dei volumi già insediati, nel limite del 10 % del preesistente, esclusivamente per soddisfare esigenze strettamente funzionali, quali servizi igienici e tecnologici, scale di sicurezza, pensiline e porticati, abbattimento di barriere architettoniche, ecc.

Tali interventi dovranno altresì rispettare le norme morfologiche dettate dall'art. 69 per la tutela delle caratteristiche tradizionali dell'edificato.

Ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire dovrà essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi e di inquinamento

atmosferico, acustico, luminoso ed elettromagnetico, con particolare riferimento alle condizioni dei contigui insediamenti residenziali.

Nelle zone destinate a verde pubblico, e comunque nelle aree alberate pertinenziali degli edifici esistenti non saranno ammessi interventi di nuova costruzione e neppure riduzioni, comunque motivate, del patrimonio vegetale significativo esistente. Eventuali abbattimenti di alberi di alto fusto dovranno essere preventivamente autorizzati e saranno subordinati al reimpianto di essenze autoctone di analoga importanza. L'uso pubblico dei parchi e dei giardini sarà regolato nei modi e nei tempi che verranno ritenuti più idonei a non alterare l'ecologia dei luoghi.

Nel caso di costruzioni preesistenti e non già utilizzate per funzioni pubbliche o di interesse generale, saranno ammessi esclusivamente interventi di manutenzione.

E' consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire il quale, per gli immobili eventualmente soggetti a tutela monumentale o ambientale, sarà subordinato al preventivo ottenimento dei necessari nulla-osta da parte delle autorità competenti. Nei casi consentiti dalla legge e solo qualora siano rigorosamente rispettate anche le norme morfologiche dettate dal successivo art. 69 a tutela delle caratteristiche tradizionali dell'edificato, l'intervento edilizio potrà far seguito anche a Denuncia di Inizio Attività.

Nel caso di attrezzature private non già insediate all'atto dell'adozione del Piano di Governo del Territorio il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato alla preventiva sottoscrizione di una convenzione registrata e trascritta che garantisca, su conforme parere del Consiglio Comunale, forme adeguate di utilità sociale ai costruendi impianti.

#### Articolo diciottesimo

#### **AMBITO RESIDENZIALE DI VECCHIO IMPIANTO (B1)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni, già da tempo urbanizzati ed edificati a scopo prevalentemente residenziale che, pur risultando esterni al nucleo storico di più valida caratterizzazione architettonica, presentano tuttavia valori ambientali discreti, meritevoli di conservazione o di valorizzazione, ma tali, di norma, anche nel caso di nuove costruzioni, da potersi tutelare attraverso interventi edilizi singoli, non necessariamente inquadrati dalla pianificazione attuativa.

La destinazione principale è quella residenziale.

Le destinazioni compatibili sono gli studi professionali, le attività artigianali non moleste e non inquinanti, le attività commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, gli esercizi pubblici, gli alberghi, le autorimesse pubbliche e private, i magazzini e i depositi di materiali non pericolosi né disturbanti, nonché le attività di interesse pubblico e quelle di gioco, di spettacolo e di culto preesistenti.

Le destinazioni non ammissibili sono le attività industriali, le attività artigianali potenzialmente fonte di disturbo per le contigue residenze, le attività commerciali di vendita all'ingrosso e quelle di vendita al dettaglio eccedenti la superficie di vendita sopraindicata come compatibile, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, non preesistenti, i magazzini e i depositi non compatibili con la residenza, il ricovero e l'allevamento di animali, nonché le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Gli edifici da costruire o da ampliare all'interno di tale zona non potranno superare i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici di seguito indicati:

$$Iff = 2,00 \text{ mc/mq}$$

$$Df = 10,00 \text{ ml}$$

$$Rhd = 1/1$$

Rc = 50%

Dc = 5,00 ml

Rhs = 1/1

Np = 2,00

Ds = come gli edifici contigui e salvo il rispetto di particolari allineamenti obbligatori indicati dalla tavola di azionamento.

H = 7,50 ml

Ri = 80%

Nel caso di lotti già occupati, alla data di adozione della presente Variante Generale, da attività produttive funzionalmente compatibili, saranno consentite, sempre nel rispetto delle sopraccitate norme morfologiche, integrazioni edilizie sino al limite consentito e con le cautele prescritte per la “*zona produttiva esistente*”.

Nel caso di interventi di recupero edilizio sarà comunque consentita la riapplicazione degli indici ed i parametri preesistenti, eccezion fatta per le costruzioni abusive non condonate e le superfetazioni gravemente deturpanti.

In caso di difficoltà interpretativa della norma concernente la distanza dalla strada, andrà rispettata la prescrizione che verrà al riguardo fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, il quale, salvo particolari esigenze di sicurezza e funzionalità del traffico, cercherà di garantire la maggiore omogeneità possibile al tessuto edilizio.

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante, registrata e trascritta.

Ai fini del calcolo dell'indice di utilizzabilità fondiaria, sarà consentito comprendere nell'area di pertinenza anche i terreni di proprietà azionati esclusivamente come rispetto stradale a fronte dell'impegno, da assumersi con atto unilaterale d'obbligo e secondo le direttive che verranno al riguardo dettate dal Consiglio Comunale, di destinare almeno metà di tali terreni ad ampliamenti della sede stradale a piantumazioni, a strade di servizio e a piste ciclabili aperte all'uso pubblico.

In caso di preesistenze, salvo diversa previsione di Piano Attuativo, potranno, anche in caso di interventi di riforma edilizia radicale, essere di norma mantenute verso strada le altezze, le distanze e gli allineamenti originali. Eventuali modeste variazioni saranno consentite per l'adeguamento delle altezze ai minimi regolamentari. Eventuali aumenti delle distanze dalle strade ed eventuali variazioni degli allineamenti originali potranno essere richiesti dalla Amministrazione Comunale solo qualora giustificati da miglioramenti delle condizioni di viabilità e di parcheggio nonché di soleggiamento degli edifici circostanti.

Salvo diversa e motivata disposizione di Piano Attuativo, l'altezza dei nuovi edifici e la loro distanza dalla strada non dovranno risultare, rispettivamente superiori o inferiori a quelle degli edifici circostanti preesistenti.

Sono ammessi interventi della demolizione-ricostruzione, di ampliamento, di nuova costruzione e di modifica di destinazione d'uso ed altri minori, previa verifica delle qualità architettoniche e delle condizioni urbanizzative preesistenti.

Di norma andranno osservate le norme morfologiche a tutela delle caratteristiche tradizionali dell'edificato prescritte all'art. 69, consentendosi tuttavia, nel caso di interventi conservativi di costruzioni recenti, coerenza di forme e di materiali con l'originale impostazione architettonica.

In occasione della costruzione di edifici accessori, dovranno essere perseguite coerenze di forma e di materiali rispetto agli edifici principali. Le medesime coerenze dovranno

essere perseguite laddove si intenda intervenire con opere di riforma su singoli edifici che facciano parte di complessi di costruzioni simili tra di loro.

A carico degli edifici di particolare interesse architettonico indicati con asterisco nelle tavole di azionamento non saranno ammessi né interventi di significativa alterazione delle facciate, visibili da spazi pubblici, né interventi che determinino stravolgimenti della originale tipologia edilizia.

Nel caso di destinazioni d'uso di nuovo impianto, sia residenziali che extraresidenziali, dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte al successivo art. 67. Nel caso di destinazioni extraresidenziali, dovrà altresì darsi dimostrazione tecnica dell'effettiva adeguatezza delle dotazioni di parcheggio in relazione ai fabbisogni ragionevolmente prevedibili.

In tale zona sarà consentito, di norma, l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla-osta preliminari nei comparti eventualmente soggetti a tutela monumentale o ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, e solo qualora siano rigorosamente rispettate anche le norme morfologiche dettate dal successivo art. 69 a tutela dell'edificato tradizionale, l'intervento edilizio potrà far seguito anche a Denuncia di Inizio Attività.

Saranno subordinati a preventiva approvazione di Progetto Planivolumetrico Convenzionato gli interventi di riforma edilizia radicale e gli interventi che prevedano la modifica delle destinazioni d'uso in atto per una superficie lorda di pavimento superiore al 50% del preesistente. Tali interventi dovranno garantire, anche mediante monetizzazione, il reperimento degli eventuali standard urbanistici aggiuntivi dovuti per le nuove destinazioni d'uso.

#### Articolo diciannovesimo

### **AMBITO RESIDENZIALE DI RECENTE IMPIANTO (B2)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni, già urbanizzati e recentemente edificati a prevalente scopo abitativo, contigui ai centri edificati, nonché i relativi terreni interclusi ancora non utilizzati.

Le destinazioni principale è quella residenziale.

Le destinazioni compatibili sono gli studi professionali, le attività artigianali di servizio alla residenza non moleste e non inquinanti, le attività commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, i pubblici esercizi, le autorimesse pubbliche e private, i magazzini e i depositi di materiali non pericolosi, né disturbanti, nonché le attività di interesse pubblico.

Le destinazioni non ammissibili sono le destinazioni industriali, le attività artigianali potenzialmente fonte di disturbo per le contigue residenze, le attività commerciali di vendita all'ingrosso e quelle di vendita al dettaglio eccedenti l'Esercizio di Vicinato, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, i magazzini e i depositi non compatibili con la residenza, il ricovero e l'allevamento di animali, nonché le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Gli edifici da costruirsi, da riformarsi o da ampliarsi all'interno di tale zona non potranno superare i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici di seguito indicati:

Iff = 1,50 mc/mq

Df = 10,00 ml

Rhd = 1/1

Rc = 40%	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/1
Np = 3,00	Ds = 5,00 ml (e comunque non inferiore agli edifici contigui)	
H = 10,00 ml.		Ri = 70%

Nel caso di lotti già occupati, alla data di adozione della presente Variante Generale, da attività produttiva funzionalmente compatibili, saranno consentiti, integrazioni volumetriche sino al limite e con cautele prescritte per *“la zona produttiva esistente”*.

Nel caso di interventi di recupero edilizio sarà comunque consentita la riapplicazione degli indici e dei parametri preesistenti, eccezione fatta per le costruzioni abusive non condonate e le superfetazioni gravemente deturpanti.

La distanza dal confine con le altre proprietà potrà ridursi a 0 ml nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante, registrata e trascritta.

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già state stipulate Convenzioni di Lottizzazione o approvati Piani Attuativi prima dell'adozione del presente Piano di Governo del Territorio, continueranno ad applicarsi i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici previsti dalla Lottizzazione Convenzionata o dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante dei Piani Attuativi stessi. La presenza di attività extra-residenziali, qualora non esplicitamente esclusa, delle norme del Piano Attuativo a suo tempo approvato, nonché delle altre disposizioni di tutela ecologica ed ambientale, non è subordinata a funzionale collegamento con la residenza del personale gerente ma solo alla disponibilità, nell'area di sedime della costruzione o nei suoi immediati paraggi, di apposito parcheggio liberamente accessibile le cui dimensioni dovrà essere dimostrata adeguata ai fabbisogni prevedibili.

A carico degli edifici di particolare interesse architettonico indicati con asterisco nelle tavole di azionamento non saranno ammessi né interventi di significativa alterazione delle facciate, visibili da spazi pubblici, né interventi che determinino stravolgimenti della originale tipologia edilizia.

Salvo diversa e motivata disposizione di Piano Attuativo, l'altezza dei nuovi edifici e la loro distanza dalla strada non dovranno risultare, rispettivamente, superiori o inferiori a quella degli edifici circostanti e preesistenti.

In occasione della costruzione di edifici accessori dovranno essere perseguite coerenze di forma e di materiali rispetto agli edifici principali. Le medesime coerenze dovranno essere perseguite laddove si intenda intervenire con opere di riforma su singoli edifici che facciano parte di complessi di costruzioni similari tra di loro.

Nel caso di destinazioni d'uso sia residenziali che extraresidenziali, dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte al successivo articolo 72.

In tale zona sarà, di norma, consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvi i necessari nulla-osta preliminari nei comparti eventualmente soggetti a tutela ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.

Articolo ventesimo**AMBITO PRODUTTIVO ESISTENTE (BD)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni già urbanizzati e da tempo edificati a scopo produttivo contigui o meno agli abitati.

Le destinazioni principali sono quelle secondarie (industria e artigianato di produzione).

Le destinazioni compatibili sono gli uffici, l'artigianato di servizio, gli esercizi commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato alimentari e non alimentari, ed alle Medie Strutture non alimentari, (anche sotto forma di piccoli centri commerciali) sino a 400 mq di superficie di vendita nel settore alimentare e di 1000 mq nel settore non alimentare, le attività commerciali di vendita all'ingrosso, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, i magazzini e i depositi, i pubblici esercizi, le autorimesse pubbliche e private, le attività di pubblico interesse, nonché le abitazioni collegate con l'attività produttiva e adeguatamente isolate sotto il profilo acustico.

Rispetto alle fonti di possibile inquinamento dovranno essere osservate particolari distanze sia da parte delle attività di somministrazione alimenti che dalle attività di produzioni alimentari.

Le residenze sono ammesse solamente nel limite di due abitazioni per ogni attività produttiva di nuovo impianto occupante almeno 500 mq di superficie lorda complessiva di pavimento, purché non eccedenti i 150 mq per alloggio (misurati con i criteri del DM 801/77). Nel caso delle attività produttive preesistenti, anche occupanti meno di 500 mq di SIp sarà in ogni caso consentita la realizzazione di un alloggio con SIp non superiore a 150 mq.

Le abitazioni non potranno essere né costruite preventivamente, né usate separatamente dall'edificio produttivo al servizio del quale furono progettate. La stessa tipologia edilizia dovrà risultare, di norma, coerente per forma e materiali con quella dell'edificio produttivo. Dovranno essere altresì utilizzate particolari attenzioni per ridurre al minimo il rischio di disturbi acustici provenienti dal contesto produttivo.

Le destinazioni non ammissibili sono quelle residenziali non collegate con l'attività produttiva, le attività di vendita al dettaglio eccedenti le dimensioni sopra indicate come compatibili, il ricovero e l'allevamento di animali, le industrie petrolchimiche, le industrie nocive in genere che producano rumori, esalazioni, scarichi nocivi e molesti e tutte quelle che, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, dovessero essere ritenute pregiudizievoli alle zone residenziali vicine o al territorio, nonché le Stazioni Radio Base mobili per la telefonia cellulare.

Non sarà in ogni caso consentito l'insediamento di attività per le quali sia prevista per legge la Valutazione di Impatto Ambientale, o per le quali sia prevedibile il rischio di incidente rilevante, mentre saranno consentite, con precise ed identificate cautele e prescrizioni, le attività rientranti nell'ambito delle lavorazioni insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe (di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie) e quelle soggette alla Dichiarazione di Compatibilità Ambientale (di cui all'elenco n. 1 dell'art. 3.1.6. del Regolamento Locale d'Igiene).

Gli edifici da costruirsi, da riformarsi o da ampliarsi all'interno di tale zona non potranno superare i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici di seguito riportati:

$$I_{uf} = 0,80 \text{ mq/mq}$$

$$D_f = 10,00 \text{ ml}$$

$$R_{hd} = 1/1$$

$$R_c = 60\%$$

$$D_c = 5,00 \text{ ml}$$

$$R_{hs} = 1/1$$





Articolo ventunesimo**ATTREZZATURE URBANE IN ZONA AMBITO DI COMPLETAMENTO (BS)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che già attualmente risultano utilizzati come attrezzature urbane di interesse generale e che tali è bene che abbiano a restare anche per il futuro, nonché taluni terreni contigui alle zone già urbanizzate, la cui acquisizione è utile per il consolidamento delle attività di interesse generale già insediate o per ulteriormente migliorare la qualità della vita nei contigui quartieri.

In tale zona le destinazioni d'uso ammesse sono quelle prescritte per le attrezzature urbane di espansione CS (vedasi successivo art. 23).

L'edificazione dovrà essere limitata alle strette necessità funzionali degli impianti, ivi compresa l'eventuale residenza dei custodi e, in ogni caso, non potrà superare i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici di seguito indicati:

Iuf = 0,80 mq/mq                      Df = 10,00 ml                      Rhd = 2/1

Rc = 50%                                  Dc = 5,00 ml                      Rhs = 1/1

Np = 2,00                                  Ds = 5,00 ml (e comunque              Ri = 80%  
non inferiore agli edifici contigui)

H = 9,00 ml (salvo che dimostrate esigenze tecniche impongano altezze maggiori).

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.

Ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire dovrà essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di scarichi e di inquinamento atmosferico, acustico, luminoso ed elettromagnetico, con particolare riferimento alle condizioni dei contigui insediamenti residenziali.

Dovrà altresì darsi dimostrazione dell'adeguatezza delle dotazioni di parcheggio in relazione ai fabbisogni prevedibili.

È consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvi i necessari nulla-osta preliminari nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.

Nel caso di attrezzature private non già insediate all'atto dell'adozione del Piano Regolatore il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato alla preventiva sottoscrizione di una convenzione registrata e trascritta che garantisca, su conforme parere del Consiglio Comunale, forme adeguate di utilità sociale ai costruendi impianti.

Articolo ventiduesimo**ZONA AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (C)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni da riservarsi, previa l'opportuna urbanizzazione dei luoghi, all'insediamento di nuove abitazioni.

La destinazione principale è quella residenziale.

Le destinazioni compatibili sono le autorimesse, pubbliche o private, e le attività di pubblico interesse, nonché gli studi professionali, i magazzini e i depositi di materiali non

pericolosi, né disturbanti, e le attività commerciali e artigianali di servizio alla residenza, alle seguenti condizioni:

- che non superino i 150 mq di superficie lorda complessiva di calpestio e i 150 mq di Superficie di Vendita alimentare e non alimentare, nel caso di Esercizi di Vicinato per la vendita al dettaglio;
- che non diano origine ad alcun inconveniente di natura ambientale (per luci, rumori, traffico, parcheggi) o igienico-sanitaria;
- che siano serviti da apposito parcheggio liberamente accessibile, di dimensioni tali da risultare adeguate ai fabbisogni prevedibili.

Le destinazioni non ammissibili sono tutte le destinazioni extraresidenziali non rispondenti ai limiti sopra indicati per le destinazioni compatibili, le destinazioni industriali, l'artigianato di produzione, i magazzini e i depositi non compatibili con la residenza, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, il ricovero e l'allevamento di animali, le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Gli insediamenti non potranno superare i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici di seguito indicati:

Ift = 10.000 mc/ha	Iff = da definirsi in sede di piano attuativo e comunque non superiore a 1,50 mc/mq	
Rc = 40%	Df = 10,00 ml	Rhd = 1/1
Np = 3,00	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/1
H = 10,50 ml	Ds = 5,00 ml	Ri = 60%

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti e nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.

La tipologia edilizia dovrà ispirarsi ai modelli tradizionali della zona e, in particolare, i tetti dovranno essere conformati a falde piane inclinate con pendenza variabile dal 30 al 40%.

Gruppi di edifici contigui dovranno essere risolti adottando le medesime soluzioni formali e tecnologiche. Le medesime coerenze dovranno essere perseguite nella realizzazione degli edifici accessori e qualora si intenda intervenire con opere di riforma su singoli edifici facenti parte di complessi di costruzioni similari tra di loro (ad es. tettoie, pergolati, porticati, ecc.).

E', di norma, vietato l'impiego di coppi, di mattoni e di altri elementi edilizi recuperati da vecchie costruzioni.

In tale zona il rilascio di Permessi di Costruire, o comunque, l'Inizio di Attività Edilizie, è subordinato alla preventiva approvazione di idoneo Piano Particolareggiato, in sostituzione del quale potranno redigersi, in via ordinaria il Piano di Lottizzazione convenzionato (privato o d'iniziativa pubblica) e, in via straordinaria, il Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare.

Sarà compito del Piano Attuativo garantire l'inserimento più armonico possibile del nuovo complesso urbanistico nel contesto ambientale.

In particolare, il Piano Attuativo, attraverso le previsioni planivolumetriche e le norme tecniche di attuazione specificatamente previste, si dovrà preoccupare di garantire la

maggior coerenza possibile, di forma e di materiali, tra gli edifici circostanti e il nuovo insediamento, nonché tra i vari edifici destinati ad insediarsi nel quartiere.

Il Piano Attuativo dovrà inoltre evitare che i singoli edifici abbiano accesso dalle strade extraurbane principali e secondarie, nonché dalle strade urbane di scorrimento.

Il Piano Attuativo dovrà, di norma, prevedere una dotazione di standard urbanistici almeno pari a 26,5 metri quadrati per ogni 150 metri cubi (corrispondenti ad un abitante teorico) di volume convenzionale urbanistico a destinazione residenziale previsto.

Laddove il perimetro minimo del Piano Attuativo prescritto dalle tavole di azionamento non comprenda terreni che l'azionamento stesso riservi alla destinazione di standard urbanistici, sarà ammessa la monetizzazione parziale di questi ultimi, sino al limite minimo inderogabile di almeno 3 mq di aree destinate a parcheggio per ogni 150 mc di volume convenzionale urbanistico a destinazione residenziale.

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già state stipulate Convenzioni di Lottizzazione o approvati Piani Attuativi prima dell'adozione del Piano di Governo del Territorio, continueranno ad applicarsi i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici previsti dalla Lottizzazione Convenzionata o dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante dei Piani Attuativi stessi.

La presenza di un Piano Attuativo regolarmente approvato non esonera il rilascio di Permessi di Costruire dal preventivo ottenimento, nei comparti eventualmente soggetti a tutela monumentale o ambientale, dei necessari nulla-osta preventivi da parte delle autorità competenti.

Sia nel caso di destinazioni d'uso residenziali che extraresidenziali dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi prescritte al successivo art. 72 .

#### Articolo ventitreesimo

### **ATTREZZATURE URBANE IN ZONA AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (CS)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che, previa l'opportuna urbanizzazione dei luoghi, sono riservati, attraverso l'iniziativa pubblica o l'iniziativa privata convenzionata, alla realizzazione di attrezzature urbane di interesse sociale generale al servizio degli insediamenti residenziali in zona di espansione.

In tale zona le destinazioni d'uso principali sono così indicate nelle tavole di azionamento:

- a : attrezzature civili e religiose;
- p : parcheggi;
- v : verde attrezzato, parchi, giardini, sport e tempo libero;
- i : istruzione e cultura.

Tali destinazioni si intendono di massima e potranno, ferma restando la destinazione di interesse sociale generale, essere oggetto di migliori precisazioni e di opportune varianti sia in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle singole opere pubbliche, sia in sede di approvazione dei Piani Attuativi, nei limiti e con le procedure indicate dalla L.R. 23/97.

Nel caso di attrezzature private non già insediate all'atto dell'adozione del Piano di Governo del Territorio, il rilascio di Permessi di Costruire è subordinato alla preventiva

sottoscrizione di una convenzione registrata e trascritta che garantisca forme adeguate di utilità sociale ai costruendi impianti.

Le destinazioni d'uso compatibili sono le residenze dei custodi e dei gestori degli impianti, gli uffici e le attività commerciali strettamente connesse con le destinazioni d'uso principali, limitatamente agli Esercizi di Vicinato per la vendita al dettaglio nel settore alimentare e non alimentare.

Risultano non ammissibili tutte le altre funzioni non esplicitamente sopracitate come principali e compatibili.

L'edificazione, vietata nei comparti compresi nel rispetto cimiteriale, comparti nei quali qualsiasi forma di utilizzazione diversa da quella agricola dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente A.S.L., secondo i criteri fissati dalla L. 166/02, dovrà essere, negli altri comparti, limitata alle strette necessità funzionali degli impianti, e in ogni caso non potrà superare i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici di seguito indicati:

Iuf = 0,50 mq/mq	Df = 10,00 ml	Rhd = 1/1
Rc = 30%	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/1
Np = 2,00	Ds = 5,00 ml	Ri = 60%
H = 7,50 ml		

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.

Verso le aree destinate a parcheggio dovrà, di norma, evitare la formazione di accessi carrai, salvo che le particolari condizioni dei luoghi non impongano tali accessi che dovranno essere, per numero e dimensioni, quanto più ridotti possibile.

Ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire dovrà essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di scarichi e di inquinamento atmosferico, acustico, luminoso ed elettromagnetico, con particolare riferimento alle condizioni dei contigui insediamenti residenziali.

Dovrà altresì darsi dimostrazione dell'adeguatezza ai fabbisogni prevedibili.

Salvo che nei comparti per i quali le tavole di azionamento esplicitamente impongano il Piano Attuativo previsto (il quale sarà, di norma un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica) in tale zona è, di norma, consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permessi di Costruire. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.

Nel caso di attrezzature private non già insediate all'atto dell'adozione del Piano Regolatore il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato alla preventiva sottoscrizione di una convenzione registrata e trascritta che garantisca, su conforme parere di Consiglio Comunale, forme adeguate di utilità sociale ai costruendi impianti.

#### Articolo ventiquattresimo

#### **ZONA PRODUTTIVA AMBITO PRODUTTIVO DI ESPANSIONE (D)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni riservati, previa l'opportuna urbanizzazione dei luoghi, all'insediamento di attività produttive artigianali, o industriali.

Le destinazioni principali sono quelle produttive cosiddette secondarie (industria e artigianato di produzione).

Le destinazioni compatibili sono gli uffici, l'artigianato di servizio, gli esercizi commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia di Esercizi di Vicinato ed anche alle Medie Strutture di Vendita, sino al limite di 400 mq di Superficie di Vendita nel settore alimentare e di 1.000 mq nel settore non alimentare, attività commerciali di vendita all'ingrosso, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, i magazzini e i depositi, i pubblici esercizi, le autorimesse pubbliche e private, le attività di pubblico interesse, nonché le abitazioni collegate con l'attività produttiva.

Sono compatibili con la destinazione principale anche i magazzini e depositi a carattere commerciale e ciò a condizione che gli spazi riservati alla vendita all'ingrosso non superino il 50% delle superfici lorde complessive di pavimento edificabili.

Rispetto alle fonti di possibile inquinamento dovranno essere osservate particolari distanze sia da parte delle attività di somministrazione alimenti che dalle attività di produzioni alimentari.

Le residenze sono compatibili solamente nel limite di una abitazione per ogni attività produttiva occupante almeno 500 mq di superficie lorda di pavimento. Le abitazioni non potranno occupare una superficie lorda complessiva di pavimento superiore a 150 mq (misurati con i criteri del D.M. 801/77) per alloggio e non potranno essere né costruite preventivamente, né usate separatamente dall'edificio produttivo al servizio del quale furono progettate. La stessa tipologia edilizia dovrà risultare, di norma, coerente per forma e materiali impiegati con quella dell'edificio produttivo. Dovranno essere utilizzate particolari attenzioni per ridurre al minimo il rischio di disturbi acustici provenienti dal contesto produttivo.

Le destinazioni non ammissibili sono quelle residenziali non collegate con l'attività produttiva, le attività di vendita al dettaglio eccedenti la dimensione sopra indicata come consentita, il ricovero e l'allevamento di animali, le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile, le industrie petrolchimiche, le industrie nocive in genere che producano rumori, esalazioni, scarichi nocivi e molesti e tutte quelle che, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, dovessero essere ritenute pregiudizievoli alle zone residenziali vicine o al territorio.

Non sarà, in ogni caso, ammissibile l'insediamento di attività per le quali sia prevista per legge la Valutazione di Impatto Ambientale, mentre saranno compatibili, con precise e identificate cautele e prescrizioni, le attività rientranti nell'ambito delle lavorazioni insalubri di prima e seconda classe di cui all'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie e quelle soggette alla Dichiarazione di Compatibilità Ambientale di cui all'Elenco n. 1 dell'art. 3.1.6. del Regolamento Locale di Igiene.

Gli insediamenti non potranno superare i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici di seguito indicati:

$$I_{ut} = 8.000 \text{ mq/ha}$$

$$I_{uf} = \text{da definirsi in sede di piano attuativo e comunque non superiore a } 0,90 \text{ mq/mq}$$

$$D_f = 10,00 \text{ ml} \qquad R_{hd} = 2/1$$

$$R_c = 50\% \qquad D_c = 5,00 \text{ ml} \qquad R_{hs} = 1/1$$

---

Np = 3,00

Ds = 5,00 ml

Ri = 80%

H = 9,00 ml (salvo che dimostrate esigenze tecniche. impongano altezze maggiori e che le stesse vengano riconosciute ambientalmente compatibili dalla Commissione Edilizia)

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta con il confinante, registrata e trascritta.

Ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire dovrà essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di scarichi e di inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico.

In tale zona il rilascio di Permessi di Costruire, o, comunque, l'inizio di attività edilizie, è subordinato alla preventiva approvazione di idoneo Piano Particolareggiato, in sostituzione del quale potranno redigersi, il Piano di Lottizzazione Convenzionato o il Piano degli Insediamenti Produttivi.

Qualora l'insediamento produttivo risulti contiguo a residenze o ad altre funzioni che ne potrebbero ricavare disturbo, i progetti di Piano Attuativo dovranno indicare anche le relative zone di rispetto da tenersi inedificate e debitamente piantumate.

I Piani Attuativi dovranno, inoltre evitare che i singoli insediamenti abbiano accesso diretto dalle strade extraurbane principali e secondarie, nonché dalle strade urbane di scorrimento, prevedendo, laddove necessario, l'opportuna viabilità di servizio.

I Piani Attuativi dovranno, di norma, prevedere una dotazione di standard urbanistici almeno pari al 10% della Superficie Lorda Complessiva di Pavimento edificabile.

Laddove il perimetro minimo del Piano Attuativo prescritto dalle tavole di azionamento non comprenda terreni che l'azionamento stesso riserva alla destinazione di standard urbanistici, sarà ammessa la monetizzazione parziale di questi ultimi, imponendo comunque la realizzazione di almeno il 50% dello standard e la sua destinazione a parcheggi.

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già state stipulate Convenzioni di Lottizzazione o approvati Piani Attuativi prima dell'adozione della presente Variante Generale del Piano di Governo del Territorio, continueranno ad applicarsi, i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici previsti dalla Lottizzazione Convenzionata o dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante dei Piani Attuativi stessi.

La presenza di un Piano Attuativo regolarmente approvato non esonera il rilascio dei Permessi di Costruire dal preventivo ottenimento, nei comparti soggetti a tutela ambientale, dei necessari nulla-osta preventivi da parte delle autorità competenti.

Sia nel caso di destinazioni d'uso produttive che extraprodottrive dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi prescritte al successivo art.74, e dovrà inoltre comunque darsi dimostrazione tecnica della effettiva adeguatezza delle dotazioni di parcheggi in relazione ai fabbisogni ragionevolmente prevedibili.

Sul contorno, sia verso campagna che verso le strade perimetrali, di tali zone dovrà essere, ove possibile, eseguita la messa a dimora di adeguate fasce alberate inframmezzate da essenze arbustive di origine autoctona, di profondità non inferiore a 10 mt, così da creare una buona mascheratura e rendere meno disarmonico l'inserimento dei nuovi insediamenti nel paesaggio agricolo. A garanzia dell'attecchimento dovranno essere, da parte degli interessati, assunti precisi impegni e prestate idonee fideiussioni.

Tutti i comparti previsti a mezzogiorno della ex-statale Padana Inferiore dovranno, una volta completata la strada di servizio localmente denominata “via Platani”, dismettere gli accessi diretti dalla strada provinciale attualmente esistenti.

Nel comparto indicato con asterisco dovrà essere realizzata la sede per la nuova piazzola di raccolta dei rifiuti.

Si completano gli indirizzi sopra esposti con le prescrizioni fornite dalla Provincia di Cremona:

#### **COMPARTO N. 4**

1. l'azzonamento del comparto dovrà essere adeguato recependo la fascia di rispetto stradale nella misura di 30 metri a partire dal confine stradale;
2. la vodagione del comparto e del limitrofo insediamento esistente (prevalentemente commerciale) dovrà essere garantita da una strada di servizio, da realizzarsi preventivamente e/o contestualmente all'attuazione del comparto e che si immetta nell'attuale rotonda posta tra la ex S.S. n. 10 e la ex S.P. n. 70 lato Nord o lungo la ex. S.P. n. 70 lato Nord; in aggiunta, come riportato nel PGT (elaborato n. DP.2.6) la posizione della strada di servizio dovrà essere preceduta da uno studio tecnicamente approfondito, che valuti le due possibili soluzioni: strada di servizio a monte degli insediamenti, adeguando la Strada Vicinale delle Stradelle, oppure a valle degli stessi, in fascia di rispetto della ex S.S. n. 10;
3. Tutti gli accessi esistenti posti in lato Nord della ex. S.S. n. 10, tra il confine con il Comune di Torre dè Picenardi e la rotonda di cui al punto 1, inclusa la strada carraia posta al km 248+460 in sinistra della es. S.S. n. 10, dovranno essere chiusi e definitivamente dismessi utilizzando idonei dispositivi e sistemi (esempio: guard-rail).

Quanto sopra al fine di favorire una completa ed organica riorganizzazione delle immissioni laterali in termini di sicurezza stradale ai sensi dell'art. 102 bis, c. 2, L.R. 12/2005.

#### **COMPARTO N. 5**

1. L'attuazione del comparto sarà subordinata ad uno specifico Accordo di Programma con la Provincia e la destinazione funzionale del comparto sarà univocamente limitata all'uso logistico ferroviario.

#### **COMPARTO N. 6**

1. L'azzonamento dovrà essere adeguato recependo la fascia di rispetto stradale (40 ml dal confine stradale);
2. la vodagione del comparto dovrà avvenire esclusivamente tramite viabilità comunale esistente o di nuova previsione senza alcun accesso diretto dalla ex S.S. n. 10; con l'attuazione del comparto medesimo dovrà, altresì, essere realizzato il prolungamento della strada di servizio parallela alla ex S.S. n. 10 in direzione Ovest, al fine di garantire l'accessibilità in sicurezza allo scalo ferroviario di Pontirolo Capredoni.

#### **COMPARTI N. 7 E 8**

Preventivamente e/o contestualmente all'attuazione di uno dei comparti n. 7 e 8:

1. dovrà essere completata la strada di servizio “Via dei Platani” nel tratto compreso tra le due rotonde (ad Est in corrispondenza della rotonda della nuova Circonvallazione di Piadena, posta sulla S.P. CR ex S.S. n. 343 “Asolana” e ad Ovest nella rotonda realizzata fra la ex S.S. n. 10 e la ex S.P. n. 70 lato Nord);

2. nel tratto stradale compreso tra le rotatorie sopramenzionate dovranno essere chiusi e definitivamente dismessi, utilizzando idonei dispositivi e sistemi (esempio: guard-rail), tutti gli accessi presenti, di qualunque tipologia, diretti alla ex S.S. n. 10.

L'azzonamento dovrà essere inoltre adeguato recependo la fascia di rispetto stradale (40 ml dal confine stradale).

## COMPARTO N. 9

In relazione alla particolare vicinanza del comparto ad un preesistente quartiere residenziale di Piadena, si raccomanda particolare attenzione alle condizioni di clima acustico e di impatto acustico nonché la realizzazione di una fascia filtro sul confine orientale.

### Articolo venticinquesimo

#### **ATTREZZATURE URBANE IN ZONA ~~PRODUTTIVA~~ AMBITO PRODUTTIVO DI ESPANSIONE (DS)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che, previa l'opportuna urbanizzazione dei luoghi, sono riservati, attraverso l'iniziativa pubblica o l'iniziativa privata convenzionata, alla realizzazione di attrezzature urbane di interesse sociale generale al servizio degli insediamenti produttivi in zona di espansione urbanistica.

In tale zona le destinazioni d'uso principali sono così indicate nelle tavole di azzonamento:

- p : parcheggi;
- v : verde attrezzato, parchi, giardini, sport e tempo libero.

Tali destinazioni si intendono di massima e potranno, ferma restando la destinazione di interesse sociale generale, essere oggetto di migliori precisazioni e di opportune varianti sia in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle singole opere pubbliche, sia in sede di approvazione dei Piani Attuativi nei limiti e con le procedure indicate dalla L.R. 23/97. Nel caso di attrezzature private non già insediate all'atto dell'adozione del Piano di Governo del Territorio il rilascio di concessioni o autorizzazioni edilizie è subordinato alla preventiva sottoscrizione di una convenzione registrata e trascritta che garantisca forme adeguate di utilità sociale ai costruendi impianti.

Le destinazioni d'uso compatibili sono le residenze dei custodi e dei gestori degli impianti, gli uffici e le attività commerciali strettamente connesse con le destinazioni d'uso principali, limitatamente agli Esercizi di Vicinato per la vendita al dettaglio nel settore alimentare e non alimentare.

Risultano non ammissibili tutte le altre funzioni non esplicitamente sopracitate come principali o compatibili.

L'edificazione dovrà essere limitata alle strette necessità funzionali degli impianti, e in ogni caso non potrà superare i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici di seguito indicati:

Iuf = 0,50 mq/mq	Df = 10,00 ml	Rhd = 1/1
Rc = 30%	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/2
H = 7,50 ml	Ds = 5,00 ml	Ri = 90%



---

$N_p = 2,00$

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.

È consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.

Nel caso di attrezzature private non già insediate all'atto dell'adozione del Piano Regolatore il rilascio di Permessi di Costruire è subordinato alla preventiva sottoscrizione di una convenzione registrata e trascritta che garantisca, su conforme parere del Consiglio Comunale, forme adeguate di utilità sociale ai costruendi impianti.

---

**TITOLO QUARTO – PRESCRIZIONI URBANISTICHE AMBITI  
EXTRAURBANI.**

Articolo ventiseiesimo**SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI EXTRAURBANI E MISTI**

Le tavole delle previsioni del Piano di Governo del Territorio suddividono il territorio extraurbano nei seguenti ambiti territoriali omogenei per caratteristiche ambientali e previsioni urbanistiche, nonché in alcuni ambiti che, per le loro particolari caratteristiche possono appartenere sia al settore urbano che al settore extraurbano del territorio:

**E) ambiti agricoli esterni al Parco dell'Oglio**

- EA - ambito storico agricolo
- E1 - ambito agricolo normale;
- E2 - ambito agricolo di rispetto urbano ed infrastrutturale;
- E3 - ambito agricolo di tutela ambientale.

**EP) Ambiti agricoli e naturali compresi nel Parco dell'Oglio**

- E4 - ambito ambienti naturali;
- E5 - ambito di riqualificazione ambienti naturali;
- E6 - ambito agricolo-forestale di tutela fluviale;
- E7 - ambito agricolo-forestale di tutela morfo-paesistica ;
- E8 - ambito agricola di filtro.

Il Piano di Governo del Territorio individua altresì i seguenti ambiti urbanistici, appartenenti a settori territoriali diversi:

- P - ambito per i distributori di carburante;
- VP - ambito a verde privato;
- T - ambito per attrezzature tecnologiche;
- K - ambito per i cimiteri;
- S - ambito per viabilità acque, strade e ferrovie;
- R1 - ambito di rispetto delle acque;
- R2 - ambito di rispetto delle strade;
- R3 - ambito di rispetto delle ferrovie;
- R4 - ambito di rispetto dei cimiteri;
- R5 - ambito di rispetto dei depuratori;
- R6 - ambito di rispetto dei gasdotti;
- R7 - ambito di rispetto degli elettrodotti.

Articolo ventisettesimo**AMBITO STORICO AGRICOLO (EA)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni costituiti da insediamenti agricoli storicamente consolidati e architettonicamente qualificati (cascine tradizionali) che, per ragioni di intrinseco interesse architettonico, si ritiene opportuno tutelare, conservando agli stessi le tradizionali destinazioni d'uso.

Le modalità d'uso degli edifici e le procedure per il rilascio dei permessi abilitativi ad effettuare interventi edilizi sono, di norma, quelle previste nella zona agricola normale (art. 29). Non verrà considerata modifica di destinazione d'uso il riutilizzo abitativo, da chiunque effettuato, di edifici già a destinazione residenziale, sia pure rurale, sempre che

gli interventi edilizi funzionali a tale scopo non eccedano la manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione leggera e che, per gli edifici interessati, sia stata effettuata la dichiarazione di unità immobiliare urbana al Catasto Fabbricati, così come previsto dalla legge 133/94. Alle medesime condizioni potrà essere anche consentito il riutilizzo di stalle e magazzini per attività artigianali e di deposito compatibili.

Gli interventi edilizi dovranno, di norma, limitarsi al riutilizzo dei volumi esistenti e rispettare le indicazioni operative fornite dalle tavole di prescrizioni attuative per le zone storiche. Eventuali modeste integrazioni volumetriche, ammesse solo per puntuali esigenze di adeguamento funzionale, saranno condizionate alla preventiva o contemporanea eliminazione degli elementi di contrasto con l'ambiente tradizionale in proporzione all'impegno di spesa previsto e non potranno comunque superare i parametri urbanistici della zona storica agricola di recupero A2R (vedi art. 16). Qualora le operazioni di recupero o di completamento edilizio interessino fasce di rispetto stradale o idraulico, le stesse saranno ammesse compatibilmente con le superiori esigenze di sicurezza del traffico e di funzionalità e tutela ambientale del corso d'acqua.

Solo a carico di costruzioni recenti prive di valore ambientale sono ammesse anche eventuali operazioni di accorpamento volumetrico, la cui opportunità ambientale venga riconosciuta dalla Commissione Edilizia su conforme parere dei componenti esperti in tutela ambientale.

Gli interventi edilizi dovranno osservare le norme morfologiche fornite dal successivo art. 64 a tutela delle caratteristiche tradizionali dell'edificato.

Interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione potranno essere autorizzati anche su edifici di vecchio impianto (esclusi quelli di particolare interesse architettonico), solo una volta riconosciuta l'impossibilità pratica di provvedere ad una loro regolare manutenzione e previa sottoscrizione di impegnativa a non più edificare sull'area di risulta.

In ogni caso dovrà essere garantita la conservazione delle murature perimetrali, così da mantenere intatta l'immagine tradizionale della cascina come "*corte chiusa*".

In tale zona sarà consentito, di norma, l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla-osta specifici nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.

#### Articolo ventottesimo

#### **AMBITO PRODUTTIVO ISOLATO IN CONTESTO AGRICOLO (ED)**

Il Piano di Governo del Territorio indica, con la sopraindicata convenzionale denominazione, i terreni interessati da edifici non residenziali extra-agricoli o le strutture rurali non residenziali ormai marginali all'attività agricola, in quanto da tempo abbandonate o sottoutilizzate, che, privi di particolari valori architettonici, collocati isolati in territorio agricolo non urbanizzato e difficilmente recuperabili a scopi agricoli, possono venire utilizzati, senza incrementi di superfici lorde di pavimento, a scopi produttivi di modesto impatto ambientale.

In tale zona, subordinatamente all'eventuale ripristino o all'impianto di attività agricole, che restano comunque sempre consentite, nel rispetto delle distanze dalle stalle prescritte per la case sparse in zona agricola, sono ammessi magazzini, depositi, funzioni produttive

con numero di addetti non superiore a tre, con esclusione di attività commerciali e di residenza.

L'attività edilizia è consentita esclusivamente nelle forme della manutenzione, del restauro del risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia "leggera", nel rispetto delle norme morfologiche dettate dall'art. 69 a tutela delle caratteristiche tradizionali dell'edificato. Sono comunque ammessi tutti gli interventi imposti da motivazioni igienico-sanitarie e di sicurezza.

Non sono invece consentite le altre attività extra-agricole indicate come non ammissibili nelle zone produttive di espansione.

Solo a carico di costruzioni recenti prive di valore ambientale sono ammesse anche eventuali operazioni di accorpamento volumetrico, la cui opportunità ambientale venga riconosciuta attraverso l'approvazione di apposito Piano Attuativo.

Gli edifici interessati dovranno essere denunciati al Catasto Fabbricati come unità immobiliari urbane, nel rispetto di quanto previsto dalla legge 133/94.

Salvo quanto sopra precisato, è consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.

#### Articolo ventinovesimo

#### **AMBITO AGRICOLO NORMALE (E1)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni, prevalentemente non edificati, che essendo esterni agli abitati esistenti e alle loro ragionevoli esigenze di espansione e di rispetto, non interessati da viabilità di progetto e neppure da tutele ambientali di particolare interesse, sono riservati alle attività agricole o allo stato di natura.

In tale zona la destinazione d'uso principale è quella agricola, nonché lo stato di natura.

Le destinazioni d'uso compatibili sono quelle accessorie alla conduzione dei fondi agricoli ed alla conservazione o rigenerazione dello stato di natura.

Di conseguenza, in tale zona sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione delle necessità di conduzione del fondo, (ivi comprese le attività agrituristiche consentite dalle specifiche leggi) e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita (limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato nel settore alimentare e non alimentare) dei prodotti agricoli, platee per la conservazione dei foraggi, vasconi per la raccolta dei liquami, ecc.

Si intendono realizzati in funzione della conduzione del fondo, salvo diverso parere espresso specificatamente dagli uffici provinciali competenti, gli allevamenti e le lavorazioni che si avvalgano per almeno il 25% dei prodotti ottenuti dal fondo stesso. Il peso complessivo del bestiame allevato non potrà comunque superare l'incidenza di 40 quintali per ettaro. Il fondo, salvo diversa indicazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del relativo eventuale Piano di Settore concernente l'agricoltura, dovrà estendersi per almeno 30 pertiche cremonesi.

Sono altresì ammesse le opere necessarie per la conservazione e la rigenerazione dello stato di natura.

In tale zona risultano non ammissibili tutte le altre funzioni non esplicitamente sopracitate e sono, di conseguenza, vietate le nuove costruzioni ad uso non agricolo e le modifiche di

destinazione d'uso verso funzioni extraagricole comunque effettuate, anche in assenza di opere edilizie

Gli edifici da costruirsi o da ampliarsi all'interno della zona agricola normale dovranno rispettare i seguenti valori limite ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

- per la residenza:

$I_f = 0,03 \text{ mc/mq}$  su terreni agricoli generici;

$I_f = 0,06 \text{ mc/mq}$  su terreni a coltura orticola o floricola specializzata;

$I_f = 0,01 \text{ mc/mq}$  per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

- per le attrezzature e infrastrutture produttive:

$R_c = 10\%$ , elevabile al 20% nel caso delle aziende orto-floro-vivaistiche e al 40% nel caso delle serre;

- per qualsiasi edificio:

$N_p = 3,00$

$D_c = 5,00 \text{ ml}$

$R_{hd} = \frac{1}{2}$

$D_f = 10,00 \text{ ml}$

$R_{hs} = \frac{1}{2}$

$D_s = 10,00 \text{ ml}$  (salvo diversa indicazione di azionamento)

$H = 9,0 \text{ ml}$  (salvo che dimostrate esigenze tecniche impongano altezze maggiori e che le stesse vengano riconosciute ambientalmente compatibili dalla Commissione Edilizia o dalla Commissione per il Paesaggio).

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti e nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.

Da tutte le canalizzazioni idrauliche (rogge e coli) esistenti o comunque indicate con sede propria nelle planimetrie catastali, le costruzioni dovranno mantenersi, salvo deroga concessa dall'autorità competente, a una distanza di almeno 10 metri e le eventuali recinzioni dovranno distare almeno quattro metri. Al rispetto di tali disposizioni non sono soggette le sole costruzioni che vengano eseguite al servizio di aziende agricole preesistenti e che dimostrino di trovarsi nell'impossibilità di rispettarle. Vedasi, al riguardo, quanto meglio precisato al successivo art. 79 (Reticolo Idraulico).

Al fine del computo degli indici edificatori è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini e assoggettando a vincolo di inedificabilità preferibilmente i terreni azionati a rispetto urbano, infrastrutturale o di tutela ambientale.

La realizzazione di nuove costruzioni è subordinata alla preventiva dimostrazione dell'impossibilità alternativa di riutilizzo delle strutture edilizie preesistenti sul fondo. Le eventuali nuove costruzioni ammesse dovranno essere collocate nei pressi delle

costruzioni preesistenti sul fondo e, salvo il rispetto di specifiche normative igienico-sanitarie, non distarne più di 100 metri. Le stesse eventuali nuove costruzioni non dovranno invadere l'area delle corti chiuse delle vecchie cascine, né precludere, ove possibile, la vista delle vecchie costruzioni dalla viabilità principale adducante alle stesse. Negli interventi a carico di edifici di antico impianto andranno rispettate le norme morfologiche dettate dall'art. 64 69 a tutela delle caratteristiche tradizionali dell'edificato. Nelle costruzioni di nuovo impianto dovranno, quanto più possibile, essere adottate tipologie e utilizzati materiali e colori ispirati a quelli tipici del paesaggio agricolo tradizionale (coperture color rosso, pareti intonacate e tinteggiate nei colori delle terre gialle e rosse).

Si richiamano inoltre le disposizioni particolari dettate dal successivo articolo 70 a tutela dell'assetto tradizionale del territorio agricolo e dal successivo articolo 71 a tutela delle testimonianze storiche sul territorio.

Gli edifici destinati ad allevamento di animali, sia di nuova costruzione che di riattamento, fatte salve le maggiori distanze eventualmente richieste dall'Autorità Sanitaria, dovranno rispettare le distanze minime prescritte dal successivo art. 76. Analoghe distanze dovranno essere reciprocamente rispettate dalle abitazioni, anch'esse sia di nuova costruzione che di riattamento.

Nella zona agricola normale sarà comunque consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, da rilasciarsi con le cautele e le procedure indicate dal titolo III della legge regionale 12/05, fatto salvo il rispetto della legge regionale 37/93 e del relativo regolamento di attuazione in merito al trattamento, alla maturazione e all'utilizzo dei reflui zootecnici e l'ottenimento degli specifici nulla-osta nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.

#### Articolo trentesimo

### **AMBITO AGRICOLO DI RISPETTO URBANO ED INFRASTRUTTURALE (E2)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che, per la loro contiguità agli insediamenti urbani esistenti, ovvero in quanto interessati dall'ipotizzato tracciato di grandi arterie stradali di interesse sovracomunale, dovranno, di norma, restare liberi da edificazioni, anche di carattere agricolo.

Tali terreni sono tuttavia computabili ai fini edificatori con gli indici prescritti dall'art. 29 per le zone agricole normali E1 e sono pertanto prioritariamente asservibili al fine di consentire edificazioni su terreni agricoli e come tali confermati dalle tavole di azionamento.

In tale zona sono ammesse esclusivamente le seguenti forme di utilizzazione edilizia:

- per le aziende agricole che già abbiano su tali terreni, o su terreni strettamente contigui, strutture edilizie, è consentito, nel rispetto delle limitazioni e delle procedure previste dal titolo III della legge regionale 12/05, il riuso, l'ampliamento e la nuova costruzione di edifici a destinazione abitativa rurale e non abitativa funzionali agli usi agricoli e purché compatibili con le esigenze di tutela igienico-sanitaria del contiguo abitato: sono esclusi gli edifici destinati ad allevamento di animali. Nel caso di interventi su stalle esistenti, gli stessi potranno essere ammessi qualora motivati da esigenze igienico-sanitarie e senza variare la specie di animale allevato.
- per le stesse aziende agricole è comunque consentita la realizzazione degli adeguamenti previsti ~~dalla legge regionale 37/93~~ dal d.g.r. 5868 del 21.11.2007 e, in

particolare, la costruzione di vasconi e platee per lo stoccaggio temporaneo dei reflui zootecnici;

Anche in tale zona si applicano tutte le ulteriori norme più avanti citate a tutela dell'assetto tradizionale del territorio agricolo (art. 70) e delle caratteristiche tradizionali dell'edificato (art. 69).

E' consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla - osta specifici nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà far seguito anche Denuncia di Inizio Attività.

#### Articolo trentunesimo

### **AMBITO AGRICOLO DI TUTELA AMBIENTALE (E3)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che, essendo perimetrali al Parco Oglio Sud, sono destinati auspicabilmente ad ospitare parchi alberati e boschi aventi soprattutto la funzione di arricchimento ecologico del territorio comunale.

Tali terreni sono di norma inedificabili. Le aree relative potranno tuttavia essere computate ai fini edificatori con gli indici prescritti nell'articolo 32 per le zone agricole normali E1 e sono pertanto prioritariamente asservibili al fine di consentire edificazioni su terreni agricoli come tali confermati dalle tavole di azionamento. È comunque consentita la realizzazione di strutture per quelle aziende agricole che non possono altrove soddisfare le proprie necessità.

Eventuali abbattimenti di alberi di alto fusto dovranno essere autorizzati preventivamente e saranno subordinati al reimpianto di analoghe essenze tipiche dei luoghi e di analoga importanza.

La pavimentazione del terreno con materiale impermeabile non potrà di norma superare il 2% del totale.

L'equipaggiamento verde (alberi e cespugli) dovrà essere eseguito con essenze non infestanti e tipiche della zona. Le essenze verranno, di preferenza, scelte tra le seguenti:

#### Alberi:

- Acero campestre, *Acer campestre*;
- Carpino bianco, *Carpinus betulus*;
- Ciliegio selvatico, *Prunus avium*;
- Frassino maggiore, *Fraxinus excelsior*;
- Gelso bianco, *Morus alba*;
- Gelso nero, *Morus nigra*.
- Noce, *Juglans regia*;
- Olmo campestre, *Ulmus minor*;
- Ontano nero, *Alnus glutinosa*;
- Pioppo bianco, *Populus alba*;
- Pioppo cipressino, *Populus nigra italica*;
- Pioppo grigio, *Populus canescens*;
- Pioppo nero, *Populus nigra*;
- Quercia farnia, *Quercus robur*;
- Salice bianco, *Salix alba*;



- 
- Tiglio nostrano, *Tilia platyphillos*;
  - Tiglio riccio, *Tilia cordata*;

Cespugli:

- Biancospino, *Crataegus monogyna*;
- Fusaggine, *Euonymus europaeus*;
- Nocciolo, *Corylus avellana*;
- Prugnolo, *Prunus spinosa*;
- Salice caprino, *Salix caprea*;
- Sambuco, *Sambucus nigra*.
- Sanguinello, *Corpus sanguinea*;

---

**TITOLO QUINTO – NORME GENERALI DI AZZONAMENTO RELATIVE AL  
PARCO REGIONALE OGLIO SUD**

---

Articolo trentaduesimo**PARCO REGIONALE DELL'OGLIO SUD –NORME PROCEDURALI**

La parte settentrionale del territorio comunale, posta in sponda destra del fiume Oglio è interessata dal Parco Regionale dell'Oglio Sud e, in particolare, dalle previsioni del relativo Piano Territoriale di Coordinamento.

Il perimetro del territorio interessato da tali previsioni è indicato con apposito graficismo nelle tavole di azzonamento e nella tavola dei vincoli ambientali.

Con ulteriore specifico graficismo sulle stesse tavole è perimetrata la porzione di Parco Regionale alla quale è attribuita la qualifica di Parco Naturale.

Articolo trentatreesimo**STRUMENTI E PROVVEDIMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE DEL PARCO REGIONALE DELL'OGLIO SUD**

Sono strumenti e provvedimenti di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale dell'Oglio Sud:

- a) i piani di settore;
- b) i piani delle riserve;
- c) i regolamenti d'uso;
- d) il piano di gestione;
- e) gli interventi esecutivi di iniziativa pubblica e convenzionati;
- f) i pareri, le autorizzazioni e le concessioni d'uso previste dalle relative norme e dalla legislazione vigente;
- g) gli accordi di programma.

Articolo trentatreesimo.1**PIANI DI SETTORE**

L'Ente Gestore del Parco Regionale predispone ed approva appositi piani attuativi che specificano, per singoli Settori Funzionali, le previsioni e le prescrizioni del Piano Territoriale.

I Piani di Settore sono i seguenti:

- a) Riqualificazione ambienti naturali;
- b) Conservazione e gestione della fauna selvatica;
- c) Recupero aree degradate a fini naturalistici, ricreativi e per la fruizione;
- d) Recupero del sistema edilizio rurale storico;

Articolo trentatreesimo.2**REGOLAMENTI D'USO**

L'Ente Gestore del Parco Regionale predispone ed approva, per garantire il migliore uso del territorio e dei beni in esso collocati, nonché per la gestione di servizi, appositi Regolamenti d'Uso.

---

Articolo trentatreesimo.3**PIANI DI GESTIONE**

Al fine di attuare le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale, l'Ente Gestore propone alla Giunta Regionale, per l'approvazione, un piano di gestione che ha validità triennale ed è articolato in programmi attuativi annuali.

Il Piano di gestione definisce, tra l'altro:

- gli interventi necessari per la tutela e la valorizzazione del patrimonio naturale ed ambientale ed in particolare quelli afferenti i settori di cui al comma 1, art. 3 della l.r. 86/83;
- gli interventi di carattere culturale, educativo, ricreativo e turistico-sportivo per lo sviluppo dell'utilizzazione sociale del parco;
- l'acquisto e la collocazione delle tabelle segnaletiche di cui all'art. 32 della L.R. 86/83;
- le previsioni di spesa per l'attuazione del piano e le priorità degli interventi.

Il Piano di gestione e i suoi programmi annuali sono costituiti dai seguenti elaborati:

- relazione illustrativa;
- elenco degli interventi da realizzare nel periodo considerato con le relative modalità di attuazione;
- descrizione e documentazione cartografica degli interventi;
- eventuale normativa di dettaglio degli interventi previsti;
- relazione finanziaria, con indicazione delle spese a carico dell'ente gestore e, se del caso, degli interessati e dei privati, nonché delle fonti di finanziamento attivabili a carattere pubblico e privato.

Articolo trentatreesimo.4**INTERVENTI ESECUTIVI DI INIZIATIVA DELL'ENTE GESTORE DEL PARCO REGIONALE**

L'ente Gestore del Parco Regionale predispone ed approva appositi Interventi esecutivi necessari per raggiungere gli obiettivi della pianificazione di coordinamento.

Qualora tali Interventi Esecutivi comportino l'occupazione temporanea ed espropriazione della proprietà privata, la relativa deliberazione di approvazione del progetto esecutivo ha valenza di dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità delle opere stesse.

Gli stessi interventi Esecutivi potranno anche essere oggetto di convenzione con i privati proprietari o con operatori privati. La relativa proposta di convenzione dovrà essere oggetto di apposita approvazione da parte dell'Ente Gestore del Parco Regionale.

La gestione dei servizi di interesse del Parco potrà avvenire mediante concessione d'uso o in convenzione; la relativa convenzione regolare l'uso pubblico e le modalità di gestione delle attrezzature e dei servizi, il controllo dei prezzi e delle tariffe per il pubblico, la durata della concessione e dell'eventuale diritto di superficie, le modalità per la devoluzione all'Ente Gestore delle attrezzature alla scadenza della concessione.

Articolo trentatreesimo.5**PARERI OBBLIGATORI DA RICHIEDERE ALL'ENTE GESTORE**

Fatto salvo l'ottenimento degli altri Permessi, Concessioni, Autorizzazioni o Nulla – Osta previsti per legge e da richiedere ad Altre Autorità, sono sottoposti a parere preventivo ed

obbligatorio dell'Ente Gestore del Parco tutti gli interventi edilizi ed urbanistici che ne concernono il territorio.

In particolare sono sottoposti a parere obbligatorio dell'Ente Gestore del Parco, il quale si esprimerà sentito eventualmente il Comitato Tecnico-Scientifico, in ordine alla conformità dei piani e degli interventi proposti con il Piano Territoriale di Coordinamento:

- a) i piani e i provvedimenti elencati all'art. 21, comma 4 della L.R. 86/83, ovvero:
  - i piani territoriali di livello sovracomunale;
  - i piani urbanistici generali e le relative varianti, nonché i piani attuativi soggetti alla approvazione regionale o provinciale;
  - i piani delle cave;
  - il rilascio e il rinnovo di autorizzazioni dell'attività estrattiva e di concessioni di derivazioni d'acqua;
  - provvedimenti di regolamentazione speciale delle attività di caccia e di pesca nell'area del parco;
- b) i programmi, i piani e i progetti delle opere di bonifica., di miglioramento e di riordino fondiario dei Consorzi di Bonifica;
- c) i piani faunistici e piscatori provinciali;
- d) i piani urbanistici attuativi di cui alla L.R. 23/97 (art. 7, comma 6);
- e) gli specifici interventi e provvedimenti per i quali le norme del Piano Territoriale del Parco Regionale, i Piani di Settore ed i Regolamenti d'Uso prevedano esplicitamente il parere dell'Ente Gestore.

I pareri di cui al comma 2 sono espressi entro 120 giorni dal ricevimento degli atti, alla scadenza dei quali si intendono emessi in senso positivo, fatti salvi termini specifici prevista dalle leggi di settore (art. 7, comma 6, L.R. 23/97).

Le autorizzazioni di competenza dell'Ente Gestore del Parco Regionale, previste dalla legislazione vigente e dalle presenti norme, saranno emesse entro 60 giorni e potranno contenere prescrizioni a garanzia della tutela ambientale.

Fatti salvi gli interventi soggetti ad autorizzazione paesistica ai sensi delle norme vigenti (art. 151, comma 2, D.Lgs. 490/99 e L.R. 18/97), nei casi di opere soggette a denuncia all'Ente Gestore, previste dalle presenti norme, la denuncia consiste in una comunicazione dettagliata esplicativa dell'intervento, delle sue modalità e tempi di esecuzione e, in quanto possibile, della tipologia degli elementi naturalistici soggetti ad intervento. La comunicazione è integrata dall'indicazione delle miglione ambientali o colturali derivanti dall'intervento.

Entro 60 giorni dalla denuncia, l'Ente Gestore, acquisiti i pareri eventualmente necessari, può vietare parzialmente o totalmente l'intervento qualora contrasti con le norme di tutela ovvero può subordinarlo al rispetto delle condizioni esecutive o al ripristino e recupero ambientale.

Le opere denunciate non possono essere iniziate prima della scadenza del predetto termine.

#### Articolo trentatreesimo .6

### **PROCEDURA DI VERIFICA E DI VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE**

Per le procedure di Verifica e di Valutazione di Impatto Ambientale si applica quanto disposto dalla L.R. 20/99 e dall'art.6 della L. 349/86.

---

Articolo trentaquattresimo**PARCO OGLIO SUD – NORME GENERALI DI TUTELA**

Fatte salve le più specifiche disposizioni indicate negli articoli successivi per le singole zone nelle quali è convenzionalmente suddiviso il territorio del Parco Regionale, nonché le eventualmente più restrittive disposizioni dettate al successivo titolo ottavo per la tutela dell'assetto tradizionale del territorio, all'interno del relativo territorio vanno osservate le seguenti Norme Generali di Tutela.

Articolo trentaquattresimo .1**NORME GENERALI DI SALVAGUARDIA NATURALISTICO-AMBIENTALE**

Le presenti norme generali di salvaguardia naturalistico-ambientale vanno osservate sull'intero territorio del Parco Regionale e integrano le norme di zona specificatamente dettate dal Piano di Governo del Territorio, fatto salvo il rispetto di disposizioni più restrittive dettate dal successivo titolo ottavo per la qualità del territorio comunale.

Sono vietati:

- a) l'abbandono di rifiuti di qualsiasi tipo e la formazione di ammassi o depositi, anche se in forma controllata o temporanea, di stracci, rottami, auto in demolizione e simili, fatta eccezione per l'ammasso di letame maturo destinato alle normali pratiche agronomiche e forestali;
- b) i movimenti di terra che comportino modificazioni morfologiche del suolo, salvo autorizzazione espressa dell'Ente Gestore (fatta eccezione per le normali pratiche agrarie, come livellamenti e sistemazioni agrarie soggette a denuncia all'Ente Gestore, e per gli interventi previsti dal piano di settore "*Riqualficazione ambienti naturali*" per la realizzazione di zone umide artificiali a carattere naturalistico); gli espurghi di canali di irrigazione e di colo, salvo quelli effettuati tra il primo ottobre ed il 31 marzo (fatto salvo comprovate esigenze dei Consorzi di Bonifica riconosciute dall'Ente Gestore); il livellamento di scarpate, declivi e avvallamenti;
- c) l'attività di estrazione inerti, fatte salve le previsioni relative ai poli estrattivi previsti dal Piano Provinciale Cave vigente e salvo particolari interventi di trasformazione ed escavazione ai soli fini di miglioramento ambientale, purché siano osservate le relative procedure autorizzative;
- d) la derivazione o l'occupazione di acque e risorgive; la distruzione o l'alterazione di zone umide, quali paludi, stagni, acquitrini, lanche, morte, fontanili, fasce riparali dei fiumi e di ogni altro corso d'acqua, salvo quelli di stretta pertinenza delle residenze;
- e) l'alterazione, distruzione o danneggiamento dell'ambiente boschivo e del paesaggio agrario nei suoi elementi vegetazionali arborei ed arbustivi;
- f) gli interventi sulle rive dei fiumi e dei corsi d'acqua che comportino la distruzione o il danneggiamento della vegetazione legnosa spontanea (arborea ed arbustiva);
- g) il transito ed il pascolo ovi-caprino non regolamentato ed autorizzato in base alla normativa vigente.

Sono consentiti gli interventi che l'Ente Gestore, nel rispetto delle relative procedure, riterrà necessari per l'attuazione degli scopi del Piano Territoriale, per le finalità di migliore tutela ambientale, per la ricostruzione o riqualficazione del paesaggio, per il

potenziamento della flora e della fauna, nonché per il controllo selettivo di popolazioni animali e vegetali, ivi compresa la formazione di percorsi ed aree attrezzate a basso impatto ambientale.

I progetti di miglioramento e di potenziamento ambientale sono effettuati mediante il reinserimento di specie arboree ed arbustive autoctone nel rispetto della vegetazione esistente.

#### Articolo trentaquattresimo.2

### **FIUMI, OPERE IDRAULICHE E SPIAGGE - NORME TECNICHE DEL PIANO STRALCIO DI BACINO DEL FIUME PO**

Il fiume, le sue acque, il suo corso e le sue rive costituiscono il fondamentale elemento naturalistico e paesaggistico del parco, il cui ecosistema complessivo deve essere salvaguardato, ricostituito e potenziato. A tale tutela primaria sono subordinate le utilizzazioni civili, agricole, industriali, artigianali, sportive e ricreative delle acque. La tutela è estesa al corso fluviale nella sua complessa vicenda geologica e di divaricazione, ai recenti tagli o salti di meandro, nonché alle spiagge, isole e aree golenali.

Gli obiettivi di cui al precedente comma, individuati nelle leggi 36/94, 37/94, 183/89 e nel D.Lgs. 152/99, trovano applicazione nelle N.T.A. del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali del Bacino del fiume Po, approvato con D.P.C.M. 24 luglio 1998 e dei successivi Piani Stralcio di Bacino.

La delimitazione territoriale delle fasce fluviali del fiume Oglio è individuata e rappresentata nella cartografia del Piano Stralcio Fasce Fluviali. Gli interventi che ricadono in zone delimitate dalle suddette fasce fluviali devono essere compatibili con le prescrizioni del piano stesso.

#### Articolo trentaquattresimo.3

### **CONSERVAZIONE E GESTIONE DEGLI AMBIENTI NATURALI, DELLE ZONE UMIDE, DEI COMPLESSI BOSCATI E DELLA FLORA SPONTANEA**

La salvaguardia degli ambienti naturali, le attività di gestione, pianificazione e conservazione sono disciplinate dalla vigente legislazione in materia.

Il Piano di Governo del Territorio persegue i seguenti obiettivi recepiti dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale

- a) ricreare la continuità vegetazionale lungo l'alveo e i corsi d'acqua minori con positive ricadute sulla fauna minore e invertebrata;
- b) aumentare le aree di sosta, di riproduzione e di sostentamento della fauna;
- c) favorire la diffusione spontanea delle specie vegetali erbacee e legnose autoctone;
- d) assolvere alle funzioni protettive e di ampliamento nei riguardi degli ambienti naturali esistenti;
- e) recuperare la valenza paesaggistica e morfologica delle valli fluviali della bassa Pianura Padana.

A tale scopo dovrà essere predisposto a cura dell'Ente Gestore del Parco Regionale un apposito Piano di Settore "*Riqualficazione ambienti naturali*".

In assenza del Piano di Settore valgono le norme transitorie previste nei successivi commi e quelle specifiche di zona dettate dal presente Piano di Governo del Territorio.

Le paludi, gli stagni, gli acquitrini, le lanche, le morte, le teste di fontanile costituiscono zone umide naturali o artificiali del parco il cui complesso ecosistema è sottoposto a particolare tutela.

Le zone umide debbono essere conservate dal proprietario, possessore o detentore, nel loro stato naturale, evitando gli interventi che possano provocarne l'interramento. In particolare deve essere mantenuta l'alimentazione idrica superficiale e di falda, ivi compreso lo spurgo delle teste di fontanile.

Nel territorio del Piano Regionale le aree boscate sono quelle che rientrano nei parametri definiti dalla Legge Forestale regionale (L.R. 27/04) e relativi regolamenti regionali. Non sono considerati boschi gli impianti arborei a rapido accrescimento specializzati ai sensi del Reg. CEE 2080/92 e del Reg. CEE 1257/99.

Gli elementi vegetazionali di equipaggiamento delle superfici agricole, sia arborei che arbustivi, quali le piante isolate, i filari, le fasce alberate, le siepi, sono tutelati dal presente Piano anche se esclusi dalla definizione di bosco; l'esercizio delle ordinarie pratiche agricole deve pertanto favorirne il mantenimento e l'ulteriore diffusione.

Fatto salvo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale in materia di tutela delle bellezze naturali, in attesa del Piano di Settore di cui al precedente art. 34.3, si applicano le norme sul taglio di piante isolate e sugli interventi di manutenzione previsti dall'art. 8 della L.R. 9/77 sull'intero territorio del parco, con esclusione della vegetazione presente nei giardini privati e nei centri urbani e dei tagli di ceduzione e di capitozzatura di filari e di piante isolate già sottoposti a questa forma di governo. In quest'ultimo caso è soggetta a denuncia l'eventuale asportazione delle ceppaie.

Il Parco persegue l'obiettivo della tutela e del potenziamento della flora autoctona, nonché della conservazione delle specie esotiche non infestanti già inserite validamente e storicamente nel paesaggio e negli equilibri ecologici esistenti.

La raccolta della flora spontanea è disciplinata dalle LL.RR. 27 luglio 1977, n. 33 e 23 giugno 1997, n. 24.

E' vietata l'introduzione di specie vegetali non autoctone. Tale disposizione non si applica alle attività produttive agro-forestali, floro-vivaistiche e zootecniche, oltre che nei parchi privati e nei giardini.

L'Ente Gestore del Parco Regionale provvede alla organizzazione di uno o più vivai di flora autoctona.

L'Ente Gestore del Parco Regionale provvede con specifiche iniziative, secondo criteri e modalità non invasive, al controllo ed alla eradicazione di specie vegetali esotiche invasive negli ambienti naturali (es. *Ailanthus altissima*, *Acer negundo*, *Sycios angulatus*, *Amorpha fruticosa*).

Nella gestione del verde attrezzato, gli enti pubblici dovranno preferibilmente utilizzare specie arbustive ed arboree autoctone.

#### Articolo trentaquattresimo.4

### **CONSERVAZIONE E GESTIONE DELLA FAUNA SELVATICA, DELLA FAUNA ITTICA E DELLA FAUNA MINORE**

La difesa e la gestione della fauna selvatica del Parco è esercitata secondo le indicazioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento e nell'apposito Piano di Settore faunistico, che dovrà essere predisposto dall'Ente Gestore del parco avvalendosi della collaborazione delle Province, delle associazioni venatorie, piscatorie e protezionistiche.



Nelle aree perimetrate a Parco Naturale è vietato l'esercizio della caccia ai sensi dell'art. 22, comma 6 della legge 6 dicembre 1991, n. 394 e dell'art. 43, comma 1, lettera b) della legge regionale 16 agosto 1993, n. 26 e sono consentiti unicamente prelievi faunistici ed abbattimenti selettivi autorizzati dall'Ente Gestore, di cui all'art. 22, comma 6 della L. 394/91.

Nelle aree a Parco Naturale è prevista l'attività di addestramento cani e le gare cinofile senza sparo, previa presentazione di documentazione cartografica e dei periodi di attività e rilascio di nullaosta dell'Ente Gestore del parco. Tali attività sono comunque vietate nel periodo 1 aprile - 30 giugno e ad una distanza inferiore a duecento metri dal confine delle riserve naturali, ove tale attività non è consentita.

E' altresì consentita, previa sottoscrizione di accordo con le Province e con gli Ambiti Territoriali di Caccia, l'attività di lancio e di conseguente prelievo di fauna nelle aree di ripopolamento e cattura inserite all'interno del parco naturale.

La disciplina di dettaglio di tali interventi di controllo della consistenza faunistica è stabilita dal Piano di Settore faunistico di cui al precedente primo comma.

Nelle aree del Parco Regionale poste al di fuori del perimetro del Parco Naturale l'attività venatoria è disciplinata dalla L.R. 26/93; per tali aree i piani provinciali di cui agli art. 14 e 15 della stessa legge regionale sono approvati dalla Provincia interessata in conformità ai criteri per la difesa e gestione faunistica stabiliti dal Piano di Settore faunistico del Parco.

Il Piano di Settore faunistico specificherà, nel quadro delle finalità di recupero e di arricchimento del patrimonio naturalistico e ambientale del Parco, le previsioni e le prescrizioni relative alla fauna stanziale tipica locale ed alla salvaguardia dell'avifauna migratoria. Tale Piano stabilirà, inoltre, le modalità di collaborazione, anche attraverso convenzioni con le organizzazioni venatorie, le associazioni di protezione ambientale ed i comitati di gestione degli Ambiti Territoriali di Caccia, le aziende faunistico-venatorie e agri-turistico-venatorie presenti sul territorio, per il recupero o la riqualificazione faunistica.

La tutela e l'incremento della fauna ittica nonché l'attività di pesca sono disciplinate dalla legge regionale 26 aprile 1982, n. 25.

Per una migliore gestione della fauna ittica, condizionata strettamente alle caratteristiche idrologiche dei corsi d'acqua, il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale persegue i seguenti obiettivi:

- a) tutelare e ricostruire l'equilibrio naturale e riqualificare la fauna ittica al fine di migliorarne le potenzialità naturali e garantire le condizioni ambientali ottimali per il suo sviluppo;
- b) salvaguardare e migliorare la qualità delle acque in collaborazione con le amministrazioni competenti in materia di inquinamento idrico;
- c) collaborare con le amministrazioni provinciali per l'istituzione di un adeguato servizio di controllo e sorveglianza dell'attività alieutica;
- e) collaborare con istituti di ricerca e associazioni per predisporre e attuare piani e programmi di ricerca, di riqualificazione ambientale e di educazione naturalistica.

L'esercizio della pesca nel Parco è regolato dalla legislazione regionale e dalle seguenti disposizioni:

- a) l'esercizio della pesca è vietato nelle riserve naturali orientate e parziali, nonché nelle rispettive fasce di rispetto e nelle Zone di riqualificazione ambienti naturali site in località "Foce Gambara" e "Foce Oglio". fatta esclusione per le rive ed il corso del fiume Oglio e degli affluenti minori Mella, Molina e Gambara;

- b) è vietata la pesca sulla sponda idrografica sinistra del fiume Chiese, dall'abitato di Bizzolano alla confluenza con l'Oglio, nel periodo dal 15 aprile al 15 giugno;
- c) i ripopolamenti ittici vanno effettuati di regola solo con individui che hanno superato lo stadio di avannotto;
- d) gli individui provenienti da corpi idrici estranei al parco e utilizzati per eventuali ripopolamenti vanno opportunamente selezionati prima di essere immessi.

Competono all'Ente Gestore del Parco Regionale i seguenti pareri obbligatori:

- a) sui programmi provinciali di ripopolamento ittico;
- b) ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 18 della L.R. 25/82 per l'immissione dell'ittiofauna. L'Ente Gestore provvederà alla stesura di un elenco di specie ittiche, oggetto di immissione, sentito il parere delle amministrazioni provinciali;
- c) sulle immissioni e ripopolamenti eseguiti da concessionari e riservisti di pesca o da chiunque altro autorizzato;
- d) per l'organizzazione e la regolamentazione di gare e manifestazioni di pesca;
- e) sulle domande di concessioni e relativi capitoli o disciplinari previste dall'art. 6 della L.R. 25/82, e sulle istanze di proroga o rinnovo delle concessioni stesse, ove concernono acque in tutto o in parte comprese nel parco;
- f) sui ripopolamenti effettuati in laghetti, cave e specchi d'acqua interni ad aree di proprietà privata, ma comunicanti con acque pubbliche, salvo che le vie di comunicazione siano chiuse a monte e a valle con griglie o altre apparecchiature inamovibili che impediscano il passaggio di specie ittiche.

La tutela della fauna minore è disciplinata dalla legge regionale 27 luglio 1977, n. 33 e successive modifiche e integrazioni.

Il Piano di Settore faunistico di cui al primo comma può introdurre disposizioni più restrittive in merito al prelievo della fauna minore per la conservazione di determinate specie autoctone non elencate dalla legge o per la tutela di siti ecologicamente vulnerabili. Lo stesso Piano di Settore persegue l'obiettivo di riqualificare ambienti terrestri e acquatici per la conservazione e il potenziamento della fauna minore autoctona, normando i prelievi in zone di particolare tutela e la reintroduzione di specie autoctone.

#### Articolo trentacinquesimo

### **ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE, ZOOTECNICHE E DELLE PRODUZIONI LEGNOSE**

Le attività agro-zootecniche, l'arboricoltura da legno e quelle agrituristiche sono regolamentate dai successivi artt. 38.1, 38.2, 38.3 e 38.4.

Le attività di lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli «*del fondo*» sono consentite nella zona di tutela fluviale nell'ambito della normativa che regola la materia.

L'Ente Gestore del Parco Regionale istituisce un Comitato per l'Agricoltura nel Parco allo scopo di individuare le modalità di esercizio dell'agricoltura compatibili con l'ambiente naturale, da attuarsi tramite la predisposizione di Regolamenti d'Uso o altre forme di concertazione, nel rispetto delle finalità e normative attinenti le tre zone omogenee:

- la zona agricolo-forestale di tutela fluviale;
- la zona agricolo-forestale di tutela morfo-paesistica;
- la zona agricola di filtro.

Di tale Comitato sono membri di diritto il Direttore dell'Ente Gestore, nonché i rappresentanti delle maggiori associazioni agricole e dei dottori agronomi.

I Regolamenti d'Uso da predisporre e adottare, di cui al comma 3, dovranno definire le modalità relative a:

- a) tecniche colturali compatibili con una migliore gestione del territorio agricolo (programmi integrati di difesa fitosanitaria, concimazione, utilizzo dei reflui zootecnici, controllo sul consumo di prodotti chimici sia fitosanitari che zoosanitari);
- b) attività agricola in aree golenali (colture erbacee, legnose e orto-fiorovivaistiche);
- c) attività zootecniche compatibili con il parco;
- d) attività di arboricoltura da legno sia a ciclo breve che a latifoglie pregiate.

Per la predisposizione dei Regolamenti di cui al precedente comma ci si dovrà avvalere di studi geopedologici, pedologici, geomorfologici e idrogeologici (già disponibili in ambito regionale).

E' facoltà del Comitato proporre all'Ente Gestore la predisposizione dei necessari approfondimenti scientifici, anche di concerto con i Piani di Settore di cui al precedente art. 33.1.

L'Ente Gestore del Parco promuove azioni verso gli enti preposti per favorire la destinazione dei contributi a favore delle aziende agricole comprese nel perimetro del Parco, in particolare a favore delle aziende comprese in tutto o in parte nelle zone di tutela fluviale e di tutela morfo-paesistica, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 86/83, nonché di ogni altra legge di finanziamento per l'agricoltura, così come previsto dalla normativa comunitaria, nazionale e regionale per le aree sensibili o per quelle sottoposte a vincoli ambientali.

Le azioni promosse dall'Ente Gestore del Parco Regionale verso gli enti preposti riguarderanno prioritariamente:

- a) il rimboschimento e il consolidamento idrogeologico delle sponde del fiume;
- b) il miglioramento del paesaggio agrario;
- c) la riduzione dell'impatto dell'agricoltura sull'ambiente, ivi comprese le iniziative sperimentali ed applicative di bio-agricoltura e di lotta biologica ed integrata.

I Consorzi di Bonifica, nell'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e nel rispetto del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale, collaborano con l'Ente Gestore del Parco per la tutela dell'ambiente naturale, del paesaggio e per una gestione della rete irrigua superficiale che consenta un potenziamento biologico della campagna.

#### Articolo trentacinquesimo.1

### **ATTIVITÀ AGRICOLA GENERALE**

L'esercizio dell'agricoltura, in attesa dei Regolamenti, dovrà comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) divieto di impiego di formulati classificati "*Molto Tossici, Tossici o Nocivi*" (ex I e II classe) qualora dello stesso principio attivo siano disponibili anche formulati classificati "irritanti" o "non classificati" (ex III e IV classe);
- b) divieto di impiego di fertilizzanti chimici azotati a rapido dilavamento dalla semina alla levata;
- c) divieto di impiego di presidi sanitari chimici con menù aerei;
- d) divieto di impiego di fanghi di depurazione da reflui urbani anche trattati (di cui al D.Lgs. 99/92);

- e) divieto di impiego di reflui zootecnici in aree golenali ai sensi della L.R. 37/93;
- f) ogni altra specifica prescrizione di cui alla specifica normativa di zona dettata dal presente Piano di Governo del Territorio.

#### Articolo trentacinquesimo.2

### **ATTIVITÀ ZOOTECNICA**

Per “*attività zootecnica*”, ai sensi delle presenti norme, si intende la attività di allevamento esercitata nel contesto di impresa agricola ed in funzione della produttività del fondo. Restano quindi esclusi gli allevamenti caratterizzati dall'assenza di rapporto di connessione funzionale e complementarietà con l'attività di coltivazione dei fondi; l'esercizio di tali attività zootecniche è da ritenersi incompatibile con il Parco Regionale e dovrà adeguarsi a quanto previsto nei successivi commi, in quanto costituente fattore di rischio ambientale sotto l'aspetto sanitario ed ecologico.

Nella zona agricolo-forestale di tutela fluviale non è consentito l'insediamento di nuovi allevamenti zootecnici, né sono ammessi ampliamenti di quelli esistenti alla data di adozione del Piano Territoriale di Coordinamento, con esclusione degli opportuni interventi tecnologici di miglioramento con finalità igienico-sanitarie.

Nelle altre zone, fatte salve eventuali norme più restrittive derivanti da altre disposizioni, le attività di allevamento sono ammesse nel limite di carico di 20 quintali di peso vivo/ha, relativamente agli allevamenti suini e di 40 quintali/ha per bovini ed equini.

Gli allevamenti avicoli e cunicoli sono sottoposti allo stesso carico massimo ammissibile stabilito per i suini.

In tutte le zone agricole del Parco Regionale è vietato l'allevamento brado di ovini e caprini se non preventivamente regolamentato e autorizzato.

Gli allevamenti esistenti alla data di adozione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale, ma non rispondenti ai requisiti e alle prescrizioni dei precedenti commi, devono essere adeguati entro due anni dall'entrata in vigore del Piano stesso, ricreando il rapporto funzionale con l'attività agricola e il suolo.

Il Comune provvederà ad inoltrare all'Ente Gestore del Parco Regionale comunicazione di rilascio di autorizzazione all'utilizzo agronomico dei liquami ai sensi della L.R. 37/93, con i soli estremi della pratica e l'allegato cartografico dei terreni interessati (ad es. su C.T.R. 1:10.000).

L'apposito regolamento sull'attività zootecnica individua le norme idonee ad eliminare, o ridurre al minimo, gli eventuali effetti negativi dell'attività zootecnica maggiore (bovini, suini, avicoli, cunicoli) sull'ambiente naturale, dettando, all'occorrenza, anche una disciplina più specifica in relazione alle zone agricole del parco.

Il Regolamento, inoltre:

- a) disciplina le attività di allevamento particolari, quali l'itticoltura, l'apicoltura, la lombricoltura, l'allevamento di selvaggina ed altre specie, in relazione alle esigenze di tutela ambientale e alla loro presenza all'interno del Parco Regionale;
- b) definisce i criteri per adeguare le attività zootecniche incompatibili presenti alla data di adozione del piano, con particolare riferimento alle previsioni dei precedenti commi;
- c) stabilisce, sulla base della rispettiva produzione e qualità delle deiezioni, le equivalenze fra capi di bestiame delle varie specie e il carico ammissibile per

- singole specie ai fini della ridefinizione dei limiti di carico di bestiame per unità di superficie;
- d) stabilisce, relativamente agli scarichi ed agli accumuli di materiale organico, l'eventuale prescrizione maggiormente restrittiva rispetto alla specifica normativa vigente, in conformità alle disposizioni ed obiettivi del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale.

### Articolo trentacinquesimo.3

#### **ARBORICOLTURA DA LEGNO**

Le modalità di coltivazione degli impianti legnosi di latifoglie a rapido accrescimento, sia a ciclo breve che lungo, saranno definite, sotto il profilo ecologico, agronomico e fitopatologico, dal preposto Comitato, con la predisposizione di apposito Regolamento d'Uso.

In assenza di tale Regolamento, si applicano le seguenti norme transitorie:

- a) sono esclusi dall'obbligo di reimpianto di cui all'art. 7 della L.R. 9/77 e successive modifiche, tutti gli impianti da legno a rapido accrescimento e gli impianti di latifoglie pregiate soggetti ai normali turni di coltivazione;
- b) salvo che nell'esercizio di attività florovivaistica all'interno del territorio del parco, è vietato l'impianto o il reimpianto di specie legnose non latifoglie. Al taglio di colture in atto di specie non ammesse dal presente comma non sarà possibile il reimpianto delle medesime.

Il Piano di Settore "*Riqualificazione ambienti naturali*" è esteso anche alle attività disciplinate dal presente articolo, per quanto riguarda il monitoraggio e la pianificazione dei turni e degli esboschi allo scopo di preservare quote di territorio a copertura forestale di cui allo stesso articolo.

In tutto il territorio del Parco Regionale, ad esclusione delle zone di riserva naturale e ambienti naturali, è incentivata la conduzione semi-estensiva e pianificata degli impianti a rapido accrescimento (quali pioppeti e simili) in base alle modalità da stabilirsi con apposito Regolamento d'Uso.

### Articolo trentacinquesimo.4

#### **EQUIPAGGIAMENTO AMBIENTALE E PAESISTICO DELLA CAMPAGNA**

In tutto il territorio del Parco Regionale gli elementi vegetazionali (siepi, filari e fasce boscate miste, anche se non individuati con specifico simbolo grafico in cartografia) debbono essere mantenuti a cura del proprietario, possessore o detentore; sono esclusi gli impianti di latifoglie pregiate o a rapido accrescimento soggetti ai normali turni di coltivazione.

Il Piano di Settore "*Riqualificazione ambienti naturali*" individua e definisce i criteri, i tempi e le modalità per la ricostruzione dell'equipaggiamento vegetazionale e paesistico della campagna con i seguenti obiettivi:

- a) il riequipaggiamento vegetazionale prioritario di corsi d'acqua, strade e percorsi campestri, confini poderali, scarpate ed altri elementi morfologici del suolo;
- b) l'uso dei vari elementi paesaggistici quale strumento atto ad incrementare la diversificazione ambientale e a contenere la banalizzazione delle campagne, tra

cui prioritario è l'utilizzo di specie vegetali autoctone per contenere la rarefazione delle componenti boscate spontanee.

Gli interventi di ricostruzione paesaggistica possono essere oggetto di convenzioni, le quali, in conformità dei criteri definiti dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale e del previsto Piano di Settore, impegnino i proprietari, possessori o detentori, a realizzare un progetto complessivo di miglioramento ambientale e paesaggistico delle aziende agricole, con il sostegno tecnico e finanziario dell'Ente Gestore.

Le opere di cui al presente articolo possono rientrare nelle iniziative soggette a contributi comunitari, nazionali e regionali nel rispetto delle finalità previste dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale.

In attesa del Piano di Settore di cui al precedente comma, l'Ente Gestore, censite le S.A.U. (Superfici Agrarie Utilizzate) aziendali ricadenti nel Parco ed acquisiti i fondi necessari per il contributo finanziario, promuove con attiva azione di sostegno e programmazione, gli interventi di riequipaggiamento vegetazionale, al fine di raggiungere le seguenti dotazioni minime:

- a) nella zona agricolo-forestale di tutela fluviale: 5% di copertura arboreo/arbustiva sulle S.A.U. aziendali ricadenti in detta zona;
- b) nella zona agricolo-forestale di tutela morfo-paesistica: 2.5% di copertura sulle S.A.U. aziendali ricadenti in detta zona;
- c) nella zona agricola di filtro: 1.5% di copertura arboreo/arbustiva sulle S.A.U. aziendali ricadenti in detta zona.

Tali dotazioni minime vanno raggiunte mediante impianti arboreo/arbustivi misti e con specie legnose autoctone, in conformità agli obiettivi di cui al comma 2. Dalle dotazioni minime in termini di SAU aziendali sono esclusi gli impianti produttivi di specie legnose a rapido accrescimento e di latifoglie pregiate, mentre sono incluse le superfici soggette a riqualificazione di cui ai successivi commi.

Le nuove aree boscate sono considerate, ai fini della dotazione minima, solo ove i nuovi impianti siano regolarmente attecchiti e la struttura degli alberi abbia raggiunto altezza media non inferiore a due metri.

In base a quanto previsto dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali del Bacino del Po, nelle aree agricole ubicate lateralmente al fiume Oglio e ai corsi d'acqua affluenti (Mella, Gambara, Molina, Chiese), per una profondità media di 10 metri ciascun proprietario o possessore si adegua alla normativa che prevede la ricostituzione della continuità vegetazionale di tipo naturale lungo le sponde del fiume (escluse le spiagge e le strade campestri).

Entro due anni dalla data di adozione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale, i Comuni consorziati devono presentare un progetto di equipaggiamento vegetazionale su aree pubbliche o ad uso pubblico e su zone incolte di loro pertinenza, al fine di migliorare l'assetto paesaggistico del territorio.

Tali aree devono essere prioritariamente reperite nel territorio comunale situato all'interno del parco.

L'attuazione di tale progetto dovrà avvenire entro due anni dall'approvazione dello stesso da parte dell'Ente Gestore del Parco Regionale, che sarà tenuto a fornire assistenza nelle fasi di progettazione e di realizzazione.

---

Articolo trentaseiesimo**MOBILITÀ ALL'INTERNO DEL PARCO**

Fatto salvo l'utilizzo normale delle strade provinciali, comunali e vicinali nonché della ferrovia, la mobilità all'interno del Parco Regionale, qualora non determinata da ragioni di condizione aziendale agricola o da ragioni di conduzione aziendale agricola o da ragioni di pubblico interesse, dovrà essere sviluppata riducendo quanto più possibile l'impiego di veicoli a motore.

Articolo trentaseiesimo.1**VIABILITÀ E PARCHEGGI**

La circolazione dei veicoli a motore è vietata al di fuori delle strade pubbliche e di uso pubblico, delle aree a parcheggio, dell'accesso agli edifici e alle proprietà, della zona ad attrezzature per il pubblico e in genere nelle zone urbanizzate.

L'Ente Gestore può richiedere al proprietario l'apposizione di divieti di circolazione su strade pubbliche e di uso pubblico secondarie interne al parco, fatti salvi i divieti di cui alla zona per ambienti naturali.

Sono esclusi dai divieti di circolazione i mezzi di servizio all'agricoltura e silvicoltura e i mezzi per le operazioni idrauliche ammesse, nonché i mezzi per lavori di manutenzione ordinaria alle infrastrutture esistenti; per i mezzi di servizio alle attività estrattive o altre, ove già non sia precisato, i percorsi consentiti sono autorizzati dall'Ente Gestore.

I mezzi di servizio o di vigilanza pubblica hanno facoltà di circolare su tutte le strade pubbliche e private; è vietato impedire o ostacolare con qualunque mezzo l'accesso a strade o sentieri ai mezzi stessi.

Non è ammessa la chiusura di strade o percorsi di interesse pubblico con qualsiasi mezzo, ivi compresi cartelli o segnalazioni, che possa intralciare il libero transito ciclopedonale ed equestre:

- a) entro un anno dall'approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale devono essere rimossi, sia sulle strade che sui sentieri di percorrenza, sbarramenti, segnalazioni o altri impedimenti al libero transito ciclopedonale ed equestre all'interno del parco, salvo specifica autorizzazione dell'Ente Gestore al mantenimento della chiusura per motivi di sicurezza e di difesa ambientale;
- b) entro lo stesso termine, l'Ente Gestore del Parco approva il Regolamento d'Uso delle strade e dei percorsi ciclopedonali ed equestri, dettando norme di comportamento per il pubblico a tutela dell'uso dei beni privati e dei pubblici servizi delle strade e percorsi stessi, nonché occorrendo, norme per le autorizzazioni alla chiusura di cui alla precedente lettera a).

Le disposizioni di cui al precedente comma non si applicano a strade e percorsi interni alla zona riservata alla pianificazione locale, ovvero interni ad insediamenti per i quali le presenti norme consentano la recinzione permanente.

Lungo tutte le strade del Parco, esclusa la zona riservata alla pianificazione locale e ad eccezione delle strade provinciali, è vietata l'apposizione di cartelloni pubblicitari; le concessioni in atto, alla loro naturale scadenza, non possono essere rinnovate o prorogate. Non sono ammessi nuovi distributori di carburante al di fuori della zona riservata alla pianificazione locale. Gli impianti esistenti potranno essere oggetto di interventi di

riqualificazione e di ampliamento nel limite stabilito dalle tavole di azzonamento e dalle specifiche norme di zona.

Il consolidamento delle scarpate stradali è effettuato con opere di ingegneria naturalistica o, in difetto e previo parere dell'Ente Gestore, mediante uso di materiali locali. Sono escluse dal parere dell'Ente Gestore le opere di ordinaria manutenzione, previa denuncia all'Ente stesso, del piano semestrale di manutenzione ordinaria dei corpi stradali; mentre per gli interventi straordinari e imprevedibili va inoltrata l'immediata comunicazione.

L'Ente Gestore del Parco Regionale ed i Comuni prevedono i parcheggi in corrispondenza delle zone di maggiore accessibilità pubblica al Parco; nelle zone attrezzate per il pubblico è fatto obbligo di dotare le infrastrutture di congrui spazi a parcheggio.

I parcheggi di cui al precedente comma devono essere localizzati al di fuori del perimetro delle riserve e preferibilmente in aree esterne all'area di esondazione (fascia fluviale A del P.S.F.F.) e sono comunque soggetti ad autorizzazione da parte dell'Ente Gestore.

Nella definizione planimetrica delle aree a parcheggio deve essere salvaguardato l'inserimento ambientale, nonché la vegetazione pre-esistente interna e le cortine alberate di contorno; le pavimentazioni, preferibilmente di tipo permeabile, devono permettere il parziale mantenimento del tappeto erboso. Il piano di settore "*Recupero aree degradate a fini naturalistici, ricreativi e per la fruizione*" di cui all'art. 31.1 può introdurre prescrizioni anche in relazione al dimensionamento dei singoli parcheggi.

#### Articolo trentaseiesimo.2

### **NAVIGAZIONE ED ATTRACCHI**

E' permessa la navigazione sul fiume con veicoli a motore fino ad un massimo di 5 Kw, escluso quanto strettamente necessario allo svolgimento dell'attività di vigilanza e all'attuazione degli interventi previsti e direttamente eseguiti dall'Ente Gestore ovvero dallo stesso autorizzati.

L'Ente Gestore può autorizzare la navigazione commerciale e quella turistica professionale, prevedendo le seguenti limitazioni:

- a) non sono ammesse le unità di navigazione con stazza lorda superiore a 10 tonnellate e comunque con portata superiore a 55 passeggeri;
- b) le imbarcazioni non devono provocare moto ondoso (differenza tra cavo e cresta d'onda) superiore a cm 30 a m 5 dallo scafo;
- c) la velocità massima consentita non dovrà essere superiore a 10 Km/h. Velocità maggiori, comunque non superiori a 20 Km/h, potranno essere eccezionalmente ammesse qualora l'imbarcazione non provochi un moto ondoso con altezza d'onda superiore a cm 30 a m 5 dallo scafo;
- d) dal transito sul fiume di una unità di navigazione dotata delle caratteristiche sopra riportate, il passaggio di quella successiva potrà avvenire, indipendentemente dal senso di marcia, ad un intervallo temporale non inferiore a trenta minuti;
- e) nelle aree immediatamente esterne a quelle destinate alle attività di attracco, la rumorosità consentito non dovrà superare i 45 dB(A) nel periodo diurno e i 35 dB(A) in quello notturno.

L'Ente Gestore può autorizzare manifestazioni nautiche occasionali prevedendo eccezioni alle norme riportate al comma 2 nel rispetto delle esigenze di tutela ambientale.

Tali manifestazioni potranno essere autorizzate dall'Ente Gestore previa presentazione allo stesso di relazione tecnica e descrittiva dell'impatto acustico nelle aree interessate



allo svolgimento della manifestazione. Su tale relazione verrà acquisito il parere dell'Azienda Regionale per l'Ambiente territorialmente competente.

La installazione di pontili, barconi e altre strutture galleggianti o emergenti dalle acque, fissate stabilmente alla riva o al letto del fiume è soggetta, fatte salve le competenze di altre pubbliche autorità previste dalle vigenti disposizioni di legge, a parere dell'Ente Gestore previa verifica dei seguenti elementi, da valutarsi anche in relazione alla zonizzazione dei tratti di riva prospicienti:

- l'accesso non comporti degrado alle sponde e alle aree attraversate;
- le attività svolte non siano disturbanti, in relazione all'ambiente circostante.

La stessa installazione non sarà comunque consentita nella zona per ambienti naturali e sarà subordinata a convenzione con l'autorità comunale per garantire l'utilizzo collettivo o di pubblica utilità.

### Articolo trentasettesimo

## **ADEGUAMENTI INFRASTRUTTURALI E IMPIANTI TECNICI**

Le prescrizioni normative contenute nel presente articolo prevalgono sulle prescrizioni contenute nelle specifiche norme di zona dettate dal presente Piano di Governo del Territorio.

Gli adeguamenti infrastrutturali e la realizzazione degli impianti tecnici prevista nel presente articolo sono autorizzati dall'Ente Gestore, che può stabilire le eventuali opere di ripristino o di compensazione ambientale ed indicare e quantificare l'indennità per danni ambientali non ripristinabili o recuperabili.

L'inizio dei lavori potrà essere subordinato alla preventiva stipula della convenzione e al versamento di una garanzia fidejussoria.

### Articolo trentasettesimo.1

## **STRADE E FERROVIE**

Le strade carrabili e le ferrovie comprese nel territorio del Parco Regionale sono considerate nel loro complesso di rilevante interesse paesistico-ambientale in relazione al rapporto con i centri storici o di antica formazione, con il paesaggio fluviale ed agrario e gli insediamenti rurali e con la morfologia del territorio in generale.

I progetti di ampliamento o rettifica delle strade provinciali, nonché delle ferrovie, per la parte inclusa nel Parco, sono autorizzati dall'Ente Gestore del Parco stesso. I progetti dovranno essere redatti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) tutto il percorso dovrà essere corredato da filari di arbusti, ove possibile, realizzati con essenze locali. Tale proposta dovrà essere compresa nella progettazione esecutiva e trovare contestuale finanziamento e coincidenza di esecuzione con i lavori principali;
- b) i cantieri di lavoro e la viabilità usata dai mezzi operativi dovranno essere localizzati ed individuati in accordo con l'Ente Gestore. I progetti esecutivi relativi al ripristino ambientale delle opere eseguite nella realizzazione dei cantieri dovranno essere altresì concordati con l'ente gestore del parco prima dell'inizio dei lavori;
- c) i tracciati dovranno salvaguardare con opere di mitigazione la continuità delle reti irrigue e dei percorsi di collegamento dei fondi;

- d) per le cavature dei materiali di riporto la scelta dei siti dovrà essere effettuata in collaborazione con l'ente gestore. Tale collaborazione dovrà avvenire anche per l'individuazione dei percorsi dei mezzi operativi;
- e) l'eventuale manomissione o alterazione di ambienti naturali o elementi geomorfologici paesaggistici dovrà essere compensata con la ricostituzione di tali elementi in zone limitrofe;
- f) nei casi in cui il tracciato dovesse interferire con gli spostamenti obbligati di specie di piccoli vertebrati, il progetto dovrà prevedere sottopassi di dimensioni medio-piccole da localizzare in accordo con l'Ente Gestore del Parco Regionale.

Le strade comunali e vicinali d'uso pubblico costituiscono nel loro complesso viabilità di interesse consortile per l'accesso e la fruizione pubblica dell'ambiente. I progetti relativi a nuove sedi e ad ampliamenti o rettifiche di tale tipo di viabilità, per la parte inclusa nel Parco, sono autorizzati dall'Ente Gestore. Il progetto dovrà considerare:

- a) inserimento dell'opera sotto il profilo della tutela ambientale;
- b) la riduzione dell'effetto di barriera dell'opera al fine di tutelare la continuità ecosistemica ed i collegamenti ciclo-pedonali fra i diversi ambiti del parco;
- c) il tipo di pavimentazione e finitura sia della sede viabile che delle contigue banchine, scarpate e fossi di guardia.

#### Articolo trentasettesimo.2

#### **IMPIANTI TECNICI**

I progetti relativi alla realizzazione di parcheggi, agli ampliamenti cimiteriali, agli allacciamenti di singole utenze a condotte energetiche esistenti, nonché agli allacciamenti ad opere pubbliche di fognatura, di depurazione e idrauliche, sono autorizzati dall'Ente Gestore del Parco Regionale.

Allo stesso regime, sono sottoposti gli adeguamenti tecnologici di impianti esistenti di opere pubbliche di acquedotto, fognatura, collettamento e depurazione, raccolta e deposito rifiuti (piazzole per la raccolta differenziata), nonché i nuovi impianti prevista dalla rispettiva pianificazione di settore e, nel caso degli impianti di trattamento delle acque reflue urbane, a servizio di agglomerati con un numero di abitanti equivalenti inferiore o uguale a 10.000.

L'abitante equivalente è definito dall'art. 2 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152. Le disposizioni del presente comma non si applicano nella zona riservata alla pianificazione comunale.

#### Articolo trentottesimo

#### **SALVAGUARDIA DEL SISTEMA RURALE STORICO**

A salvaguardia del sistema rurale storico, l'Ente Gestore del Parco Regionale elabora un apposito Piano di Settore. Tale Piano di Settore identifica gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 380/99 (già L.1089/39), nonché i centri, i complessi e i singoli immobili di particolare interesse storico, architettonico, culturale e ambientale per il parco. Individua altresì, i complessi agricoli di valore storico-ambientale, gli edifici monumentali e i manufatti idraulici e stradali di particolare interesse storico-ambientale.

L'Ente Gestore del Parco Regionale e gli enti consorziati collaborano per la tutela, la valorizzazione ed il recupero del patrimonio storico e architettonico e per favorirne, nel

rispetto delle esigenze di tutela, inaccessibilità pubblica. Il Piano di Settore contiene anche le norme integrative della presente disciplina per il perseguimento delle finalità suddette.

L'Ente Gestore collabora con gli altri enti locali per l'inventario dei nuclei urbani ed edilizi di antica formazione, dei centri storici, dell'edificato rurale di interesse storico-ambientale. Gli strumenti urbanistici comunali devono individuare i nuclei urbani ed edilizi di antica formazione, i centri storici e gli immobili di interesse storico-culturale, rettificando eventualmente il perimetro e, all'occorrenza, integrando i vincoli previsti.

#### Articolo trentanovesimo

### **PARCO OGLIO SUD – ZONA AMBIENTI NATURALI (E4)**

In adempimento alle prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale dell'Oglio Sud, il Piano di Governo del Territorio indica, all'interno del perimetro di detto Parco, i terreni destinati alla conservazione dello stato di natura.

Tale zona, definita "*ambienti naturali*", comprende tutti i terreni con vegetazione naturale, sia boscata che palustre.

Gli interventi per la conservazione ed il miglioramento degli ambienti naturali saranno individuati dal Piano di Settore "*Riqualificazione ambienti naturali*" che verrà appositamente predisposto dall'Ente Gestore del Parco Regionale.

In assenza di tale Piano di Settore di applicano le norme di seguito indicate.

Sono soggette a denuncia all'Ente Gestore del Parco Regionale le seguenti opere:

- a) le opere effettuate per il mantenimento o la ricostruzione ed il miglioramento della rete idrica di alimentazione;
- b) il taglio dei boschi, il taglio ordinato dei filari, delle fasce alberate, delle siepi e delle piante isolate, che potrà essere effettuato durante la stagione silvana solo previo nulla-osta dell'Ente Gestore;
- c) lo sfalcio dei canneti: la denuncia dovrà riportare le modalità di asportazione delle parti recise;
- d) la realizzazione di manufatti e di infrastrutture in genere.

Fatti salvi gli interventi di cui al precedente comma, in tale zona è vietato:

- a) bonificare, riempire o comunque alterare lo stato dei luoghi;
- b) attuare interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque;
- c) navigare a motore nelle acque ferme: nel fiume vale quanto previsto al precedente art. 36.2;
- d) esercitare l'agricoltura in qualsiasi forma, impiantare pioppeti o altre colture arboree a rapido accrescimento;
- e) usare prodotti fitosanitari;
- f) uscire dai percorsi tracciati ove esistenti e appositamente segnalati, salvo che per operazioni colturali o di pubblico servizio;
- g) atteso che la zona è inedificabile, è vietata la realizzazione di nuovi edifici e di nuove infrastrutture di servizio;
- h) costruire recinzioni fisse, se non in forma di siepi a verde con specie tipiche della zona;
- i) la costituzione di nuove attività di pesca sportiva, escluse quelle già in atto alla data di adozione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale;

- l) il deposito di letame, lo spandimento di reflui e fanghi e l'utilizzo di fitofarmaci, fatte salve ulteriori restrizioni previste dai Regolamenti d'Uso, per una fascia di 20 metri;
- m) è fatto obbligo di rimuovere, per il periodo dell'1 marzo al 30 giugno di ciascun anno, le griglie di cui all'art. 19 della L.R. 25/82, relativamente alle bocche di presa di derivazione di acque pubbliche principali che alimentino zone umide disciplinate dal presente articolo.

#### Articolo quarantesimo

### **PARCO OGLIO SUD – ZONA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTI NATURALI (E5)**

In adempimento alle prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale dell'Oglio Sud, il Piano di Governo del Territorio indica, all'interno del perimetro di detto Parco, i terreni destinati alla riqualificazione come ambienti naturali.

I terreni individuati nella presente zona risultano per la maggior parte ad uso agricolo oppure presentano una scarsa o degradata vegetazione naturale. Essi sono localizzati prevalentemente lungo le rive dei corsi d'acqua e in adiacenza ad ambienti naturali.

Gli interventi necessari per il raggiungimento degli obiettivi del Piano Territoriale saranno individuati dal Piano di Settore "*Riqualificazione ambienti naturali*" che verrà appositamente predisposto dall'Ente Gestore del Parco Regionale.

Fino all'adozione di tale Piano di Settore sono consentite le attuali destinazioni d'uso del suolo, salvo il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) è vietata la nuova edificazione: per quella esistente sono consentiti solo interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione. È consentito un adeguamento funzionale limitato al 10% della superficie coperta;
- b) è fatto obbligo di conservare la residua vegetazione naturale esistente sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduzione;
- c) è vietata la costruzione di recinzioni fisse, se non con siepi a verde con specie tipiche della zona.

Si potranno raggiungere preventivamente alcuni scopi del sopraindicato Piano di Settore attraverso una progressiva conversione colturale delle aree agricole verso produzioni forestali, secondo le misure di politica agricola comunitaria, nonché tramite la L.R. 80/89 (legge forestale regionale) e mediante convenzioni con l'Ente Gestore del Parco Regionale.

A tal proposito l'Ente Gestore divulgherà attività di divulgazione e di sostegno.

#### Articolo quarantunesimo

### **PARCO OGLIO SUD – ZONA AGRICOLO-FORESTALE DI TUTELA FLUVIALE (E6)**

In adempimento alle prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale dell'Oglio Sud, il Piano di Governo del Territorio indica, all'interno del perimetro di detto Parco, i terreni nei quali le attività agricolo-forestali devono essere esercitate con particolari cautele di tutela fluviale.

La zona agricolo-forestale di tutela fluviale identifica il territorio agricolo di massima vulnerabilità idrogeologica, inserito in un contesto di elevata rilevanza ambientale e paesistica del Parco; questa zona comprende tutte le aree coltivate situate in golena ovvero in alcuni ambiti esterni alle golene ma con caratteristiche geomorfologiche simili. La zona è destinata alla salvaguardia idrogeologica, alla graduale ricostituzione qualitativa dell'ambiente naturale e del paesaggio agrario, ed al rimboschimento sia naturalistico che produttivo.

L'esercizio dell'agricoltura è consentito con modalità compatibili con tali finalità e la fruizione da parte del pubblico potrà svolgersi nel rispetto delle attività agricole.

Per il raggiungimento di tali obiettivi l'Ente Gestore del Parco Regionale attiverà forme di collaborazione e di incentivazione con i proprietari e conduttori dei fondi coltivati.

I terreni individuati nella presente zona sono tutti localizzati nell'alveo attuale del fiume o su depositi alluvionali recenti e, come tali, risultano particolarmente vulnerabili.

L'agricoltura e le attività connesse saranno governate da Regolamenti d'Uso che verranno appositamente predisposti dall'Ente Gestore del Parco Regionale.

Oltre alle norme generali di cui al precedente art. 36, in tale zona si applicano le seguenti norme specifiche:

- a) è vietato alterare o distruggere gli elementi vegetazionali, arborei e arbustivi, nonché tagliare piante senza preventiva denuncia all'Ente Gestore del Parco Regionale;
- b) è vietato alterare elementi orografici e morfologici del terreno, effettuare sbancamenti, spianamenti, bonifiche o simili, nonché aprire o coltivare cave o attivare discariche;
- c) è vietato installare serre o coperture, anche provvisorie, nei terreni golenali;
- d) è vietato smaltire liquami e fanghi di depurazione, di qualsiasi provenienza, sui terreni golenali. Nelle aree extra-golenali è ammesso solo lo smaltimento di liquami zootecnici adeguatamente maturati, previa disposizione dei piani di utilizzazione degli stessi. La presente disposizione non si applica al letame maturo;
- e) è vietato di avviare nuovi impianti ortoflorovivaistici sui terreni golenali fatto salvo il reimpianto degli esistenti (che potrà avvenire su altro terreno contiguo purché non superiore alla superficie precedente) e l'ampliamento di quelli esistenti previa certificazione di conformità dell'Ente Gestore del Parco Regionale. A tal fine verrà eseguito e farà fede un apposito censimento delle aree insistenti in detta fascia appartenenti alle aziende florovivaistiche.

Non è consentita alcuna forma di nuova edificazione. Negli insediamenti rurali preesistenti alla data di adozione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale sono ammessi:

- a) il recupero degli edifici e delle strutture preesistenti con il mantenimento della destinazione agricola, attraverso interventi di manutenzione, restauro e rianamento conservativo così come definiti dalle lett. a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 3, lettera d), del D.P.R. 380/01, qualora l'edificio esistente non venga demolito e ricostruito e, comunque, nel rispetto delle tipologie e dei materiali preesistenti;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia dei volumi esistenti, funzionali a destinazioni extra-agricole, solo nei casi e secondo le modalità previste dal Piano di Settore "Recupero del sistema edilizio rurale storico" che verrà appositamente predisposti dall'Ente Gestore del Parco Regionale e dal

Regolamento d'Uso, di cui al presente articolo. Fino all'approvazione del Piano di Settore sono consentiti interventi di ristrutturazione per edifici a destinazione extra-agricola esclusivamente nei seguenti casi:

- ristrutturazioni per adeguamenti igienici o tecnologici o comunque volti all'introduzione di migliorie necessarie per il permanere della funzione preesistente nell'edificio;
  - ristrutturazioni determinate da cambi di destinazione d'uso, individuate fra quelle possibili e cioè socio-ricreative, culturali, utili allo svolgimento delle funzioni proprie del Parco e di iniziativa dell'Ente Parco, consentite delle presenti Norme e che comunque non comportino incremento di volume;
- e nel rispetto delle seguenti condizioni:
- quando il Comune abbia, in fase di adeguamento del proprio Piano di Governo del Territorio al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale censito l'edificato a destinazione extra-agricola e indicato la destinazione d'uso in atto, lo stato di conservazione, la presenza di elementi meritevoli di tutela ed altre informazioni che possano essere ritenute utili;
  - quando l'intervento di ristrutturazione non comporti demolizione con ricostruzione;
  - quando l'intervento avvenga nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici del luogo e dei caratteri paesistici del complesso,
  - quando sia prevista la sostituzione dei materiali esistenti non conformi ai caratteri tipici del luogo;
- d) interventi di nuova edificazione, solo in aggiunta ai fabbricati rurali esistenti per la parte abitativa e previa razionalizzazione e recupero dei volumi esistenti inutilizzati o sottoutilizzati ed entro gli indici di densità fondiaria di cui all'art. 2, secondo comma della L.R. 93/80. A tal fine il rispetto di detti indici dovrà essere verificato computando esclusivamente la disponibilità, da parte del richiedente, di terreni anche esterni al perimetro del Parco Regionale, purché ricadenti nell'ambito dei territori dei comuni interessati dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale. Tali interventi dovranno adeguarsi alle tipologie, morfologie e al tipo di materiali preesistenti.

Per gli interventi edilizi di cui alla lettera d) del precedente comma, il Permesso di Costruire può essere rilasciato solo ai soggetti e con le procedure di cui alla L.R. 93/80.

In tutte le aree ricadenti nella presente zona, in cui sia in corso attività agricola alla data di adozione del presente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale, è sempre ammesso l'agriturismo così come disciplinato dalla L.R. 3/92. A tal fine sono sempre consentiti gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, secondo quanto previsto dalla L.R. 93/80 e dalla L.R. 3/92.

Sugli edifici esistenti nella presente zona in cui, alla data di adozione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale, fosse cessata l'attività agricola e non fosse in corso altra attività, possono essere esclusivamente realizzati interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo come definiti dalle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

Su tali edifici gli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere eseguiti solo dopo l'approvazione del relativo Piano di Settore, nel quale verranno definiti i casi ed i criteri anche per il mutamento di destinazione d'uso da agricola ad extra-agricola.

In via transitoria, e fino sull'approvazione del Piano di Settore sopracitato, sono consentiti interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso esclusivamente nel rispetto delle seguenti condizioni:

- quando il cambio di destinazione d'uso venga dimostrato compatibile sia con il permanere di attività agricole eventualmente ancora in corso all'intorno che con le finalità del Parco e sia esclusivamente mirato alla realizzazione di funzioni socio-ricreative, culturali o comunque utili allo svolgimento delle funzioni proprie del Parco e di iniziativa dell'Ente Parco;
- quando la dismissione di volumi con precedente destinazione agricola sia accompagnata da rinuncia da parte del proprietario e del conduttore agricolo alla realizzazione di nuovi volumi aventi destinazione agricola, per un termine di dieci anni, con atto da trasciversi nei registri immobiliari su tutti i terreni di proprietà costituenti l'azienda agricola;
- quando la ristrutturazione avvenga nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici dell'organismo esistente e del complesso edilizio di appartenenza ed in armonia con i caratteri del paesaggio;
- quando i materiali utilizzati siano quelli tipici del luogo e si armonizzino con il paesaggio circostante; è favorita la sostituzione di materiali esistenti non conformi ai caratteri tipici del luogo.

Su tutti i terreni ricadenti nella presente zona è comunque vietato:

- a) inserire nuovi impianti tecnologici e produttivi extraagricoli o ampliare quelli esistenti, salvo l'installazione di punti di allacciamento a servizio di fabbricati rurali preesistenti, nonché interventi di manutenzione a linee elettriche esistenti;
- b) insediare nuovi allevamenti zootecnici o ampliare quelli esistenti: sono invece sempre ammessi gli allevamenti di animali nel limite del fabbisogno familiare ed a fini agrituristici;
- c) recingere i fondi agricoli, tranne per quanto riguarda le aree di stretta pertinenza dei fabbricati rurali e le recinzioni temporanee a salvaguardia di ovini ed equini al pascolo;
- d) installare campeggi o depositi di roulotte, fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 3/92 per l'esercizio dell'agriturismo;
- e) realizzare silos di magazzinaggio, trincee di stoccaggio e vasche di stoccaggio liquami, ad esclusione degli adeguamenti prescritti ai sensi della L.R. 37/93.

Le recinzioni dei fondi agricoli sono sempre consentite in siepe viva. Per le recinzioni non in siepe viva, laddove consentite dalle altre normative vigenti in materia e fatto salvo quanto ivi specificatamente consentito, è previsto quanto segue:

- a) devono garantire il regolare deflusso delle acque ed avere un'altezza non superiore a cm 150;
- b) è fatto divieto di realizzare recinzioni cieche o in elementi prefabbricati in calcestruzzo e simili, anche ad elementi discontinui;
- c) è ammessa, alla base della recinzione, la realizzazione di un cordolo in muratura di altezza non superiore a cm 30;
- d) le recinzioni esistenti in muratura devono essere mantenute anche nel loro andamento planimetrico;
- e) qualora come recinzione, o ad integrazione della stessa, vengano utilizzate siepi o schermi vegetali, questi devono essere realizzati prevalentemente con l'impiego di specie tipiche, quali:

- 
- *Acer campestre* (acero campestre);
  - *Carpinus betulus* (carpino bianco);
  - *Cornus sanguinea* (sanguinello).
  - *Corylus avellana* (nocciolo);
  - *Crataegus monogyna* (biancospino comune);
  - *Euonymus europaeus* (cappello del prete);
  - *Ligustrum vulgare* (ligustro nostrano);
  - *Viburnum lantana* (lantana);
  - *Viburnum opulus* (palla di neve);

Per quanto compatibili con le sopraccitate disposizioni, si applicano anche a tale zona le disposizioni di tutela urbanistica già esposte per la zona agricola normale (art. 32) con particolare riguardo alla tutela dell'edificato tradizionale (art. 71), delle caratteristiche tradizionali del paesaggio agricolo (art. 72) e del Reticolo Idraulico (art. 80).

#### Articolo quarantaduesimo

### **PARCO OGLIO SUD – ZONA AGRICOLO–FORESTALE DI TUTELA MORFO–PAESISTICA (E7)**

In adempimento alle prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale dell'Oglio Sud, il Piano di Governo del Territorio indica, all'interno del perimetro di detto Piano, i terreni nei quali le attività agricolo-forestali devono essere esercitate con particolari cautele di tutela morfo-paesistica.

La zona agricolo-forestale di tutela morfo-paesistica comprende aree coltivate interne o esterne alla golena caratterizzate da particolari rilevanze paesistiche ed ambientali. Tale zona è costituita in prevalenza da aree agricole a coltura annuale ed aree a pioppeto con la presenza di sparsi insediamenti rurali ed urbani.

I terreni individuati dalla presente zona sono generalmente posti a quote minori al livello fondamentale della pianura e presentano, pertanto, condizioni idrogeologiche e paesistiche mediamente vulnerabili.

Le attività agricole e le attività connesse saranno pianificate dallo specifico Regolamento d'Uso. Oltre alle norme generali di cui allo stesso art. 33.2 si applicano le seguenti norme specifiche:

- a) è vietato alterare o distruggere gli elementi vegetazionali arborei e arbustivi, nonché tagliare piante senza preventiva denuncia all'Ente Gestore del Parco Regionale;
- b) è vietato alterare elementi orografici e morfologici del terreno, effettuare sbancamenti, spianamenti, bonifiche o simili, nonché aprire o coltivare cave o attivare discariche, fatte salve le opere di livellamento che rientrino nelle normali pratiche agrarie e previo parere dell'Ente Gestore del Parco Regionale;
- c) è ammesso l'insediamento di nuovi impianti ortoflorovivaistici, anche con infrastrutture temporanee;
- d) è ammessa la razionalizzazione degli appezzamenti (escludendo le asportazioni di terra) previo parere dell'Ente Gestore del Parco Regionale e con il concomitante impegno a realizzare interventi di miglioramento ambientale nell'ambito aziendale sito nella zona (boschetti e/o filari di dimensioni adeguate all'area oggetto dell'intervento).

In questa zona sono ammessi:



- a) il recupero degli edifici e delle strutture preesistenti con il mantenimento della destinazione agricola, attraverso interventi edilizi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01;
- b) la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione così come definiti dalle lettere a), b) c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 (esclusa la demolizione con ricostruzione) degli edifici aventi destinazione extra-agricola alla data di adozione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale;
- c) eventuali interventi di nuova edificazione solo in aggiunta ai fabbricati rurali esistenti per la parte abitativa e previa la razionalizzazione ed il recupero dei volumi esistenti inutilizzati o sottoutilizzati, ed entro gli indici di densità fondiaria di cui all'art. 2, secondo comma, della L.R. 93/80. A tal fine il rispetto di detti indici deve essere verificato computando esclusivamente la disponibilità, da parte del richiedente, di terreni che, pur esterni al perimetro del Parco Regionale, ricadano comunque nell'ambito dei terreni dei Comuni interessati dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale stesso. Tali interventi potranno essere autorizzati qualora l'esistente non venga demolito e ricostruito e, comunque, nel rispetto delle tipologie e dei materiali preesistenti.
- d) la realizzazione di silos di immagazzinaggio alimenti, trincee e vasconi di stoccaggio liquami. La realizzazione di tali interventi dovrà accompagnarsi ad opere di mitigazione ambientale mediante l'uso di elementi arborei ed arbustivi misti, idonei a garantire un'efficace schermatura;
- e) sono consentiti interventi di ampliamento degli allevamenti esistenti fino ad un massimo del 20% della superficie coperta esistente effettivamente destinata a tale attività e comunque nel rispetto dei limiti di peso vivo per ettaro, nonché delle altre prescrizioni indicate dall'art. 41;
- f) è consentita la nuova edificazione di strutture agricole e florovivaistiche relativamente al deposito di attrezzi e di materiali, utilizzando indici di edificabilità non superiori ad un terzo di quelli consentiti dalla L.R. 93/80.

Per gli interventi edilizi di cui al precedente comma il Permesso di Costruire può essere rilasciato solo ai soggetti e con le procedure di cui all'art. 3 della L.R. 93/80.

In tutte le aree ricadenti nella presente zona, in cui alla data di adozione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale fosse in corso l'attività agricola, è sempre ammesso l'agriturismo così come disciplinato dalla L.R. 3/92.

A tal fine sono sempre consentiti gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, nel rispetto degli indici edilizi e parametri edili ed urbanistici prescritti per la zona storico-agricola (EA).

Per gli edifici nei quali, alla data di adozione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale, non fosse in corso l'attività agricola, il cambio di destinazione d'uso da agricolo ad extra-agricolo, dovrà rispettare quanto previsto nel Piano di Settore "*Recupero del sistema edilizio storico*" che verrà appositamente predisposto dall'Ente Gestore del Parco Regionale, oltre che dall'apposito art. 84. In via transitoria e fino all'approvazione del sopraccitato Piano di Settore sono consentiti interventi di recupero (ivi compresa la ristrutturazione edilizia) accompagnati da cambio di destinazione d'uso esclusivamente nel rispetto delle seguenti condizioni:

- quando il cambio di destinazione d'uso venga dimostrato compatibile sia con il permanere delle attività agricole eventualmente ancora in corso all'intorno che con finalità del Parco e sia mirato alla realizzazione di funzioni socio-ricreative,

culturali o comunque utili allo svolgimento delle funzioni proprie del Parco e di iniziativa dell'ente Parco;

- quando la dismissione di volumi con precedente destinazione agricola sia accompagnata da espressa rinuncia, da parte del proprietario e del conduttore agricolo, alla realizzazione di nuovi volumi aventi destinazione agricola, per un termine di dieci anni, con atto da trasciversi nei registri immobiliari su tutti i terreni di proprietà costituenti l'azienda agricola;
- quando la ristrutturazione avvenga nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici dell'organismo esistente e del complesso edilizio di appartenenza ed in armonia con i caratteri del paesaggio;
- quando i materiali utilizzati siano quelli tipici del luogo e si armonizzino con il paesaggio circostante, nonché sia prevista la sostituzione di materiali preesistenti eventualmente non conformi ai caratteri tipici del luogo.

Su tutti i terreni ricadenti nella presente zona è comunque vietato:

- a) recingere i fondi agricoli, tranne per quanto riguarda le aree di stretta pertinenza dei fabbricati rurali e le recinzioni temporanee a salvaguardia di ovini, caprini ed equini al pascolo;
- b) installare campeggi o depositi di roulotte, fatto salvo quanto previsto dalla Legge Regionale 3/92 per l'esercizio dell'agriturismo.

Le recinzioni dei fondi agricoli sono sempre consentite in siepe viva. Per le recinzioni non in siepe viva, laddove consentite dalle altre normative vigenti in materia e fatto salvo quanto ivi specificatamente consentito, è previsto quanto segue:

- a) devono garantire il regolare deflusso delle acque ed avere un'altezza non superiore a cm 150;
- b) è fatto divieto di realizzare recinzioni cieche o in elementi prefabbricati in calcestruzzo e simili, anche ad elementi discontinui;
- c) è ammessa, alla base della recinzione, la realizzazione di un cordolo in muratura di altezza non superiore a cm 30;
- d) le recinzioni esistenti in muratura devono essere mantenute anche nel loro andamento planimetrico;
- e) qualora come recinzione, o ad integrazione della stessa, vengano utilizzate siepi o schermi vegetali, questi devono essere realizzati prevalentemente con l'impiego di specie tipiche, quali:
  - *Carpinus betulus* (carpino bianco);
  - *Corylus avellana* (nocciolo);
  - *Crataegus monogyna* (biancospino comune);
  - *Euonymus europaeus* (capello del prete);
  - *Ligustrum vulgare* (ligustro nostrano);
  - *Acer campestre* (acero campestre);
  - *Viburnum lantana* (lantana);
  - *Viburnum opulus* (palla di neve);
  - *Cornus sanguinea* (sanguinello).

Per le aree in cui, alla data di adozione del presente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale, siano in corso attività extraagricole di natura ricreativa e/o sportiva che non risultino in conflitto con la destinazione agricolo-forestale della zona, ne è ammesso il proseguimento nel rispetto delle norme di cui al presente articolo.

Per quanto compatibili con le sopraccitate disposizioni, si applicano anche a tale zona le disposizioni di tutela urbanistica già esposte per la zona agricola normale (art. 32) con

particolare riguardo alla tutela delle caratteristiche tradizionali dell'edificato (art. 71), delle caratteristiche tradizionali del territorio agricolo (art. 72) e del Reticolo Idraulico (art. 80).

#### Articolo quarantatreesimo

### **PARCO OGLIO SUD – ZONA AGRICOLA DI FILTRO (E8)**

In adempimento alle prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale dell'Oglio Sud, il Piano di Governo del Territorio indica, all'interno del perimetro di detto Piano, i terreni nei quali le attività agricolo-forestali devono essere esercitate con particolari cautele onde consentire una funzione di filtro tra la generalità del territorio e quello maggiormente sottoposto a tutela.

La zona agricola definita di “*filtro*” comprende le aree agricole perimetrali del Parco Regionale corrispondenti al livello fondamentale della pianura, in cui gli elementi morfologici e paesistici tipicamente fluviali sfumano o non sono più evidenti. Il territorio produttivo agricolo è dominante, con coltivazioni intensive di cereali ed ortaggi e vari insediamenti rurali ed urbani.

La zona è destinata prevalentemente all'attività agricola nel rispetto di quanto dettato dalle norme generali di cui al precedente art. 36.

Nella zona sono ammessi tutti gli interventi così come previsti dalla Legge Regionale 93/80 e nel rispetto degli indici e delle procedure in essa previsti. In particolare il rispetto degli indici deve essere verificato computando esclusivamente la disponibilità, da parte del richiedente, di terreni che, pur esterni al perimetro del Parco Regionale, ricadano comunque nell'ambito dei terreni dei Comuni interessati dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale stesso.

Sono ammessi anche gli interventi per la realizzazione di nuovi allevamenti nei limiti di peso vivo per ettaro nonché delle prescrizioni di cui all'art. 36.

Per le restanti norme vale quanto previsto dall'articolo precedente.

#### Articolo quarantaquattresimo

### **PARCO OGLIO SUD – ZONA RISERVATA ALLA PIANIFICAZIONE LOCALE**

Le tavole del Piano di Governo del Territorio segnalano i comparti del territorio comunale che il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale dell'Oglio Sud ha riservato alla pianificazione locale.

Gli interventi interessanti i terreni compresi in tali comparti dovranno risultare conformi, oltretchè alle specifiche disposizioni del presente Piano di Governo del Territorio:

- alle norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale;
- alle procedure di legge;
- al parere dell'ente Gestore del Parco Regionale nei casi individuati dai precedenti articoli.

### Articolo quarantacinquesimo

## **PARCO OGLIO SUD – ZONA ATTREZZATA PER ATTIVITA' RICREATIVE (PRIMARIE E SECONDARIE)**

In adempimento alle prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale dell'Oglio Sud, il Piano di Governo del Territorio indica, all'interno del perimetro di tutto il Parco, i terreni destinati ad essere attrezzati per attività ricreative (primarie e secondarie) al servizio degli utenti del Parco.

L'utilizzazione specifica di tali terreni verrà definita attraverso il Piano di Settore "*Recupero aree degradate a fini naturalistici, ricreativi e per la fruizione*" che verrà predisposto dall'Ente Gestore del Parco e, finalizzata prioritariamente al rispetto degli obiettivi di tutela del Piano Territoriale di Coordinamento, potrà consistere:

- nella realizzazione di verde attrezzato pubblico;
- nel mantenimento di attrezzature a verde e sport già in atto, anche di proprietà o in gestione privata;
- nel mantenimento o alla realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di tipo culturale, sociale.

Sono ammesse le seguenti attrezzature:

- attrezzature sportive;
- attrezzature culturali;
- attrezzature per le attività ricreative e di svago, per il tempo libero, per il ristoro;
- servizi e parcheggi relativi alle attrezzature ammesse;
- l'eventuale residenza del personale di custodia e gli impianti necessari per il funzionamento delle attrezzature consentite.

La progettazione degli interventi, salvo diversa disposizione del Piano di Settore sopracitato dovrà essere estesa all'intero ambito zonizzato in cui insiste l'intervento stesso. Ove non sia diversamente previsto dal Piano di settore, l'intervento è soggetto a convenzione con l'Ente Gestore del Parco, alla quale sarà allegato il progetto dell'intervento.

Previa verifica di coerenza con la destinazione di zona da parte dell'Ente Gestore e stipula di eventuali convenzioni, sono consentiti interventi di ristrutturazione, anche accompagnati da ampliamenti volumetrici, nonché la realizzazione di nuovi edifici e di attrezzature compatibili e come tali stabilite dal Piano di Settore.

In assenza del Piano di Settore, negli edifici ed attrezzature esistenti in questa zona, anche se ad utilizzazione difforme rispetto alla destinazione funzionale, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico, statico o tecnologico, restauro, ristrutturazione senza demolizione e, comunque, nel rispetto delle tipologie e dei materiali preesistenti, nonché demolizione.

### Articolo quarantaseiesimo

## **PARCO OGLIO SUD – CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

Le tavole del Piano di Governo del Territorio segnalano, all'interno del perimetro dei terreni che il Piano Territoriale di Coordinamento riserva alla pianificazione locale, i comparti del territorio comunale nei quali, in quanto interessati da centri storici e nuclei di antica formazione (comprese le relative zone di contesto), devono essere particolarmente

tutelati i valori storici, architettonici e ambientali degli insediamenti, valutati sia per il valore dell'edificato che per quello degli spazi di connettivo, nell'ambito degli aggregati complessivi come per ogni singolo elemento.

Gli interventi interessanti i terreni compresi in tali comparti dovranno risultare conformi, oltrechè alle specifiche disposizioni del presente Piano di Governo del Territorio anche:

- alle norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale;
- alle procedure di legge;
- al parere dell'Ente Gestore del Parco Regionale nei casi individuati dal precedente articolo 39.6.

Il Piano di Governo del Territorio gradua l'ammissibilità sugli immobili esistenti, interventi degli interventi di cui all'art. 31, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/01, in rapporto al loro valore storico-ambientale ed in considerazione delle loro caratteristiche architettoniche e al loro grado di conservazione.

In tali terreni si applicano le norme di cui agli appositi articoli relativi alle zone storiche con le limitazioni di cui ai successivi commi.

Per quanto attiene la ristrutturazione edilizia, questa sarà possibile con esclusione della demolizione con ricostruzione, salvo comprovato stato di elevato degrado statico attestato dall'Ufficio Tecnico Comunale. L'intervento dovrà tendere a tutelare, nell'ambito della salvaguardia architettonico-ambientale, i volumi, le altezze in gronda, l'uso di materiali di finitura, la morfologia e tipologia nonché le destinazioni d'uso (residenza e attività di servizio).

L'ampliamento dei fabbricati esistenti non potrà superare il 10% del volume esistente nel rispetto delle tutele citate al punto precedente.

Ampliamenti maggiori e nuove costruzioni, soprattutto nell'ambito di aree di completamento e di margine, saranno realizzabili solo mediante Piano Attuativo pubblico o privato (Piano di recupero) che dovrà prevedere lo studio e la progettazione d'insieme della trasformazione urbanistica di un adeguato intorno, tale da consentire una ricucitura con l'esistente nel rispetto degli obiettivi citati nei commi precedenti.

Ai progetti delle opere da eseguirsi nei centri storici e nei nuclei di antica formazione devono essere allegati i seguenti elaborati tecnici, riguardanti:

- a) la descrizione del paesaggio urbano e dell'ambiente nel contesto territoriale interessato;
- b) la descrizione del progetto relativo all'intervento proposto;
- c) l'evidenziazione dell'entità e della natura delle trasformazioni indotte dall'intervento proposto sull'ambiente e il risultato degli eventuali provvedimenti di mitigazione previsti;
- d) le motivazioni dell'ammissibilità dell'intervento in termini di compatibilità paesistica.

Le condizioni di compatibilità per gli interventi proposti vanno riferite ai seguenti fattori di impostazione e verifica dei progetti:

- ubicazione o tracciato, adottando tra le alternative possibili quella di minore incidenza con l'assetto paesistico;
- aderenza alle forme strutturali del paesaggio interessato;
- misura ed assonanza con le caratteristiche costitutive;
- coerenza delle tipologie dei manufatti con i caratteri ed i valori del contesto e della loro percezione visiva;
- scelta e trattamento dei materiali e colori dei manufatti, nonché selezione e disposizione delle essenze vegetazionali per le sistemazioni esterne;

- raccordo con le aree adiacenti, prevedendo, se del caso, ripristini e compensazioni;
- mitigazione, se del caso, dell'impatto visivo mediante interventi accessori e sistemazioni a verde.

Le modalità sopra elencate si applicheranno unicamente agli edifici o spazi del centro storico ai quali venga riconosciuta una qualità storica o ambientale connotativa dell'insediamento urbanistico comunale.

In mancanza di tale riferimento, i livelli di intervento ammessi sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e consolidamento statico.

Sono da considerarsi comunque vietati gli interventi di nuova edificazione (diversi da quelli previsti al precedente comma 6) o di ristrutturazione urbanistica non inquadrati in piani di recupero; per la nuova edificazione o ricostruzione si dovrà rispettare la continuità formale dell'edificato e non dovrà essere preminente rispetto all'assetto esistente.

#### Articolo quarantasettesimo

### **PARCO SUD – EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE STORICO- AMBIENTALE INDIVIDUATI PUNTUALMENTE (EDIFICI MONUMENTALI, MANUFATTI IDRAULICI E COMPLESSI AGRICOLI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE)**

In adempimento alle prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale dell'Oglio Sud, il Piano di Governo del Territorio indica, all'interno del perimetro di detto Parco, gli edifici monumentali, i manufatti idraulici di particolare interesse storico-ambientale, i complessi agricoli di valore storico-ambientale, che sono sottoposti a specifica disciplina di tutela e valorizzazione al fine di salvaguardare gli elementi ambientali, storici, culturali e architettonici in essi presenti.

Sugli edifici monumentali e sui manufatti idraulici di particolare interesse storico-ambientale, appositamente individuati nel Piano, si applicano le seguenti norme:

- a) sono ammessi unicamente gli interventi necessari per la migliore conservazione degli edifici, consistenti in opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dalle lettere a), b) e c), art. 3 del D.P.R. 380/01;
- b) è vietata la demolizione, fatte salve le superfetazioni recenti o la realizzazione di nuovi volumi.

I complessi agricoli di valore storico-ambientale appositamente individuati sono quelli che conservano connotazioni storiche riconoscibili nel contesto ambientale complessivo, nonché aggregazioni insediative di origine e tipologia rurale, di antica formazione, che presentano significativa rilevanza nell'ambiente circostante per i valori architettonici, per i significati tipologici e la testimonianza storica. Gli interventi da effettuarsi sugli edifici ricadenti in tali complessi agricoli devono essere finalizzati alla tutela, recupero e valorizzazione degli stessi, sia per quanto riguarda i singoli elementi strutturali e architettonici, insediativi e produttivi, sia per quanto riguarda i rapporti complessivi con l'ambiente, con particolare riguardo alle alberature, alle strade agrarie, alle reti irrigue e alle direttrici visuali di accesso.

Nei complessi agricoli di cui al precedente comma possono essere effettuati solo interventi di recupero secondo le modalità previste dal piano di settore "*Recupero del sistema edilizio rurale storico*" che verrà predisposto dall'Ente Gestore del Parco.

In assenza di tale Piano di Settore potranno essere realizzati esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c), art. 3 del D.P.R. 380/01, nonché gli interventi di

ristrutturazione come previsti dalla lettera d) dello stesso riferimento normativo, con ampliamento a norma della L.R. 93/80 nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- l'intervento non potrà comportare la demolizione nemmeno parziale del fabbricato; è consentito un parametro di ampliamento massimo del 10% del corpo del fabbricato oggetto di intervento, purché sia dimostrata la razionalizzazione e il recupero dei volumi esistenti inutilizzati o sottoutilizzati;
- l'intervento dovrà avvenire con rigoroso rispetto della tipologia originaria e con particolare attenzione all'inserimento nell'ambiente. Il progetto di ristrutturazione è soggetto a certificazione di conformità da parte dell'ente gestore del parco.

Gli adeguamenti di cui alla L.R. 37/93 dovranno essere realizzati all'esterno del complesso agricolo.

La determinazione degli usi compatibili dovrà essere effettuata in sede di Piano di Settore e dovrà in ogni caso escludere le destinazioni che pregiudicassero il carattere storico-ambientale o la conservazione dell'integrità degli edifici.

Fino all'approvazione del Piano di Settore sono consentiti esclusivamente cambi di destinazione d'uso con le seguenti caratteristiche ed alle seguenti condizioni:

- a) i cambi di destinazione d'uso dovranno avvenire in assenza di opere di ristrutturazione come definite dalla lettera d), art.3 del D.P.R. 380/01. Essi sono ammissibili esclusivamente se compatibili con il permanere delle attività agricole eventualmente ancora in corso o con le finalità del Parco e comunque dovranno fare riferimento alle seguenti funzioni:
  - socio- ricreative;
  - culturali;
  - utili allo svolgimento delle funzioni proprie del parco e di iniziativa dell'ente parco;
- b) la dismissione di volumi con precedente destinazione agricola deve essere accompagnato da rinuncia da parte del proprietario e del conduttore agricolo alla realizzazione di nuovi volumi aventi destinazione agricola, per un termine di dieci anni, con atto da trasciversi nei registri immobiliari su tutti i terreni di proprietà costituenti l'azienda agricola.

Ogni intervento ammesso in base alle presenti Norme, deve comunque essere effettuato nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici, sia nella scelta delle soluzioni tipologiche e morfologiche e dei materiali da costruzione, sia nella progettazione e utilizzazione degli spazi aperti.

Sugli edifici compresi nei complessi agricoli di valore storico-ambientale:

- non destinati all'attività agricola;
- in cui risulti cessata da almeno 5 anni, alla data di adozione del presente Piano, l'attività agricola e che non siano destinati ad altra attività;

sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione come definiti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01. L'intervento di ristrutturazione dovrà avvenire senza demolizione e ricostruzione, nel rigoroso rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'esistente. E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso del complesso agricolo, in assenza del Piano di Settore, con destinazione residenziale e artigianale di servizio all'agricoltura.

---

Articolo quarantottesimo**PARCO OGLIO SUD – SCARPATE MORFOLOGICHE E RIPE**

In adempimento alle prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale dell'Oglio Sud, il Piano di Governo del Territorio indica, all'interno del Perimetro di tutto il Parco, con apposito simbolo grafico, le scarpate morfologiche primarie e secondarie. Alla presente Normativa sono assoggettate tutte le scarpate di erosione e altri particolari morfologici anche se non cartografati.

Per le aree costituenti la scarpata e per le relative fasce di rispetto, determinate nella misura di cinque metri di ampiezza dal ciglio e dal piede della scarpata, vigono le seguenti disposizioni:

- a) è vietato ogni movimento di terra, sbancamento o livellamento;
- b) è vietato l'impianto di specie arboree a rapido accrescimento;
- c) è ammessa l'attività silvocolturale secondo i seguenti criteri:
  - osservanza, per il taglio del ceduo, delle prescrizioni di cui all'art. 29. Il taglio a raso delle specie alloctone ed infestanti è autorizzato dall'ente gestore ed è condizionato al rimpianto di specie arboree ed arbustive autoctone;
  - osservanza del Piano di Settore per la riqualificazione ambientale (art. 40) o, in assenza, delle autorizzazioni di cui al presente comma, dettanti disposizioni al fine di evitare il contemporaneo taglio a raso della vegetazione da parte dei conduttori e proprietari insediati nella medesima scarpata morfologica;
- d) sono ammessi gli interventi di manutenzione e prevenzione degli smottamenti adottando tecniche di ingegneria naturalistica secondo quanto previsto all'art. 40.

Articolo quarantanovesimo**PARCO OGLIO SUD – ATTIVITA' DI CAVA E DI RECUPERO AMBIENTALE DEI TERRENI GIA' DEGRADATI DA PRECEDENTI ATTIVITA' DI DISCARICA, DI CAVA O ALTRO**

In adempimento alle prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale dell'Oglio Sud, il Piano di Governo del Territorio indica, all'interno del Perimetro di tutto il Parco, i terreni interessati da attività di cava in essere, nonché i terreni già degradati da precedenti attività di discarica, di cava o altro.

Su tutto il territorio del parco è vietata l'apertura di nuove cave. E' solo consentita la prosecuzione e l'ampliamento delle attività estrattive secondo le disposizioni dei piani provinciali come regolarmente approvati.

E' consentito il riassetto delle Cave cessate, limitatamente alle aree classificate come "aree degradate da recuperare", in conformità alle vigenti disposizioni regionali e alle prescrizioni del Piano Territoriale del Parco Regionale dell'Oglio Sud.

Sono individuate con apposito simbolo grafico le aree per le quali si prevede il recupero ambientale; sono aree nelle quali pregresse attività di escavazione e di discarica o altro hanno determinato un generale degrado ambientale e vengono quindi indirizzate ad un recupero compatibile con le esigenze generali di tutela ambientale e paesaggistica del Parco Regionale.

Nelle zone di cui al presente articolo, il recupero ambientale sarà finalizzato:

- a) a mettere in sicurezza queste aree caratterizzate spesso da elevata vulnerabilità idrogeologica ed a favorire il ripristino dell'ambiente naturale al fine di limitare



---

l'ulteriore degrado dei suoli, delle acque superficiali e sotterranee, e dell'assetto morfo-paesistico del territorio;

- b) a ricostruire e favorire un'evoluzione di tipo naturalistico dei siti, con particolare riferimento ad interventi di ripristino degli ecosistemi vegetali attraverso interventi di forestazione naturalistica e alle zone umide;
- c) a recuperare aree da desinare alla realizzazione di opere ed attrezzature a limitato impatto ambientale e paesaggistico, con scopi ricreativi, educativi e sociali;
- d) a far cessare attività incompatibili con le valenze naturalistiche e paesaggistiche del parco, sostituendole o convertendole in attività a minore impatto ambientale.

Il Piano di Settore "*Recupero aree degradate a fini naturalistici, ricreativi e per la fruizione*", elaborato dall'Ente Gestore, definirà la modalità di intervento individuandone la destinazione funzionale in conformità agli obiettivi definiti dal precedente comma, nonché nel rispetto delle norme dettate dal Piano Territoriale del Parco stesso.

In assenza di tale Piano di Settore sono unicamente consentiti gli interventi di cui al precedente comma 5, lettere a) e b); sono comunque vietate le attività di auto motocross e di tiro al piattello.

Le aree di cui al presente articolo possono essere recuperate a cura dell'Ente Gestore del parco, di altri enti pubblici nonché da privati. Ove non sia diversamente previsto dal Piano di Settore, gli interventi sono soggetti a convenzione con l'Ente Gestore. Alla convenzione sarà allegato il progetto di intervento che conterrà:

- una relazione nella quale vengano illustrate le condizioni di degrado ambientale dell'area, indicando le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, pedologiche e idrogeologiche del sito, nonché quelle di carattere naturalistico-ambientale, analizzando inoltre eventuali fenomeni di inquinamento del suolo e delle acque;
- una valutazione dei rischi connessi al degrado e ai rispettivi fenomeni generatori, nonché le indicazioni progettuali finalizzate al superamento della situazione di degrado per la bonifica e sistemazione del sito;
- una valutazione del degrado paesaggistico con le indicazioni del ripristino e l'inserimento paesaggistico-ambientale delle opere proposte per la sistemazione;
- elaborati grafici, fotografie, indagini ed eventuali relazioni tecniche specifiche, atti a rappresentare in scala adeguata lo stato di fatto e le opere previste.

---

**TITOLO SESTO – PRESCRIZIONI URBANISTICHE AMBITI MISTI**

---

Articolo cinquantesimo**AMBITO PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE (P)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che sono al presente già interessati da impianti per la distribuzione del carburante agli autoveicoli, ovvero che a tali impianti potrebbero essere utilmente integrati per migliorarne la funzionalità.

In questa zona, anche se interessata da fasce di rispetto stradali, sono ammesse esclusivamente le costruzioni che normalmente si affiancano e completano una stazione di servizio, quali: piccole officine per la riparazione dei veicoli, autolavaggi, piccoli empori non superiori all'esercizio di vicinato per la vendita di oggetti di corredo alle automobili, servizi igienici, bar ecc., purché tali attività integrative abbiano la stessa gestione della stazione di servizio stessa.

Eventuali nuovi fabbricati atti a realizzare le strutture di cui sopra (cioè non strettamente al servizio delle pompe di distribuzione), saranno autorizzati, sempre nel rispetto delle norme vigenti, a titolo precario per la durata dell'impianto stesso, nel rispetto dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici della "zona produttiva esistente" (BD, art. 20) con la riduzione al 20% del Rapporto di Copertura ed a 0,20 dell'Indice di Utilizzazione Fondiaria.

Ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire e comunque di qualsiasi inizio attività, deve essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi, di inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso, con particolare riferimento alle condizioni dei contigui insediamenti residenziali.

È consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.

Articolo cinquantunesimo**AMBITO A VERDE PRIVATO (VP)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che, per l'importanza del patrimonio vegetale esistente o per la esigenza urbanistica di svilupparne la presenza, sono destinati ad ospitare orti, giardini e parchi alberati o meno di uso privato. In tali terreni andranno seguiti gli indirizzi di tutela, conservazione gestione di parchi e giardini forniti con deliberazione di Giunta Regionale n. 5/52777 del 18.5.94 (vedasi B.U.R.L. 29.7.94, terzo suppl. straord. al n. 30).

In tale zona sono ammesse, di norma, solo piccole costruzioni a carattere decorativo o di servizio. Gli edifici eventualmente preesistenti potranno essere oggetto di interventi manutentivi, di risanamento conservativo o di restauro, o anche di ristrutturazione "leggera", nel rispetto dei volumi e delle superfici coperte già in atto. Eventuali modeste integrazioni, non superiori al 10% del già edificato in tale zona o confinante con essa, saranno consentite, nel rispetto delle alberature preesistenti e del decoro architettonico e ambientale generale, solo per realizzare costruzioni di servizio (autorimesse, porticati, locali igienici ecc.) e sempre che non vengano superati i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici della "zona residenziale di vecchio impianto" (art. 18).

Qualora confinanti con terreni a destinazione agricola, le aree destinate a verde privato potranno essere computate ai fini edificatori agricoli con gli indici prescritti per le zone agricole normali, risultando pertanto asservibili al fine di consentire edificazioni su terreni agricoli che siano come tali confermati dalle tavole di azionamento.

Gli edifici da costruirsi ex-novo dovranno rispettare i seguenti valori limite massimi, ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

If = 0,03 mc/mq	Df = 10,00 ml	Rhd = 1/2
Rc = 5%	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/2
Np = 1,00	Ds = 10,00 ml	Ri = 20%
H = 3,00 ml		

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.

Andranno in ogni caso rispettate le norme morfologiche prescritte dal successivo art. 64 a tutela dell'edificato tradizionale.

Eventuali abbattimenti di alberi d'alto fusto dovranno essere preventivamente autorizzati e saranno di norma subordinati al reimpianto di essenze tipiche dei luoghi e di analoga importanza, privilegiando le essenze autoctone citate all'art. 34 "*zona agricola di tutela ambientale*".

La pavimentazione del terreno con materiale impermeabile per la realizzazione di viabilità, attrezzature sportive, piscine o altro non potrà, di norma, superare il 5% del totale.

I sopraccitati limiti all'edificazione non si applicano ai terreni sui quali, pur azzonati come verde privato, le tavole contenute nel Piano delle Regole di prescrizione relative alle modalità attuative di intervento nelle zone storiche ammettano la ristrutturazione edilizia e l'integrazione volumetrica. Per tali terreni si applicheranno i limiti previsti per le zone A1R e A2R contigue e pertinentialmente collegate.

A particolare tutela sono sottoposti i terreni che le tavole di prescrizioni attuative per le zone storiche individuano come "*verde di pregio*". Per tali terreni gli interventi di abbattimento/sostituzione dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da una relazione scientifica sottoscritta da un tecnico qualificato.

#### Articolo cinquantaduesimo

#### **AMBITO PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE (T)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni già utilizzati o da utilizzare come sede di attrezzature tecnologiche di interesse generale.

In tale zona sono ammesse esclusivamente le utilizzazioni edilizie già in atto alla data di adozione del Piano, ovvero quelle specificatamente indicate dalle tavole di azzonamento: depuratori della rete di fognatura, piazzole e impianti per lo smaltimento differenziato dei rifiuti, ecc.

Gli edifici da costruirsi o da riformarsi, all'interno di tale zona dovranno rispettare i seguenti valori limite, ammessi per i parametri e gli indici edilizi e urbanistici:

Iu = 0,8 mq/mq	Df = 10,0 ml	Rhd = 1/1
Rc = 50%	Dc = 5,0 ml	Rhs = 1/1

$N_p = 2,0$

$D_s = 5,0 \text{ ml}$

$H = 7,0 \text{ ml}$  (salvo dimostrate esigenze tecniche che impongano altezze maggiori)

La distanza col confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.

Ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire e comunque di qualsiasi inizio attività, deve essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi, di inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso, con particolare riferimento alle condizioni dei contigui insediamenti residenziali.

E' consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.

#### Articolo cinquantatreesimo

#### **AMBITO PER CIMITERI (K)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni destinati all'uso cimiteriale.

In tale zona sono ammesse esclusivamente le costruzioni e le opere previste dalla legislazione vigente in materia di polizia mortuaria.

Le costruzioni e i monumenti di interesse storico-artistico potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di carattere manutentivo.

Salvo diversa indicazione rilasciata dalla competente Sovrintendenza per i Beni Architettonici si intenderanno di interesse storico-artistico almeno tutti i manufatti di proprietà comunale costruiti da più di cinquant'anni.

#### Articolo cinquantaquattresimo

#### **AMBITO PER VIABILITA': ACQUE, STRADE E FERROVIE (S)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni già occupati, o destinati ad essere occupati, dalle principali strade carrabili, ciclabili e pedonali, dalla ferrovia e dai principali canali idraulici.

Tali terreni non sono in alcun modo edificabili e possono venire usati solamente nei modi già in atto alla data di adozione del Piano. L'eventuale realizzazione di piccoli manufatti funzionali (recinzioni, pavimentazioni, ecc.) dovrà essere posta in opera nel modo meno impegnativo possibile e previa presentazione di atto unilaterale d'obbligo alla rinuncia, in caso di successivo esproprio al maggior valore apportato dal manufatto realizzato al terreno interessato.

I nuovi tracciati stradali indicati in azzonamento sia con linee continue che tratteggiate si intenderanno quali previsioni di massima, sostituibili o integrabili, a tutti gli effetti, con quelli contenuti nei progetti esecutivi che verranno a tale scopo predisposti dagli Enti competenti e ciò a condizione che il nuovo tracciato non esca dal limite dei terreni già a tale scopo, o come relativo rispetto, specificatamente azzonati. In caso diverso si dovrà procedere con apposita Variante al Piano di Governo del Territorio.

E' inoltre facoltà dei Piani Attuativi precisare il tracciato della viabilità urbana indicata di massima con linee tratteggiate in azzonamento. Eventuali modeste varianti non potranno comunque interessare i punti di interferenza con il perimetro del Piano Attuativo proposto dalla tavola di azzonamento, né interrompere i collegamenti previsti.

La destinazione in azzonamento a viabilità di un terreno non implica per l'Amministrazione Comunale l'obbligo di acquisirne la proprietà. L'integrazione al demanio comunale delle strade private esistenti o di progetto sarà infatti effettuata solo una volta verificata l'effettiva opportunità del provvedimento sotto il profilo dell'interesse generale.

E', in generale, salvo che in zona urbana, vietata la rettifica e la tombinatura dei corsi d'acqua, nonché il loro rivestimento con pietre naturali o artificiali. Eventuali interventi sulla sponda dovranno, di norma, effettuarsi con le tecniche della cosiddetta "*ingegneria naturalistica*". Vedasi al riguardo anche quanto meglio precisato al successivo art. 79 relativo al Reticolo Idraulico.

L'edificazione sui terreni destinati a sede ferroviaria e, in particolare, a scalo ferroviario dovrà essere, di norma, strettamente funzionale alle esigenze del servizio.

L'eventuale edificazione di tettoie, capannoni, depositi, sili o altre strutture dalle quali si possano ritenere derivabili conseguenze turbative per l'ambiente circostante e per la circolazione in particolare, potrà essere subordinata a convenzione nel rispetto delle destinazioni d'uso, degli indici e delle procedure previste per la zona produttiva di espansione D (vedasi articolo 24). Tale convenzione dovrà in ogni caso coinvolgere l'istituzione concessionaria del servizio ferroviario.

#### Articolo cinquantacinquesimo

#### **AMBITO DI RISPETTO DELLE ACQUE (R1)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni destinati al rispetto dei più importanti corsi d'acqua naturali ed artificiali.

In tale zona non sono ammesse, in generale, utilizzazioni edilizie di alcun tipo, salvo quelle preesistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

Sono ammesse invece, anche attraverso convenzioni con le proprietà agricole interessate, nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazioni a verde, canali e arginature, manufatti funzionali alla regolamentazione idraulica, reti tecnologiche, oltre alla conservazione dello stato di natura.

Tale zona può essere soggetta, coattivamente o anche attraverso convenzioni con le proprietà agricole interessate, a piantumazione e deve essere mantenuta in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente, con assoluto divieto di realizzarvi depositi di materiale, discariche di detriti e rifiuti, ecc.

In tale zona sono di norma vietate le nuove edificazioni. Le zone di rispetto delle acque sono però computabili ai fini dell'edificabilità agricola sui terreni agricoli confinanti. Le stesse zone di rispetto non sono, invece, computabili ai fini edificatori extra-agricoli a favore dei contigui terreni non interessati dal vincolo di rispetto, salvo che, alla campitura indicante il rispetto, non risulti sovrapposta la campitura indicante esplicitamente l'edificabilità a scopo residenziale o produttivo.

Gli edifici eventualmente preesistenti potranno essere oggetto di interventi manutentivi, o anche di ristrutturazioni interne, nel rispetto dei volumi preesistenti. Eventuali modeste integrazioni, non superiori al 10% *una tantum* del già edificato in tale zona, saranno

consentite, nel rispetto delle alberature preesistenti e del decoro architettonico e ambientale generale, e cercando di evitare la riduzione della distanza dal corso d'acqua solo per realizzare costruzioni di servizio (autorimesse, porticati, locali igienici, ecc.), e sempre che non risultino superati gli indici e parametri edilizi ed urbanistici della "zona residenziale di vecchio impianto B1" (art. 18).

Nelle zone di rispetto delle acque comprese all'interno della zona territoriale omogenea "E" agricola è obbligatorio il rispetto delle ulteriori norme previste a tutela dell'assetto tradizionale dell'ambiente agricolo e delle testimonianze storiche esistenti sul territorio, dettate dagli artt. 69 e 70, con particolare riferimento alle disposizioni a difesa dell'equipaggiamento vegetale e a tutela dei manufatti idraulici di interesse storico.

In tali fasce di rispetto si applicano le normative previste dalla legge a tutela delle acque pubbliche e, pertanto, salvo le eccezioni superiormente autorizzate rispondenti ad effettive esigenze aziendali non altrimenti risolvibili, e sempre che venga dimostrata la compatibilità idraulica della minor distanza richiesta, le costruzioni esterne al perimetro degli ambiti territoriali omogenei A e B, dovranno sorgere ad almeno 10 ml dalla sponda del corso d'acqua e le recinzioni distarne almeno 4 ml. Vedasi al riguardo anche quanto meglio precisato al successivo art. 79 relativo al Reticolo Idraulico.

E' vietato l'abbattimento non autorizzato delle alberature esistenti. Eventuali autorizzazioni potranno concernere un solo lato del corso d'acqua e saranno condizionate al reimpianto di essenze di analogo interesse, con garanzia di attecchimento privilegiando le specie autoctone elencate all'art. 31.

È consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.

#### Articolo cinquantaseiesimo

#### **AMBITO DI RISPETTO DELLE STRADE (R2)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni nei quali, per la loro contiguità a manufatti stradali di interesse generale, esistenti o di progetto, non sono ammesse, in generale, utilizzazioni edilizie di alcun tipo, salvo quelle preesistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

Sono ammesse, invece, nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazioni a verde, canali e arginature, reti tecnologiche, barriere antirumore, ecc., oltre che le opere legate alla conservazione o rigenerazione dello stato di natura.

Tale zona può essere soggetta, coattivamente o anche attraverso convenzioni con le proprietà agricole interessate, a piantumazione e dovrà essere mantenuta in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente, con assoluto divieto di realizzarvi depositi di materiale, discariche di detriti e di rifiuti ecc.

In tale zona sono di norma vietate le nuove edificazioni. Le zone di rispetto delle strade sono però computabili ai fini dell'edificabilità sui terreni agricoli confinanti. Le stesse zone di rispetto non sono, in generale, computabili ai fini edificatori extra-agricoli o extraproductivi a favore dei contigui terreni non interessati dal vincolo di rispetto, salvo che, alla campitura indicante il rispetto, non risulti sovrapposta la campitura indicante esplicitamente l'edificabilità a scopo residenziale o di servizio.

Nelle zone di rispetto comprese all'interno degli ambiti territoriali omogenei agricoli "E" è obbligatorio il rispetto delle ulteriori norme previste a tutela dell'ambiente agricolo

tradizionale dettate dall'art. 69, con particolare riferimento alle disposizioni a difesa dell'equipaggiamento vegetale.

Nelle fasce di rispetto stradali si applicano, in particolare, le istruzioni impartite con Circolare del Ministero LL.PP. 30.12.70 n.5980. Dovranno essere inoltre rispettate le disposizioni fornite dal vigente Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Esecuzione. Si vedano anche le disposizioni di tutela della viabilità indicate nel successivo articolo 72.

Per gli edifici preesistenti in zona di rispetto stradale sono ammessi esclusivamente interventi di recupero con esclusione di qualsiasi ampliamento o sopralzo e sempreché risultino osservati gli indici e parametri edilizi ed urbanistici, le destinazioni d'uso, (con l'esclusione delle attività commerciali), le norme morfologiche e le cautele operative previste nelle "zone residenziali di vecchio impianto B1" (art. 18).

L'ampiezza delle fasce di rispetto stradale esterne alla delimitazione del centro abitato ex art. 4 del D.Lgs. 285/92 (Nuovo Codice della Strada) viene come di seguito stabilita:

- metri 30,00 per la SP ex SS n° 10 "Padana Inferiore";
- metri 20,00 per le strade comunali e per le altre strade provinciali;
- metri 10,00 per le strade vicinali.

L'estensione della fascia di rispetto verrà misurata a partire dal confine stradale così come definito dall'art. 3, primo comma, punto 10, del D.Lgs. 285/92 (Nuovo Codice della Strada) e cioè dal limite di proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato, o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

In corrispondenza delle intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto come sopra dimensionate si dovrà aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitati le fasce di rispetto, la cui lunghezza, misurata a partire dal loro punto di intersezione sia pari al doppio dell'ampiezza delle fasce di rispetto sopraindicate e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non inferiore a 3,00 metri.

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 comune non inferire a 6,00 metri.

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 superiore ad 1 metro sul terreno, non può essere inferiore ad 1 metro. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 metro 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 centimetri dal suolo.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare, lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 metro sul terreno, non può essere inferiore a 3 metri. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 metro sul terreno costituite come previsto al comma precedente e per quelle di altezza inferiore ad 1 metro sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 centimetri dal suolo.



Le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3,00 m così come previsto dall'art. 29, del D:P:R 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 del ribaltamento*").

Si ritiene opportuno indicare in non meno di 200 m la distanza minima da tenere tra l'edificato di nuova realizzazione e le sorgenti inquinanti costituite dai mezzi in transito lungo le strade provinciali.. In caso contrario, si propone che il PGT nella costruzione di edifici di civile abitazione posti a meno di 200 m da strade provinciali. preveda l'obbligatoria dotazione di barriere antirumore o di adeguati isolamenti acustici.

Si rammenta che prima di dar corso ad ogni opera che interessi le strade provinciali. e/o le relative fasce di rispetto stradale, i soggetti interessati dovranno rapportarsi con il Servizio Autorizzazioni e Concessioni dell'Ufficio Tecnico Provinciale, per ottenere l'autorizzazione all'esecuzione delle opere. Analogamente si dovrà procedere a tutela delle strade comunali e vicinali, rivolgendosi al locale Ufficio Tecnico.

#### Articolo cinquantasettesimo

#### **AMBITO DI RISPETTO DELLA FERROVIA (R3)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni nei quali, per la loro contiguità alla ferrovia principale esistente o di progetto, non sono ammesse, in generale, utilizzazioni edilizie di alcun tipo, salvo quelle preesistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

Sono ammesse, invece, nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazioni a verde, canali e arginature, reti tecnologiche, barriere antirumore, ecc., oltre che le opere legate alla conservazione o rigenerazione dello stato di natura.

Tale zona può essere soggetta, coattivamente o anche attraverso convenzioni con le proprietà agricole interessate, a piantumazione e dovrà essere mantenuta in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente, con assoluto divieto di realizzarvi depositi di materiale, discariche di detriti e di rifiuti ecc.

In tale zona sono di norma vietate le nuove edificazioni, salvo quelle che siano necessarie per l'attività ferroviaria e di carico e scarico delle merci subordinatamente ad autorizzazione dell'Ente proprietario. Le zone di rispetto della ferrovia sono però computabili ai fini dell'edificabilità sui terreni agricoli confinanti. Le stesse zone di rispetto non sono, in generale, computabili ai fini edificatori extra-agricoli o extraproductivi a favore dei contigui terreni non interessati dal vincolo di rispetto, salvo che, alla campitura indicante il rispetto, non risulti sovrapposta la campitura indicante esplicitamente l'edificabilità a scopo residenziale o di servizio.

L'obbligo di acquisire l'autorizzazione dell'Ente proprietario vale anche per tutte le attività edificatorie e di trasformazione del territorio che si dovessero comunque avviare all'interno della fascia di 30 ml dal più vicino binario.

Nelle zone di rispetto comprese all'interno della zona territoriale omogenea agricola "E" è obbligatorio il rispetto delle ulteriori norme previste a tutela dell'ambiente agricolo

tradizionale dettate dall'art.70, con particolare riferimento alle disposizioni a difesa dell'equipaggiamento vegetale.

Per gli edifici preesistenti in zona di rispetto ferroviario priva di sovrapposta campitura di zona edificabile, è ammessa l'integrazione "una tantum" sino al 10% del già insediato alla data di adozione del Piano, semprechè l'ampliamento non determini avvicinamento al manufatto che dà origine al rispetto e semprechè risultino osservati gli indici e parametri edilizi ed urbanistici, le destinazioni d'uso (con esclusione delle attività commerciali), le norme morfologiche e le cautele operative previste nelle zone residenziali di vecchio impianto B1 (vedi articolo 18).

#### Articolo cinquantottesimo

#### **AMBITO DI RISPETTO DEI CIMITERI (R4)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni destinati al rispetto dei cimiteri esistenti.

Tali terreni sono inedificabili. Eventuali semplici manufatti (recinzioni, viabilità, parcheggi, ecc.) sono ammessi di norma solamente in quanto destinati a migliorare la funzionalità delle urbanizzazioni poste al servizio del cimitero.

Sono ammessi anche impianti tecnologici di interesse generale il cui funzionamento, su conforme giudizio della competente autorità sanitaria, non venga riconosciuto dal Consiglio Comunale destinato a creare situazioni di disagio o di conflitto con l'insediamento cimiteriale nonché con gli elementi ambientali di pregio nell'area.

La stessa zona, qualora non sistemata, sempre su conforme parere del Consiglio Comunale e della competente Autorità Sanitaria, a parco o a giardino di uso pubblico, dovrà essere mantenuta all'esclusivo uso agricolo, con divieto di realizzarvi recinzioni, (se non con siepi vegetali, ovvero in rete metallica mimetizzata con siepi vegetali), pavimentazioni impermeabili, coperture (anche se provvisorie e stagionali) ed altre opere e attività comunque non congruenti con la dignità del luogo.

Nel caso di edifici preesistenti sono ammessi tutti gli interventi di recupero e di modifica della destinazione d'uso che risultino compatibili con la normative della zona BE e BDE, fermo restando il divieto di realizzare nuove costruzioni e limitando al 10% l'eventuale ampliamento dei volumi già edificati.

Si applicano inoltre, in quanto non contrastanti con le disposizioni sopra indicate, le normative di tutela ambientale e funzionale previste per le zone agricole, nonché di rispetto stradale e idraulico.

#### Articolo cinquantanovesimo

#### **AMBITO DI RISPETTO DEI DEPURATORI (R5)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni destinati al rispetto dei depuratori delle acque provenienti dalle fognature urbane.

Tale fascia di rispetto è inedificabile e dovrà di norma essere mantenuta all'uso agricolo.

Sono ammessi anche impianti tecnologici di interesse generale il cui funzionamento, a giudizio della competente autorità sanitaria, non venga riconosciuto incompatibile con il contiguo depuratore.

La stessa fascia di rispetto può essere soggetta a piantumazioni, coattivamente o anche attraverso convenzione con le proprietà agricole interessate, e dovrà essere mantenuta in

condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente, con assoluto divieto di realizzarvi depositi di materiali, discariche di detriti e rifiuti, ecc.

Nelle zone di rispetto comprese all'interno della zona territoriale omogenea "E" agricola è obbligatorio il rispetto delle ulteriori norme previste a tutela dell'assetto tradizionale dell'ambiente agricolo dettate dall'art. 70, con particolare riferimento alle disposizioni a difesa dell'equipaggiamento vegetale.

#### Articolo sessantesimo

#### **AMBITO DI RISPETTO DEL GASDOTTO (R6)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni destinati al rispetto del principale metanodotto esistente sul territorio comunale.

Tali terreni sono di norma inedificabili per una fascia non inferiore a 15 ml a partire dall'asse della condotta, salvo diversa indicazione dell'Ente proprietario della condotta stessa.

La fascia di rispetto dovrà, di norma, restare all'uso agricolo e, in particolare, non potrà essere rivestita con superfici impermeabili, salvo diversa indicazione dell'Ente proprietario della condotta.

Qualora contigua ad insediamenti di carattere urbano, tale fascia potrà anche essere utilizzata come orti, parchi e giardini di utilizzo pubblico o privato, nonché computata ai fini edificatori, qualora all'indicazione del rispetto sia sovrapposta anche la campitura che contraddistingue le zone edificabili.

La sua eventuale utilizzazione come viabilità o come parcheggio è subordinata alla preventiva esecuzione di opere supplementari di protezione della condotta sottostante e sarà comunque soggetta alle particolari disposizioni che al riguardo verranno dettate dal proprietario della condotta.

#### Articolo sessantunesimo

#### **AMBITO DI RISPETTO DELL'ELETTRODOTTO (R7)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni destinati al rispetto del principale elettrodotto esistente sul territorio comunale.

Tali aree sono inedificabili per una fascia non inferiore a 15 ml a partire dall'asse della condotta, salvo diversa indicazione dell'Ente proprietario della condotta medesima.

Vedasi anche il successivo art. 74.

---

**TITOLO SETTIMO: ~~INSEDIAMENTI~~ INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI  
VENDITA AL DETTAGLIO**

---

Articolo sessantaduesimo**DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO**

Gli insediamenti commerciali caratterizzati da superfici di vendita al dettaglio si distinguono, nelle seguenti tipologie strutturali:

- **Esercizi di Vicinato:** sono così denominati gli insediamenti con Superficie di Vendita non superiore a 150 mq;
- **Medie Strutture di Vendita:** sono così denominati gli insediamenti con Superficie di Vendita maggiore di 150 mq e non superiore a 1500 mq;
- **Grandi Strutture di Vendita:** sono così denominati gli insediamenti con Superficie di Vendita maggiore di 1500 mq;
- **Centri Commerciali:** sono così denominate le medie o grandi strutture di vendita nelle quali più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la Superficie di Vendita di un Centro Commerciale è costituita dalla somma delle Superfici di Vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Al fine di individuare le varie forme di aggregazione tra esercizi commerciali nelle quali sia riconoscibile la fattispecie del “centro commerciale” si farà riferimento ~~DGR 15791/18.12.2003~~ alla d.g.r. 8/5054 del 4.7.2007.

Si precisa che la suesposta classificazione è riportata a semplice titolo informativo e si applica dunque fatte salvo le limitazioni insediative di cui al successivo articolo.

La Superficie di Vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita ed all'uso del pubblico, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce Superficie di Vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi. La Superficie di Vendita si misura con i criteri di cui all'art. ~~38 del sopracitato Regolamento Regionale n. 3/2000~~ alla sopracitata d.g.r. 8/5054 del 4.7.2007.

Qualora sia previsto l'esercizio congiunto nello stesso locale sia dell'attività di vendita all'ingrosso che di quella al dettaglio, si precisa che, in mancanza di una effettiva suddivisione tra le due attività, verrà assunta come superficie di vendita al dettaglio l'intera superficie del locale.

Articolo sessantatreesimo**DOTAZIONE MINIMA OBBLIGATORIA DI SPAZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DA PREVEDERSI PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO**

Nella formazione dei Piani Attuativi e attraverso convenzioni o atti unilaterali d'obbligo, anche relativi a singoli Permessi di Costruire, deve essere garantita agli insediamenti commerciali, caratterizzati da superfici di vendita al dettaglio, una adeguata dotazione di standard urbanistici la quale non dovrà risultare inferiore ai seguenti valori:

- 1 mq di aree standard (di cui almeno 0,5 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda complessiva di pavimento, nel caso di insediamenti commerciali definibili come “*Esercizi di Vicinato*” (Superficie di Vendita non superiore a 150 mq);
- 1,2 mq di aree standard (di cui almeno 0.60 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda di pavimento, nel caso di insediamenti commerciali definibili come “*Medie Strutture di Vendita*” ed aventi una Superficie di Vendita maggiore di 150 mq e non superiore a 600 mq; all'esterno del tessuto urbano consolidato tale dotazione dovrà risultare almeno pari a 1,5 mq di aree standard;
- 1,5 mq di aree standard (di cui almeno 0,75 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda complessiva di pavimento, nel caso di insediamenti commerciali definibili come “*Medie Strutture di Vendita*” ed aventi una Superficie di Vendita maggiore di 600 mq e non superiore a 1000 mq;
- 1,8 mq di aree standard (di cui almeno 0.90 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda complessiva di pavimento, nel caso di insediamenti commerciali definibili come “*Medie strutture di Vendita*” ed aventi una Superficie di Vendita maggiore di 1000 mq e non superiore a 1500 mq;
- 2 mq di standard (di cui almeno 1 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda pavimento, nel caso di insediamenti commerciali definibili come “*Grandi Strutture di Vendita*” aventi una Superficie di Vendita maggiore di 1500 mq.

In ogni caso, qualora si intendesse realizzare una Media o Grande Struttura di Vendita, dovrà essere prodotta, in sede istruttoria, dimostrazione tecnica dell'effettiva possibilità di soddisfazione delle effettive esigenze di parcheggio prevedibili, rimanendo comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale quella di richiedere, se ritenuto necessario, un incremento sino al 30% delle dotazioni di parcheggio sopraindicate.

Anche in questo articolo si precisa che la suesposta classificazione è riportata a semplice titolo informativo e si applica dunque solo fatte salve le limitazioni insediative di cui ai successivi articoli 40 e 42.

#### Articolo sessantaquattresimo

### **CRITERI GENERALI REGOLANTI L'AMMISSIBILITÀ SUL TERRITORIO COMUNALE DELLE VARIE TIPOLOGIE DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO**

Fatte salve le limitazioni e le precisazioni contenute nelle norme di ambito, l'ammissibilità sul territorio comunale delle varie tipologie di insediamenti commerciali caratterizzati da superfici di vendita al dettaglio è regolato dalle seguenti disposizioni.

Non sono comunque ammesse Grandi Strutture di Vendita.

Le Medie Strutture di Vendita sono ammesse solo sino a 600 mq di Superficie di Vendita nel settore alimentare e sino a 1500 mq di Superficie di Vendita nel settore non alimentare e con le limitazioni di cui al successivo comma.

Dovrà essere tuttavia preventivamente acquisito il parere dei Comuni contermini nel caso che il “peso insediativo” nel Comune risulti uguale o inferiore a 1,5. Ai sensi del DGR 6024 del 5.12.2007 per “peso insediativo” si intende il rapporto tra:

- la somma della popolazione residente (al dato più recente) e gli addetti alle attività economiche ubicate nel territorio comunale (al censimento ISTAT 2001)
- la somma della consistenza delle superfici di vendita della medie strutture di vendita esistenti e di quelle relative alla richiesta di nuovo insediamento.

Sono ammessi gli Esercizi di vicinato.

#### Articolo sessantacinquesimo

### **SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AL FINE DELLA REGOLAMENTAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO**

Il territorio comunale viene, per i comparti nei quali è ammissibile l’insediamento di attività commerciali di vendita al dettaglio, come di seguito convenzionalmente suddiviso:

#### Tessuto urbano consolidato:

- comprendente i seguenti ambiti:

- A1R - ambito storico urbano di recupero;
- A2R - ambito storico agricolo di recupero;
- AS - ambito attrezzature urbane in ambito storico;
- B1 - ambito residenziale di vecchio impianto;
- B2 - ambito residenziale di recente impianto;
- BD - ambito produttivo esistente;
- BS - attrezzature urbane in ambito di completamento.

#### Ambiti extraurbani:

- comprendenti i seguenti ambiti:

- C - ambito residenziale di espansione;
- CS - attrezzature urbane in ambito residenziale di espansione;
- D - ambito produttivo di espansione;
- DS - attrezzature urbane in ambito produttivo di espansione;
- EA - ambito storico agricolo;
- E1 - ambito agricolo normale;
- E2 - ambito agricolo di rispetto urbano e infrastrutturale;
- E3 - ambito agricolo di tutela ambientale;
- E8 - ambito agricolo di filtro;
- P - ambito per distributori di carburante.

---

Articolo sessantaseiesimo**TIPOLOGIE DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO AMMESSE NEI VARI AMBITI**

Nei vari ambiti precisati dalle tavole di prescrizioni urbanistiche del vigente P.G.T. sono ammesse, fermo restando il rispetto delle specifiche indicazioni di ambito e delle disposizioni generali di cui al precedente articolo 41, nonché in presenza delle necessarie dotazioni di parcheggi, le seguenti tipologie di insediamenti commerciali:

- A1R – ambito storico urbano di recupero  
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato alimentari e non alimentari;
- A2R – ambito storico agricolo di recupero  
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari;
- AS – attrezzature urbane in ambito storico  
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, purché connessi con l'attività principale;
- B1 – ambito residenziale di vecchio impianto  
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari;
- B2 – ambito residenziale di recente impianto  
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari;
- BD – ambito produttivo esistente  
sono ammessi Esercizi di Vicinato, nonché Medie Strutture di Vendita alimentari e non alimentari, anche sotto forma di piccoli centri commerciali, sino al limite di 400 mq di superficie di vendita;
- BS – attrezzature urbane in ambito di completamento  
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, nel settore alimentare e non alimentare, purché connessi con l'attività principale;
- C – ambito residenziale di espansione  
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, nel settore alimentare e non alimentare, connessi con la residenza del personale gerente;
- CS – attrezzature urbane in ambito residenziali di espansione  
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentare e non alimentare, connessi con l'attività principale;
- D – ambito produttivo di espansione  
sono ammessi Esercizi di Vicinato, nonché Medie Strutture di Vendita non alimentari, anche sotto forma di piccoli centri commerciali, sino al limite di 400 mq di superficie di vendita;
- DS – ambito per attrezzature urbane di espansione



---

sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, connessi con l'attività principale;

- EA – ambito storico agricolo di interesse ambientale  
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, connessi con la conduzione del fondo agricolo;
- E1 – ambito agricolo normale  
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, connessi con la conduzione del fondo agricolo;
- E2 - ambito agricolo di rispetto urbano, architettonico e infrastrutturale  
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, connessi con la conduzione del fondo agricolo;
- E8 - ambito agricolo di filtro  
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, connessi con la conduzione del fondo agricolo;
- P – ambito per distributori di carburante  
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, connessi con l'attività principale.

Negli ambiti urbanistici diversi da quelli sopracitati non sono ammesse attività commerciali di vendita al dettaglio.

#### Articolo sessantasettesimo

### **PROCEDURE PER GARANTIRE LA DOTAZIONE DI STANDARD URBANISTICI AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO**

#### Insedimenti all'interno del tessuto urbano consolidato

Nessuna verifica relativa ai parcheggi e nessun obbligo di conseguente reperimento sono richiesti nel caso di semplici Esercizi di Vicinato che si intendano attivare, ampliare o trasferire, nel tessuto urbano consolidato.

Per le Medie Strutture di Vendita che si intendano attivare, nel tessuto urbano consolidato, attraverso interventi edilizi sull'esistente, qualora non sia possibile il reperimento in loco di spazi per parcheggi, andranno effettuate verifiche di compatibilità infrastrutturale: tali verifiche, dovranno evidenziare, in particolare, la dotazione esistente di aree a parcheggio e la sussistenza di previsioni di nuovi parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali programmati.

Le nuove strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 300 mq, da insediare su lotti liberi nel tessuto urbano consolidato, devono essere subordinate ad apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento degli standard previsti dalla vigente legislazione, mentre per le Medie Strutture di Vendita inferiori a 300 mq dovranno essere reperiti in loco almeno gli standard a parcheggio.

Nella valutazione dell'ammissibilità delle Medie Strutture di Vendita nel tessuto urbano consolidato vengono considerati:

- il livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico;
- l'apporto alla qualificazione del tessuto urbano, anche mediante misure di pedonalizzazione;
- la disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale.

E' comunque consentita, nel caso di accertata ammissibilità delle Medie Strutture di Vendita, la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 50%, di aree e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune, monetizzazione da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

### Insedimenti all'esterno del tessuto urbano consolidato

All'esterno del tessuto urbano consolidato, l'insediamento di Medie Strutture di Vendita è, di norma, consentito solamente se dotate di attrezzature pubbliche o di uso pubblico almeno nella misura del 150% della superficie lorda complessiva di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Analogamente, all'esterno del tessuto urbano consolidato, le aree destinate a Grandi Strutture di Vendita devono essere dotate di attrezzature pubbliche o di uso pubblico almeno della misura del 200% della superficie lorda complessiva di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno la metà destinata a parcheggi di uso pubblico, nel rispetto di quanto disposto dal quinto comma, dell'art. 4 della L.R. 14/1999; a causa del rilevante impatto territoriale che tali strutture producono, è da considerarsi vincolante il reperimento in loco dei suddetti spazi pubblici o di uso pubblico.

Su tali aree dovrà essere attrezzata una congrua quantità di spazi a verde, in funzione di una appropriata mitigazione ambientale dell'insediamento; a tal fine dovranno essere rispettate le specifiche disposizioni ed i parametri quantitativi in materia dettati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

E' comunque ammessa per le Medie e Grandi Strutture di Vendita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 30%, di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune a norma dell'art. 3, terzo comma, lettera e) della L.R. 14/1999, da definirsi con apposita convenzione, a condizione che la monetizzazione:

- a) sia riferita esclusivamente ai casi di apertura o di ampliamento di una Media o Grande Struttura di Vendita:
  - per concentrazione o accorpamento di più Esercizi di Vicinato;
  - per concentrazione o accorpamento di Medie Strutture di Vendita;
  - per concentrazione di Medie Strutture di Vendita con Esercizi di Vicinato;
  - per ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;
- b) sia finalizzata alla realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale, localizzate in aree esterne al perimetro dell'ambito di intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

All'esterno del tessuto urbano consolidato, l'insediamento di Medie e Grandi Strutture di vendita è subordinato alla preventiva redazione ed approvazione di apposito piano attuativo, salvo il caso di ampliamenti di medie strutture di vendita, non superiori al 40%

della superficie esistente di vendita, e comunque, nei limiti di cui all'art. 4, comma 1, lett. e) del D.Lgs. n. 114/98, o di Grandi Strutture di Vendita, non superiori al 20% della superficie

esistente, ferma restando la necessità di garantire, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, l'integrale dotazione di aree per standard urbanistici, con particolare attenzione per gli spazi destinati a parcheggio.

Le fasce di rispetto stradale non devono, di norma, essere utilizzate per il reperimento degli spazi a parcheggio funzionali all'impianto commerciale: tali fasce sono da destinarsi ad interventi di qualificazione ambientale, fatti salvi comunque i disposti di cui all'art.

Il piano attuativo e la conseguente convenzione potranno prevedere anche gli interventi concreti necessari per migliorare l'accessibilità viabilistica del territorio circostante, caricandone, in tutto o in parte, gli oneri sugli operatori interessati (versamento di un contributo "*una tantum*" aggiuntivo rispetto agli oneri concessori ed agli eventuali standard monetizzati, comunque dovuti).

#### Articolo sessantottesimo

### **QUALITÀ DELLA PROGETTAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO**

#### Ambiti storici o di vecchio impianto

Per quanto possibile, deve essere preservata l'unitarietà morfologica e tipologica degli ambiti storici o di vecchio impianto; gli interventi di carattere commerciale non devono pertanto alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevoli di conservazione.

Il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti deve essere coerente con gli elementi tipo-morfologici e strutturali dell'organismo edilizio da trasformare.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano deve essere calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

Gli interventi edilizi devono risultare conformi alle norme particolari dettate dall'art. 69 a tutela dell'edificato tradizionale.

#### Altri ambiti

Per tutti gli insediamenti commerciali destinati alla media distribuzione dovrà essere prestata particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento; a tal fine, il progetto dovrà essere qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di correlazione con l'intorno; tali aspetti di qualità progettuale verranno opportunamente valutati dalla Commissione Edilizia in sede di parere preventivo per il rilascio dei necessari atti abilitativi all'intervento edilizio.

Al fine di favorire la riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento alle aree periferiche ed alle aree produttive dismesse, nel quadro degli interventi di carattere commerciale, è ammessa la realizzazione di opere di arredo urbano (da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica,

di altre attrezzature, quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili), nonché la sistemazione del verde pubblico, a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, dovuto dagli operatori interessati.

Il progetto edilizio dovrà, sin dalla sua eventuale prefigurazione urbanistica, essere integrato con una accurata sistemazione degli spazi destinati a rimanere liberi dalle costruzioni. Tali spazi dovranno essere distinti tra spazi a verde, spazi pedonali, spazi ciclabili e spazi carrabili per viabilità e parcheggi. Questi ultimi dovranno risultare adeguati alle esigenze degli addetti, dei fornitori e degli utenti consumatori, facendo attenzione che le operazioni di carico e scarico delle merci non creino disagio né alla mobilità generale, né al parcheggio degli utenti. I parcheggi a raso dovranno essere dotati, in modo diffuso, di opportune alberature di essenza autoctona latifolia, nella misura minima di almeno un albero di alto fusto ogni quattro posti macchina. Gli stessi dovranno essere distribuiti in modo da evitare la banale configurazione di edifici isolati in un grande parcheggio.

Particolare attenzione dovrà essere portata alle insegne, alle illustrazioni pubblicitarie e alle tecniche di illuminazione degli esterni.

Le insegne e le altre illustrazioni pubblicitarie dovranno essere quanto più possibile di dimensioni contenute e armonicamente inserite nel contesto, sia dell'edificio che del paesaggio circostante.

Le tecniche di illuminazione esterna dovranno rispettare le disposizioni in materia di lotta all'inquinamento luminoso ed allo spreco energetico, evitando, in particolare, la dispersione della luce verso l'alto.

---

**TITOLO OTTAVO – NORME GENERALI PER LA TUTELA DEL TERRITORIO**

---

Articolo sessantanovesimo**NORME GENERALI A TUTELA DELLE CARATTERISTICHE TRADIZIONALI DELL'EDIFICATO**

In tutto il territorio comunale, a tutela delle caratteristiche tradizionali dell'edificato esistente, si applicano le seguenti disposizioni:

Norme morfologiche

Gli interventi sugli edifici di antico e di vecchio impianto, sugli edifici che ad essi si siano recentemente sostituiti, nonché le opere di sistemazione degli spazi ad essi circostanti, dovranno essere tutti indirizzati alla tutela, e subordinati al ripristino ove compromessi, dei valori architettonici e ambientali sui quali è fondata la tradizione costruttiva locale.

In generale, e salvo diversa e motivata decisione della Commissione Edilizia o della Commissione per il Paesaggio, in occasione di interventi a carico di edifici o comunque di ambienti già significativamente interessati dall'opera umana, dovranno essere quanto più possibile conservati gli elementi architettonici preesistenti, reimpiegandosi, ove possibile, il materiale originario o riproducendone la morfologia. In assenza di specifica documentazione, relativa alla storia dell'edificio, ovvero in carenza di una progettazione particolarmente qualificata, si assumerà come modello quello degli edifici preesistenti e circostanti, ovvero quello di altre costruzioni di valore storico-ambientale rintracciabili nei pressi e comunque sul territorio comunale.

In particolare, e salvo diversa e motivata decisione della Commissione Edilizia, o della Commissione per il Paesaggio si prescrive l'osservanza delle seguenti norme morfologiche di tutela storica, architettonica e ambientale:

- in caso di preesistenze di interesse storico - monumentale o anche solo di interesse storico - ambientale, l'altezza interna dei locali abitabili potrà essere ridotta sino a 240 cm ed il rapporto di aeroilluminazione sino a 1/10, salvo maggiori riduzioni concesse su conforme parere della competente Autorità Sanitaria;
- le murature di fabbrica dovranno allinearsi, verso strada, sul filo esterno delle costruzioni preesistenti o, in subordine, circostanti, evitando, arretramenti, sfondati, porticati e logge che non siano preesistenti;
- dovranno essere salvaguardate le trasparenze preesistenti tra strada e cortile interno, tra cortile e cortile, tra cortile e giardino (quali anditi passanti, bocchirali, sottoportici ecc);
- non sarà, in generale, consentito il tamponamento di grandi aperture quali porticati, logge, fienili e scale aperte. Qualora tale operazione si renda indispensabile per ragioni funzionali, la chiusura dei vani a giorno preesistenti andrà, preferibilmente, eseguita con cristalli trasparenti sostenuti da telai non in vista dall'esterno o, comunque di colore scuro. L'eventuale oscuramento delle vetrate dovrà essere assicurato dall'interno a mezzo di tende o scuri. E' vietato l'uso di vetrocemento, materiali plastici e vetrate specchianti;
- le coperture dovranno essere realizzate a falde piane con pendenza massima del 40% (salvo le preesistenze maggiori), e non inferiore al 30% utilizzando tegole curve di laterizio (coppo tradizionale), preferibilmente di recupero. E' vietata la creazione di volumi tecnici sporgenti dalle linee di falda, salvo che per i muri cosiddetti "tagliafuoco", per le altane, per gli abbaini, per le cappuccine ed i comignoli che dovranno, tuttavia, essere di foggia tradizionale;

- nelle coperture non dovranno realizzarsi nuove aperture, salvo quelle strettamente indispensabili (di norma una per ogni 100 mq di falda o frazione) a garantire la manutenzione del tetto ed il funzionamento tecnologico dell'edificio. Nel caso di interventi mirati a consentire il recupero abitativo di sottotetti esistenti, si applicheranno le norme indicate al successivo specifico paragrafo;
- l'orditura dei tetti dovrà essere a padiglione o a capanna, cercando di evitare in ogni modo, salvo che verso i cortili interni, la formazione di compluvi, specie verso gli edifici adiacenti;
- le gronde non dovranno aggettare più di 50 cm rispetto al filo della sottostante facciata. Dovranno di norma realizzarsi in legno alla fiorentina eventualmente rivestite da mensole e frontalini, in laterizio o in beola, di foggia tradizionale. E' vietato, in ogni caso, l'uso del calcestruzzo armato lasciato a vista o di strutture metalliche;
- l'aggetto delle falde sui timpani di frontespizio laterale (facciate prevalentemente non finestrate) non dovrà superare i 10 cm, sagomandosi in modo opportuno la relativa eventuale scossalina;
- i canali di gronda ed i pluviali dovranno realizzarsi in rame o in altro materiale purché verniciato di colore scuro;
- i serramenti esterni di finestre e di porte-finestre poste ai piani superiori al terreno e al piano terreno, ove ammessi, dovranno realizzarsi in legno tinteggiato opaco o mordenzato scuro in forma di doppia anta piena (antoni) o specchiata con gelosie (o griglie) alla romana (persiane tradizionali), eventualmente arricchite con antello a ribalta alla genovese. In fase di chiusura il serramento dovrà, come da tradizione locale, fare battuta sul filo esterno di facciata. E' vietato, salvo nel caso di costruzioni preesistenti ispirate al gusto liberty, l'uso di serramenti avvolgibili (tapparelle, veneziane e simili);
- i serramenti interni vetrati di finestre e porte-finestre, visibili dall'esterno, dovranno anch'essi realizzarsi in legno tinteggiato opaco o mordenzato scuro in forma di anta specchiata, doppia o semplice, e risultare arretrati di almeno una testa di mattone rispetto al filo esterno di facciata;
- le finestre poste al piano terreno ed aperte verso spazi soggetti al pubblico transito non potranno dotarsi di serramenti esterni, ma dovranno essere difese da inferriate arretrate rispetto al filo esterno di facciata, reimpiegandosi, ove possibile, il materiale originale o riproducendone la morfologia;
- sono vietate le zanzariere su serramento metallico. Eventuali doppi vetri invernali esterni possono essere riproposti solo dove già preesistenti dall'antico e in materiale tradizionale.
- i portoni dei passi carrai e i portoncini degli accessi pedonali andranno realizzati completamente in legno verniciato opaco a doghe orizzontali o secondo altra foggia o materiale tradizionale che verranno prescritti dall'Amministrazione Comunale in relazione alla natura dei luoghi, privilegiando la riproposizione dei modelli preesistenti;
- le vetrine dei negozi e dei laboratori potranno realizzarsi anche in vetro e metallo, purché verniciato opaco e di colore scuro;
- salvo il rispetto di irregolarità preesistenti e che trovino la loro motivazione in una origine pre-classicggiante, le finestre dovranno risultare di dimensioni omogenee ed allineate tra di loro, sia in senso orizzontale che verticale;
- la larghezza dei passi carrai, salvo dimostrate esigenze in determinata dalla particolare ristrettezza dello spazio urbano antistante, non potrà, di norma, superare i 250 cm,

- quella dei negozi non potrà superare i 300 cm e, comunque, la porzione di facciata delimitata da due finestre successive;
- la larghezza delle finestre non dovrà, di norma, superare i 100 cm e le finestre stesse dovranno, di norma, avere forma rettangolare disposta in verticale con i lati tra di loro dimensionati nel rapporto aureo (1/1,618) o non troppo difforme. Rapporti diversi potranno essere accettati solo per le finestre dei sottotetti e delle cantine;
  - cornici, anteridi, lesene e marcapiani dovranno essere realizzati in cotto intonacato, privilegiando, in caso di obiettiva fatiscenza, il ripristino delle modanature originali;
  - salvo che nel caso di rifacimento integrale di cornici fatiscenti, le aperture si adoreranno solamente di davanzali e soglie esterne che, ove non realizzati in cotto, potranno anche essere in pietra naturale o artificiale, purché non lucida e di semplice disegno;
  - salvo che per gli elementi già dall'antico lasciati a vista, le facciate e i frontespizi saranno intonacati al civile e conformati lisci senza rilievi o graffiature, salve le eventuali zoccolature che, non più alte di 80 cm dalla quota marciapiede, potranno realizzarsi ad intonaco stollato o simili. E' vietato in ogni caso l'uso di pietre naturali o di piastrellature in funzione di rivestimento o paramento, ancorché parziali. L'intonacatura dovrà rispettare l'andamento esterno originale del paramento murario, anche laddove lo stesso non risulti perfettamente verticale e complanare;
  - ad eccezione degli sporti di gronda, delle banchine di porte e di finestre, nonché delle cornici marcapiano e di eventuali insegne o portabandiera, non saranno ammessi, se non preesistenti dall'antico, corpi aggettanti dalle facciate poste a confine con spazi pubblici e neppure balconi. Eventuali balconi aggettanti su spazi privati saranno ammessi solo se realizzati con disegno di foggia tradizionale e con sporti non superiori a 120 cm;
  - dovranno conservarsi tutti gli elementi decorativi e funzionali tradizionali preesistenti (cornici, mensole, insegne, portabandiera, anelli, battacchi, ferri pulisci stivali, colonnette e sfere d'angolo, fregi ecc.);
  - le antenne televisive, specie se paraboliche, i pannelli solari e gli altri impianti tecnologici che abbiano la necessità di essere esposti all'aperto, dovranno risultare, laddove possibile, di uso condominiale e nascosti alla vista della pubblica via o da altri spazi aperti all'uso pubblico;
  - all'interno degli edifici andrà comunque prevista la conservazione degli elementi architettonici di maggior pregio: le volte in muratura o in cannici, i solai a cassettoni di buona fattura, i porticati, le logge, le scale e le colonne e, in generale, quant'altro venga riconosciuto come meritevole di salvaguardia;
  - sino a quando il Consiglio Comunale non avrà provveduto ad approvare un apposito "*piano dei colori*" per regolare la tinteggiatura delle cortine stradali negli ambiti storici, il rifacimento, la manutenzione e la coloritura delle facciate, nonché delle insegne, delle inferriate, delle tende e dei serramenti visibili dall'esterno, dovranno essere eseguiti con tecnologie tradizionali (tinteggiature a calce nel caso delle superfici intonacate) o che ne riproducano gli effetti, ripristinando ove possibile le colorazioni preesistenti e privilegiando, nel caso che si renda opportuna una scelta innovativa, i colori delle terre nel caso delle facciate, il verde per tende e persiane, il nero e il grigio per le inferriate, e il fondo scuro per le insegne;
  - anche quando una stessa proprietà si estenda su più fabbricati contigui, andranno mantenute le distinzioni cromatiche tra le facciate originali. Di converso, in caso di edifici tradizionalmente di proprietà frazionata, e già,



diversamente colorate, saranno ammesse coloriture diverse, purché giustificate da uno studio cromatico unitario;

- la pavimentazione degli spazi esterni di pertinenza delle costruzioni private sarà realizzata in cotto, in ciottoli di fiume o in lastre di pietra naturale (tipo granito o beola) o altro materiale preventivamente autorizzato;
- andranno salvaguardate le piantumazioni esistenti. Le nuove alberature dovranno essere preventivamente scelte tra le essenze nostrane a foglia caduca (vedasi elenco all'art. 40) con l'esclusione delle conifere come alberatura esclusiva;
- non si dovranno suddividere con muretti o cancellate né le corti interne, né gli spazi circostanti le antiche costruzioni;
- le strutture di recinzione verso strada, ove non intonacate, dovranno essere realizzate con materiali di tipo tradizionale, privilegiando il laterizio paramano costruito utilizzando con mattoni di recupero. Le eventuali cancellate dovranno essere realizzate in ferro verniciato di grigio o di nero. Sono vietate reti o velari in plastica.

L'impiego di materiali alternativi a quelli tradizionali sopra indicati sarà consentito solo dopo che la Commissione Edilizia ne abbia, con decisione motivata, verificata l'indifferenza rispetto agli obiettivi di tutela architettonica e ambientale perseguiti dalla presente Normativa.

#### Norme particolari relative al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Per sottotetti esistenti si intendono quelli posti all'interno di edifici già ultimati alla data di entrata in vigore della legge regionale 15 luglio 1996 n°15.

Il recupero ai fini abitativi di tali sottotetti costituisce intervento di ristrutturazione edilizia ed è consentito, anche senza preventiva approvazione di apposito Piano Attuativo, nei limiti ed alle condizioni previste dalla legge regionale sopra citata.

Ad integrazione delle sopra richiamate disposizioni legislative, dovranno essere osservate le seguenti ulteriori condizioni:

- le dimensioni delle nuove aperture in falda non dovranno comunque superare, i minimi consentiti dalla applicazione del vigente Regolamento Locale d'Igiene e delle relative consuetudinarie possibilità di deroga per consentire l'abitabilità dei locali interessati;
- i maggiori spessori eventualmente derivanti dalla sostituzione delle originali strutture di falda dovranno venire assorbiti all'interno delle volumetrie e sagome esistenti;
- le aperture in falda, comunque realizzate, dovranno essere, possibilmente, eseguite a carico degli spioventi non visibili dalle strade o da altri spazi aperti all'uso pubblico o, comunque, il più possibile arretrate rispetto al filo esterno della facciata disposta verso la pubblica via o verso altri spazi aperti all'uso pubblico;
- ove tali aperture, comunque conformate, si dovessero realizzare su falde visibili dalla strada o da altro spazio aperto all'uso pubblico, le stesse dovranno risultare in asse con le aperture sottostanti e non più ampie delle stesse;
- le terrazze, le tasche o i pozzi di luce saranno consentiti solo dove non sia possibile fare altrimenti per garantire la creazione di finestrate verticali e comunque non potranno interessare superfici superiori del 50% alle superfici delle finestre che ne traggano aria e luce. Tali spazi non potranno comunque venire ricoperti, neppure con impianti a carattere precario, quali gazebi, tende e pergolati;
- tutte le aperture in falda, comunque conformate, dovranno essere rifinite con materiali e forme quanto più possibile tradizionali. E', in particolare, prescritta la

pavimentazione in cotto delle terrazze e la tinteggiatura in colore simile delle eventuali nuove pareti prospettanti da esse determinate.

### Norme particolari di tutela ambientale relative alla posa in opera di pannelli solari e fotovoltaici

Di norma la posa in opera di pannelli solari e fotovoltaici è vietata nei nuclei storici e nelle zone di interesse ambientale, ivi compreso l'intero territorio del Parco dell'Oglio.

In ogni caso la posa in opera non dovrà alterare le visuali di particolare interesse ambientale o monumentale e, se eseguita sulla copertura di edifici, dovrà risultare integrata alla relativa struttura, in particolare senza alterare la pendenza delle falda del tetto.

Eventuali accumulatori di acqua calda, serbatoi ecc. dovranno essere sistemati nello spazio di sottotetto delle falde e non essere visibili dall'esterno.

In eccezione alla disposizione generale di cui al primo comma, la Commissione Edilizia o la Commissione per il Paesaggio potranno consentire la posa in opera di pannelli qualora posti in opera in modo da non risultare significativamente visibili dalle strade interne ai nuclei storici.

### Norme particolari di tutela ambientale relative alla realizzazione di autorimesse

La realizzazione di autorimesse e delle relative opere accessorie (rampe, scale, bocche di aerazione, ecc.) strettamente necessarie è consentita al piano terreno degli edifici preesistenti e nel sottosuolo delle relative aree di pertinenza, a condizione che si verifichi il rispetto di tutte le norme particolari:

- la strada d'accesso dovrà avere congrue dimensioni, non essere destinata ad isola pedonale dall'eventuale vigente Piano Urbano del Traffico e non essere comunque interdetta al traffico automobilistico da specifiche ordinanze;
- dovranno risultare rispettate le disposizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento;
- ogni edificio non dovrà, di norma, avere più di un accesso carraio dalla pubblica via e pertanto alle autorimesse soprannumerarie alla prima si dovrà accedere tramite cortile o apposito corsello privato;
- i nuovi accessi carrai non dovranno alterare significativamente la composizione delle facciate, né determinare la distruzione di particolari architettonici di pregio, né compromettere i valori storici, architettonici ed ambientali che caratterizzano gli ingressi esistenti;
- la costruzione di autorimesse e dei relativi disimpegni in trincea e in sotterraneo non dovrà comunque interferire con i corpi idrici costituiti dal tradizionale sistema idraulico dei luoghi e neppure impedire l'uso delle superfici soprastanti;
- la costruzione delle eventuali rampe e delle necessarie bocche di aerazione non dovrà interferire né con il sottosuolo stradale pubblico, né con le aree classificate a verde privato dalla tavola di prescrizioni urbanistiche, neppure con cortili o giardini privati di particolare pregio storico o ambientale.

### Altre norme

Resta facoltà dell'Amministrazione Comunale quella di emanare, con apposite deliberazioni di Consiglio Comunale, norme aggiuntive e specificative delle presenti, con

particolare riferimento alle tematiche di arredo urbano (tinteggiatura facciate, conformazione vetrine e insegne, illuminazione pubblica e privata, posa in opera di sportelli contatori, collocazione di impianti mobili sul suolo pubblico, abbattimento barriere architettoniche ecc.).

Potranno essere altresì prodotti abachi illustrati delle tipologie edilizie costruttive, a supporto e corredo delle norme contenute nel presente articolo.

Tutti gli interventi edilizi, qualora si debbano effettuare su immobili soggetti a tutela monumentale o ambientale, siano essi inclusi o meno in piani attuativi, sono comunque subordinati all'acquisizione preventiva del relativo nulla-osta da parte delle competenti superiori autorità amministrative.

Tutti gli interventi edilizi nel sottosuolo dovranno essere preventivamente segnalati all'Ufficio Tecnico Comunale ed alla competente Soprintendenza ai Beni Archeologici almeno una settimana prima del loro effettivo inizio.

#### Articolo settantesimo

### **NORME GENERALI A TUTELA DELL'ASSETTO TRADIZIONALE DEL TERRITORIO AGRICOLO**

In tutto il territorio agricolo comunale, a tutela del suo assetto tradizionale, si applicano le seguenti particolari disposizioni. Le stesse disposizioni, per quanto compatibili, si applicano anche negli ambiti urbanistici a destinazioni extra-agricola.

#### Tutela degli alberi di alto fusto

L'eventuale abbattimento di alberi di alto fusto, con esclusione delle coltivazioni industriali (pioppicoltura ecc.) di specie legnose a rapido accrescimento, dovrà essere motivato e preventivamente autorizzato dall'Autorità competente e, in sua mancanza, dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La relativa autorizzazione sarà subordinata al reimpianto di assenze analoghe, in numero anche doppio o triplo, ove l'intervento di abbattimento riguardi porzioni di territorio particolarmente povere di equipaggiamento vegetale e il reimpianto non sia, per altri motivi, vietato, sconsigliabile o materialmente impossibile.

Il taglio degli alberi è ammesso, previa semplice comunicazione preventiva al sindaco, per interventi di ceduzione, di scalvo e di spalatura per essenze di alto fusto.

Sono soggetti ad analoga preventiva comunicazione anche gli interventi di manutenzione ordinaria (pulizia e potatura) e le normali operazioni di coltivazione industriale, taglio ed espianto delle specie legnose a rapido accrescimento.

E' comunque fatto salvo il rilascio preventivo del nulla-osta ambientale nei comparti soggetti alla tutela di cui al titolo secondo del D.Lgs. 490/99 e, in particolare, nel caso dei boschi, per i quali andrà richiesta autorizzazione alla Provincia.

Sono considerati "bosco", ~~ai sensi e per gli effetti della Legge forestale regionale 28 ottobre 2004 n° 27~~ salvo quanto meglio precisato dall'art. 42 della LR 31/08, i popolamenti arborei od arbustivi a qualsiasi stadio d'età, di superficie superiore a 2.000 mq, nonché i terreni che per cause naturali (incendi, trombe d'aria, attacchi parassitari, ecc.) e/o antropiche (tagli a raso, estirpazioni, ecc.) siano rimasti temporaneamente privi di copertura forestale. Non sono considerati bosco gli impianti a rapido accrescimento, i popolamenti arborei od arbustivi di superficie inferiore a 2.000 mq distanti più di 100 ml da altri boschi, le fasce alberate di larghezza inferiore a 25 ml (considerata la proiezione

delle chiome), i soprassuoli di qualsiasi superficie con indice di copertura inferiore, a maturità, al 20% della superficie totale, i giardini privati, i parchi urbani ed i popolamenti in fase di colonizzazione da parte della vegetazione spontanea da meno di tre anni.

A particolare tutela sono sottoposti i comparti di territorio agricolo che la tavola relativa ai “*principali vincoli ambientali*” individuano (sulla base dello studio vegetazionale redatto a supporto della presente Variante Generale) come “*sistemi significativi di filari e siepi*”, nonché come “*ambiti boscati e giardini di pregio*”.

Entro tali comparti gli interventi di abbattimento/sostituzione dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da una relazione scientifica sottoscritta da un tecnico qualificato.

Tutto quanto sopra si intende fatto salvo quanto meglio precisato dal Titolo Quarto della LR 31/08 che chiarisce quali siano i vincoli da rispettare in ambito silvo-forestale. L'articolo 15, comma 3, della normativa del PTCP chiarisce la differenza tra le autorizzazioni da richiedere in caso di popolamento arboreo-arbustivo di interesse forestale o di interesse paesistico.

### Alberi monumentali

Le alberature ad alto fusto di “*particolare interesse*” evidenziate con apposita simbologia sono da ritenersi, per motivi connessi alla loro età, maestosità o rarità, “*monumenti naturali*” e, pertanto, assoggettati a vincolo assoluto di conservazione.

L'Amministrazione comunale concorderà con la Provincia l'inserimento di tali esemplari nell'apposito Albo degli Alberi Monumentali.

### Canali idraulici, strade rurali, recinzioni e bonifiche agricole

Le operazioni di trasformazione del territorio agricolo che comportano il semplice accorpamento di appezzamenti con eliminazione dei delimitanti fossi o l'alterazione dei tracciati stradali e dei relativi colli dovranno essere preventivamente ed esplicitamente autorizzate dal Comune, ove non troppo gravemente lesive delle tradizionali caratteristiche ambientali dei luoghi, sulla base di richieste sottoscritte da tutti gli interessati e debitamente motivate. Sono in ogni caso vietate operazioni di alterazione del territorio che cancellino tracciati stradali o idraulici riconducibili alla originaria centuriazione romana.

E' vietata la tombinatura e la rettifica dei canali idraulici, salvo quanto strettamente necessario per ragioni di viabilità e di accesso ai fondi.

Sono di norma vietate le recinzioni, salvo quelle realizzate con siepi vegetali, ovvero con semplice rete metallica e mascherate con siepi vegetali. Nel caso degli edifici residenziali, per obiettive esigenze di sicurezza, sono ammesse recinzioni in muratura purché non estese per più di 150 metri di perimetro totale e con altezza non superiore a 150 centimetri.

Sempre per esigenze di sicurezza potranno essere ammesse anche le recinzioni relative alle strutture aziendali, purché in rete metallica a maglie larghe su muretto non alto più di 50 cm.

Gli interventi di movimento terra determinanti bonifica agricola sono regolati dalla legge regionale 14/98 e sono subordinati al rilascio di apposita Autorizzazione da parte della Provincia.

## Specchi d'acqua

La formazione di nuovi specchi di acqua artificiali è soggetta a Permesso di Costruire comunale e potrà essere assentita, subordinatamente alla salvaguardia e all'incremento del circostante patrimonio di alberi e di cespugli, sentito il parere del Consorzio di Bonifica competente, fatte salve le procedure di cui alla LR 14/98 e delle altre disposizioni di legge in materia di cave e di rifiuti, qualora si determini escavazione, apporto o asportazione di materiali di qualsiasi natura.

Dovrà essere, in ogni caso, acquisito il parere favorevole preventivo della Provincia e dimostrata l'indifferenza dell'intervento rispetto alle esigenze di tutela delle acque, del paesaggio, della fauna ittica e dell'equilibrio idrobiologico, nel rispetto delle norme vigenti in materia di impatto ambientale.

Dovrà essere, altresì, dimostrato che l'attività di allevamento sia economicamente prevalente rispetto alle attività ad essa conseguenti, ivi compresa la vendita degli inerti. Solo in tale caso, infatti, la formazione di specchi d'acqua artificiali potrà considerarsi compatibile con l'ambito agricola.

A tale fine dovrà essere prodotto un progetto completo dell'intero impianto, integrato con l'analisi dei costi e benefici conseguenti.

E' facoltà della Amministrazione Comunale condizionare l'eventuale autorizzazione di scavo al deposito totale o parziale su terreni circostanti del materiale proveniente dagli scavi, secondo un progetto di sistemazione ambientale la cui realizzazione andrà garantita attraverso convenzione e congrua cauzione.

Si riterranno autorizzabili i bacini idrici destinati a 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:

- 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;
- siano destinati ad ospitare specie autoctone o, se alloctone, specie di cui sia 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;
- prevedano un impianto di monitoraggio in continuo della qualità delle acque e, per gli allevamenti collocati nei bacini di cava, del livello freaticometrico.

Si riterranno autorizzabili i bacini idrici di nuova escavazione e alimentati da falda idrica destinati a ospitare impianti ricreativi per l'esercizio della pesca sportiva che:

- 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 alla sagomatura delle sponde, sia in riferimento alle sezioni ed alla profondità di scavo) in modo tale da non contrastare con le linee salienti del tradizionale paesaggio planiziale cremonese;
- non interessino superfici superiori ad 1 ettaro di superficie complessiva e a 4 metri di profondità massima di scavo;
- prevedano, quale intervento compensativo, su di una superficie di estensione almeno pari a quella del lago realizzato, la restituzione di aree di interesse naturalistico, preferibilmente boscate da consorzi forestali, idonee alle condizioni ecologiche dell'area;

- dimostrino in maniera inequivocabile attraverso documentata comparazione, che il vantaggio economico derivante dalle attività ricreative prevalga rispetto a quello derivante dalla commercializzazione del materiale scavato per la realizzazione degli impianti;
- utilizzino esclusivamente specie autoctone o alloctone naturalizzate.

E' vietato il riempimento degli specchi d'acqua (naturali o artificiali ma da tempo naturalizzati) esistenti sul territorio comunale anche se non esplicitamente indicati come "ambiti umidi" nelle tavole di prescrizioni urbanistiche o nella tavola dei vincoli ambientali.

Anche i terreni circostanti tali specchi d'acque dovranno essere debitamente conservati nelle loro caratteristiche tradizionali. Per una profondità di 50 metri dal loro perimetro esterno sarà vietata qualsiasi modifica di carattere urbanistico. Le stesse bonifiche agricole dovranno osservare un distacco di almeno 10 metri dallo stesso perimetro.

L'immissione di ittio-fauna dovrà rispettare le Norme Regionali e Provinciali vigenti (art. 10 LR 31/08)

### Esercizio dell'attività agricola

La conduzione dei terreni utilizzati a fini agricoli ~~dovrà di norma avvenire~~ è auspicabile che avvenga nel rispetto del ~~Codice di Buona Pratica Agricola approvato con D.M. 19.4.99~~ Reg. Ce 1698/05, nonché risultare in ogni caso rispettosa delle specifiche disposizioni del locale Regolamento di Polizia Rurale.

L'Amministrazione Comunale promuoverà iniziative per favorire l'adozione di misure agro-ambientali per la riqualificazione dell'intero territorio agricolo, diffondendo anche l'utilizzazione delle possibilità offerte ~~dal regolamento Ce 1257/99~~ dai regolamenti comunitari.

Non sono ammessi depositi stabili di materiali non necessari per l'attività agricola, nonché, di macchine usate o di quant'altro possa comunque creare impatti visivi ed ambientali negativi sulla unitarietà e continuità del paesaggio agrario.

Nel caso di nuove costruzioni di significativo impatto ambientale, la Commissione Edilizia potrà prescrivere idonee schermature con alberature e cespugli.

A tale prescrizione non saranno soggetti gli edifici e i manufatti la cui tipologia e materiali di finitura siano riconducibili alle tradizioni edilizie locali. In particolare i rivestimenti esterni e i cromatismi degli edifici dovranno avvalersi di soluzioni riproducenti i colori delle terre naturali gialle e rosse.

### Costruzione di trincee per i foraggi e di vasconi per la raccolta dei liquami

Compatibilmente con le esigenze aziendali, la costruzione di trincee per i foraggi e di vasconi per la raccolta dei liquami dovrà avvenire in modo da non disturbare, dalle strade pubbliche o vicinali, la visuale verso le vecchie cascine o verso altri elementi significativi del paesaggio.

Tali impianti dovranno essere quanto più possibile interrati e le relative murature che sporgano dal piano campagna dovranno essere opportunamente schermate, o attraverso l'impianto di alberi e cespugli, o attraverso scarpate artificiali di terreno di riporto.

In ogni caso, salvo dimostrate esigenze tecniche diverse, le murature non dovranno sporgere dal piano campagna oltre i 150 cm.

### Asservimento di terreni a fini edificatori

Al fine di consentire l'edificazione in ambito agricolo dovranno essere asservite, all'interno del podere interessato, superfici in misura proporzionale (ex titolo III L.R. 12/05), preferibilmente procedendo, nel vincolo, a partire dai terreni che, pur computabili ai fini edificatori, siano interessati da vincoli di rispetto urbano, infrastrutturale o ambientale.

### Articolo settantunesimo

## **NORME GENERALI A TUTELA DELLE TESTIMONIANZE STORICHE ESISTENTI SUL TERRITORIO**

### Scarpate principali e secondarie – Rispetti relativi

Le tavole del Piano di Governo del Territorio segnalano con apposito simbolo grafico l'andamento, rilevato di larga massima, delle principali scarpate morfologiche, dal ciglio e dal piede delle quali andranno osservate fasce di rispetto inedificabili nella misura di almeno 10 metri.

Su tali aree, che costituiscono una componente ambientale di notevole interesse paesistico, è vietato ogni movimento di terra, sbancamento o livellamento, anche a fini agricoli, ed è vietato l'esercizio dell'arboricoltura a rapido accrescimento.

I terreni interessati dalle scarpate o compresi all'interno delle relative fasce di rispetto non sono edificabili e possono essere solo parzialmente destinati a strade campestri, nonché a canali di raccolta e drenaggio delle acque.

Sono, invece, sempre ammessi interventi di difesa contro eventuali smottamenti, purché realizzati mediante tecniche di bioingegneria forestale (anche con l'apporto di terra), nonché l'attività silvicolturale.

Le medesime disposizioni si dovranno comunque applicare anche nel caso delle scarpate secondarie, anche se le stesse, per la difficoltà pratica di garantirne una puntuale determinazione, non sono indicate dalle tavole di azionamento e ciò a condizione che il dislivello da esse raccordato sia superiore al metro lineare.

Come ricordato dalla Provincia di Cremona, non vanno alterati i tratti significativi delle scarpate principali e secondarie, in quanto emergenze morfologico-naturalistiche che, in rapporto alla loro evidenza percettiva, costituiscono degli elementi di notevole interesse paesistico. Essi concorrono spesso a formare fasce dotate di un alto grado di naturalità e costituiscono elementi di riferimento simbolico come presenze evocative del paesaggio originario.

Per gli orli di scarpata principali e secondari non sono consentiti interventi di trasformazione che alterino in modo inaccettabile i loro caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici. Sono vietati gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione per una fascia di 10 metri in entrambe le direzioni dall'orlo di tali scarpate, mentre sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale; gli eventuali ampliamenti dovranno svilupparsi nella direzione opposta all'orlo di scarpata.

Si ritengono inoltre inaccettabili tutti quegli interventi di natura non edificatoria, quali ad esempio le attività di cava o le bonifiche agricole, che portano ad una riduzione della

valenza simbolica degli elementi evocativi di paesaggi originari o della valenza estetico-percettiva, alla perdita di riferimenti del disegno territoriale originario e al complessivo peggioramento dei caratteri naturali delle vegetazione esistente.

### Tracce della antica centuriazione romana

La tavola di P.G.T. illustrativa dei principali vincoli ambientali, evidenzia la presenza delle più significative tracce della antica centuriazione romana, così come riconosciute dalla letteratura specializzata. In corrispondenza di tali tracce non sono consentite trasformazioni della morfologia del terreno, dell'assetto irriguo e dell'andamento viabilistico che possano, in qualche modo, alterarne l'antico tracciato o cancellarne l'immagine.

Le aree interessate dovranno restare libere da edificazioni, anche di carattere agricolo.

### Campi baulati

Nel territorio agricolo comunale sono ancora presenti numerosi esempi di campi cosiddetti "baulati". Tale conformazione è tipica della tradizione agricola locale e va tutelata, considerato che, anche sotto il profilo economico (facilità di irrigazione e fertilità dei suoli), si dimostra spesso migliore delle trasformazioni alcuni anni or sono infelicitamente sperimentate.

### Giacimenti archeologici

L'intero territorio comunale risulta di interesse archeologico e particolarmente i campi indicati con apposita simbologia nelle tavole di prescrizioni urbanistiche del territorio.

Dovrà, pertanto, essere segnalato alla Amministrazione Comunale, almeno quindici giorni prima della sua effettiva esecuzione: ogni intervento sul territorio comportante significativi movimenti di terra, eccedenti le normali pratiche agronomiche, ivi compresi gli scavi per l'esecuzione di fondazioni, anche se oggetto di Permessi di Costruire già da tempo rilasciati.

Dovrà essere inoltre immediatamente segnalato ogni ritrovamento di oggetti di presumibile interesse archeologico.

Ai sensi delle leggi vigenti in materia, l'Amministrazione Comunale provvederà:

- a segnalare preventivamente alla competente Soprintendenza tutti gli scavi potenzialmente più interessanti che fossero programmati sul territorio comunale;
- a sospendere i lavori, onde salvaguardare l'integrità dei reperti, nel caso che si evidenziassero con gli scavi elementi di interesse e a segnalare la circostanza alla competente Soprintendenza.

### Elementi edilizi secondari di arredo del territorio

Si intendono soggetti ad obbligo di restauro e conservazione, salvo diversa e motivata determinazione della Commissione Edilizia, o dalla Commissione per il Paesaggio anche tutti quegli altri manufatti minori di vecchia fattura che, per ragioni difensive (murature, recinzioni, ecc.) o per ragioni religioso-commemorative (santelle, cippi, lapidi, ecc.) o ancora per ragioni idrauliche (ponticelli, ponti-canali, sifoni, prese d'acqua, opere di



ferma e di ripartizione), si trovino comunque collocati sul territorio comunale, anche se non specificatamente registrati nelle tavole di Piano di Governo del Territorio.

#### Articolo settantaduesimo

### **NORME GENERALI A TUTELA DELLA VIABILITA' E DOTAZIONI OBBLIGATORIE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI AI VARI TIPI DI INSEDIAMENTI**

Nella progettazione edilizia ed urbanistica dovranno sempre osservarsi particolari attenzioni a tutela della viabilità esistente e di progetto, allontanandone le edificazioni e le recinzioni, unificando e razionalizzando gli accessi, nonché garantendo ai singoli insediamenti un'adeguata dotazione di parcheggi.

L'ampiezza e le utilizzazioni consentite delle fasce di rispetto della viabilità esistente e di progetto sono quelle di massima prescritte dalle tavole di prescrizioni urbanistiche e dalla normativa di ambito. Esse verranno, nel dettaglio, determinate con le regole e i criteri indicati dal D.I. n.1404 del 1° aprile 1968 e con i controlli che verranno di volta in volta effettuati anche dall'Ente proprietario. Dovranno essere anche rispettate le disposizioni fornite dal vigente Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Esecuzione.

In particolare la posizione e la forma delle recinzioni sarà indicata dall'Ufficio Tecnico Comunale, nel rispetto delle indicazioni al riguardo fornite dal Regolamento Edilizio Comunale, salvo più restrittive indicazioni che venissero fornite dall'Ente proprietario della strada, avuto riguardo alle esigenze di visibilità, scorrevolezza e sicurezza del traffico, agli eventuali programmi di ampliamento della rete stradale ed all'opportunità di garantire omogeneità di forma, dimensioni e materiali ai vari manufatti.

Ogni edificio dovrà, di norma, vuotare sulla pubblica via attraverso un solo passo carrabile, ubicato in modo tale da non arrecare pericolo o intralcio alla viabilità e la cui chiusura, ove possibile e opportuno, dovrà essere convenientemente arretrata sia rispetto alle intersezioni stradali, sia rispetto al filo stradale. Quest'ultimo arretramento potrà essere evitato, nelle strade di modesto traffico, qualora sia previsto l'impianto di un meccanismo automatico di apertura attivabile a distanza.

Eventuali rampe carrabili di accesso alla pubblica via dovranno essere raccordate con questa attraverso un tratto di livelletta orizzontale con sviluppo lineare non inferiore ai quattro metri.

Nel caso di costruzioni di antico o vecchio impianto, dovranno essere altresì rispettate le norme particolari di tutela ambientale relative alla costruzione di autorimesse (vedasi precedente art. 69).

Nel caso di nuove costruzioni, o di edifici nei quali si realizzi modifica di destinazione d'uso dovrà essere garantita, in proporzione alle dimostrate necessità, una adeguata dotazione di parcheggi, parte dei quali, ove necessario, lasciata liberamente accessibile e, pertanto, esterna alle recinzioni.

A tale proposito, fatta salva la dotazione di parcheggi in conto standard urbanistici, da realizzarsi in adempimento a convenzioni urbanistiche, si prescrive che la dotazione minima obbligatoria di parcheggi pertinenziali al servizio degli edifici di nuovo impianto debba essere la seguente:

- 1 mq ogni 10 mc di volume edificato, nel caso di residenze;
- 0,50 mq ogni 1 mq di superficie lorda di pavimento, nel caso di uffici e commercio (salvo le maggiori disponibilità richieste nel caso di esercizi per la vendita al dettaglio);

- 1 mq ogni 10 mq di superficie lorda complessiva di pavimento nel caso di industrie e artigianato (salvo le minori necessità debitamente dimostrate).

In ogni caso e, in particolare, per le funzioni non sopra elencate, in sede di formazione del titolo abilitativo all'edificazione, si dovrà fornire, sulla base di razionali valutazioni tecniche, dimostrazione della sufficiente e reale disponibilità di posti macchina previsti.

Le aree di parcheggio potranno essere ricavate anche su terreni che non facciano parte del lotto interessato, purché asservite all'edificio in forma permanente a mezzo di atto registrato e trascritto, e poste a distanza non eccessiva dall'edificio stesso.

I parcheggi sono considerati opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera c) del D.P.R. 380/01 e sono realizzabili anche al di sotto delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

#### Articolo settantatreesimo

### **NORME GENERALI RELATIVE AL DIMENSIONAMENTO DELLA VIABILITA' DI QUARTIERE**

Nel dimensionamento della viabilità di quartiere dovranno essere adottati i criteri forniti dalla buona tecnica del traffico, perseguite le “*Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade*”, fornite dal D.M. 5.11.2001 e rispettate, di norma, le ulteriori disposizioni dettate dai commi seguenti.

Tutte le strade urbane di nuovo impianto dovranno, di norma, essere dotate di almeno un marciapiede.

I nuovi marciapiedi non dovranno avere, salvo difficoltà dovute a particolari preesistenze, dimensione trasversale inferiore a 1,50 ml.

Le piste ciclabili a senso unico non dovranno avere dimensione trasversale inferiore a 1,50 ml; quelle a doppio senso di circolazione non dovranno essere inferiori a 2,50 ml (salvo particolari giustificazioni tecniche).

Le nuove strade carrabili a doppio senso di circolazione non dovranno avere dimensione trasversale inferiore a 9 ml, dei quali 6 ml per la carreggiata e 1,50 x 2 per i marciapiedi, possibilmente rialzati.

Dimensioni inferiori potranno essere adottate solamente per strade a fondo cieco di modesta estensione e poste al servizio di non più di venti alloggi.

Se una strada è prevista a fondo cieco, dovrà essere comunque dotata di una piazzuola terminale di dimensione adeguata, atta a garantire ai veicoli una agevole inversione di marcia.

Le strade urbane principali e le strade extraurbane dovranno essere, se possibile, completate con apposite corsie destinate al transito delle biciclette.

#### Articolo settantaquattresimo

### **NORME GENERALI A TUTELA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI DI INTERESSE URBANISTICO**

#### Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

I Permessi di Costruire finalizzati alla realizzazione ed al mantenimento in essere delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica verranno rilasciati alle seguenti condizioni speciali:

- 1) la superficie lorda di pavimento delle cabine non verrà computata ai fini dell'utilizzabilità edilizia;
- 2) il volume delle cabine non verrà computato ai fini della fabbricabilità edilizia;
- 3) la superficie coperta delle cabine non verrà computata ai fini del rapporto di copertura;
- 4) le cabine potranno essere costruite a filo strada e in confine di proprietà, anche in deroga alle distanze minime previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione; e l'altezza massima fuori terra delle cabine non dovrà superare 8,50 ml, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici, che andranno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale;
- 5) le cabine potranno essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n.5980 del 30 dicembre 1970. Andranno in ogni caso rispettate le esigenze di tutela dell'ambiente e di visibilità ai fini della decorosità del paesaggio urbano e della sicurezza della circolazione.

#### Piani Attuativi del Piano di Governo del Territorio

Per quanto riguarda gli impianti elettrici di interesse urbanistico le ditte convenzionate dovranno attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. - Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970 n.227.

I progetti dei Piani Attuativi del Piano di Governo del Territorio dovranno prevedere, sin dalla loro originale proposta, la localizzazione delle eventuali cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

Anche nel caso di Piani Attuativi di iniziativa privata, sulla localizzazione delle cabine di trasformazione il parere definitivo dovrà tuttavia essere fornito dalla Amministrazione Comunale, la quale giudicherà in relazione alla migliore sistemazione urbanistica dei luoghi ed alla sicurezza della circolazione.

#### Elettrodotti ad alta tensione 380-220-132 kV

La realizzazione delle linee elettriche e dei relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di Costruire di cui al DPR. 380/01.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciati i Permessi di Costruire che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti.

L'ampiezza minore dei relativi ambiti di rispetto (art.5 D.P.C.M. 23.04.1992) è così determinata, a partire da qualsiasi conduttore della linea ed in proiezione orizzontale sul suolo:

- linee a 132 kV: almeno 10 ml (dall'art. 54 delle presenti NTA incrementato a 15 ml);
- linee a 220 kV: almeno 18 ml;
- linee a 380 kV: almeno 28 ml.

Sono fatte salve le maggiori distanze che venissero determinate da più recenti disposizioni legislative e regolamentari.

Articolo settantacinquesimo**NORME GENERALI CONCERNENTI LE EVENTUALI TRASFORMAZIONI D'USO DELLE COSTRUZIONI GIÀ AD USO RURALE ESTERNE AGLI AMBITI URBANI**

Esternamente agli ambiti urbani, le trasformazioni d'uso degli edifici già ad uso rurale, o anche solo di loro parti, sono consentite solamente a condizione che venga verificata e dimostrata la loro effettiva dismissione dall'originale relazione all'attività agricola e che i nuovi proposti utilizzi non possano determinare pregiudizi negativi al mantenimento delle attività necessarie per la conduzione agricola del fondo interessato o dei fondi circostanti.

A tal fine il proprietario, o l'avente titolo, dovrà presentare, in allegato alla richiesta di rilascio del Permesso di Costruire o di approvazione del Piano di Recupero:

- 1) una relazione firmata da tecnico abilitato, supportato dal parere tecnico di un dottore agronomo, con la quale si documentino i programmi di riassetto e di sviluppo dell'azienda agricola dalla quale deriva l'edificio interessato;
- 2) una dichiarazione con la quale venga assunto l'impegno a rinunciare, per un periodo di dieci anni, alla possibilità di realizzazione di nuovi volumi rurali ad uso abitativo, relativi al fondo di provenienza dell'insediamento rurale stesso e in sostituzione di quelli esistenti per i quali viene richiesta la trasformazione all'uso residenziale.

Le condizioni indicate non sono richieste nel caso di trasformazioni d'uso per attività connesse all'agricoltura, per attività agrituristiche, per servizi pubblici o di interesse pubblico promossi dal Comune o da altri soggetti istituzionalmente competenti.

La trasformazione d'uso degli edifici e dei complessi rurali a favore della residenza o di altre funzioni a carattere extra-agricolo verrà ammessa tenendo conto dei seguenti criteri di valutazione:

- a) dovrà essere valutata l'incidenza delle possibili trasformazioni d'uso sulle prioritarie esigenze di salvaguardia e sviluppo dell'attività agricola, con riferimento alla situazione reale delle coltivazioni in atto, della maglia aziendale e del patrimonio infrastrutturale rurale;
- b) si dovrà tener conto del rischio di eventuali conflitti di compatibilità tra l'esercizio delle attività agricole, quali ad esempio l'allevamento del bestiame, e le nuove funzioni, specie se abitative o comunque comportanti la permanenza in loco di persone, a maggior ragione se presenti nello stesso contesto insediativo;
- c) dai centri urbani di riferimento, in relazione all'idoneità delle strutture viarie esistenti a servire le nuove funzioni ed i nuovi abitanti, nonché alla loro compatibilità con le specifiche situazioni ambientali e paesistiche;
- d) dovranno essere considerati, in relazione al peso dei nuovi abitanti insediabili, gli effetti indotti che possano derivare, sotto forma di domanda aggiuntiva, di nuovi servizi pubblici e privati;
- e) dovrà essere accertato che gli interventi edilizi ed urbanistici connessi alle trasformazioni d'uso non comportino aumenti di volumetria e si adeguino alle norme di P.G.T., con particolare riferimento alle esigenze di tutela storico – monumentale e ambientale – paesistica.

L'eventuale assenso comunale alla modifica delle destinazioni d'uso potrà essere subordinato all'assunzione, da parte dell'interessato, di particolari impegni da assumere mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

Articolo settantaseiesimo**NORME GENERALI CONCERNENTI LE DISTANZE CHE VANNO RECIPROCAMENTE RISPETTATE TRA ALLEVAMENTI DI ANIMALI ED ABITAZIONI NONCHE' TRA GLI ALLEVAMENTI STESSI**

Per impianti zootecnici si intendono quelli aventi dimensioni eccedenti la necessità familiare e come tali riconosciuti dal Regolamento Locale d'Igiene. Il loro perimetro, al fine del computo delle distanze, comprende gli edifici destinati al ricovero degli animali, gli spazi recinti stabilmente utilizzati dagli stessi animali, nonché qualsiasi struttura utilizzata per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui zootecnici e similari.

Per tutti gli allevamenti zootecnici preesistenti e localizzati in ambiti non agricoli (ivi comprese l'ambito storico ex-agricolo di recupero AER ed escluso l'ambito storico agricolo EA) saranno ammessi unicamente interventi di miglioramento igienico-sanitario, escludendosi qualsiasi incremento di peso vivo allevato e qualsiasi forma di riattivazione di strutture dismesse.

Tra il perimetro delle strutture zootecniche di ampliamento, di nuovo impianto, di riattivazione, ovvero interessate da modifica della specie animale allevata, ed i terreni (edificati o meno) sui quali sia in essere (o sia dal Piano di Governo del Territorio prevista) una funzione urbana comportante la presenza continuativa di persone, dovranno essere garantite le distanze minime di seguito precisate:

- 1) dal perimetro degli ambiti territoriali omogenei A, B e C (ivi compresi i relativi terreni destinati a standard ed escluse la sola storico agricola non di recupero EA), in funzione delle specie animale allevate:
  - per suini, ovini, caprini, conigli galline e simili: almeno 800 metri;
  - per cani e struzzi: almeno 600 metri;
  - per equini, bovini e simili: almeno 200 metri.
  
- 2) dagli edifici sparsi preesistenti in contesto agricolo e riconosciuti a destinazione extra-agricola dal P.G.T. ~~ai sensi dell'art. 1, lettera e) della LR 93/80~~ nonché dal perimetro dell'ambito territoriale omogeneo D (ivi compresi i relativi terreni destinati a standard), in funzione della specie animale allevata:
  - per suini, ovini, caprini, conigli galline e simili: almeno 200 metri;
  - per cani e struzzi: almeno 100 metri;
  - per equini, bovini e simili: almeno 100 metri.
  
- 3) dalle abitazioni rurali preesistenti in ambito territoriale omogeneo E, ovvero in ambito storico agricolo non di recupero (EA):
  - per suini, ovini, caprini, conigli galline e simili: almeno 50 metri;
  - per cani e struzzi: almeno 25 metri;
  - per equini, bovini e simili: almeno 25 metri.

Di contro, la costruzione, l'ampliamento ed il ripristino di edifici nei quali sia prevista la presenza continuativa di persone, ovvero la modifica di destinazione di edifici preesistenti che tale condizione venga a determinare, saranno ammessi solamente se risulteranno rispettate le distanze minime di seguito precisate:

- 1) per interventi che avvengano all'interno del perimetro degli ambiti territoriali omogenei A, B, e C (ivi compresi i relativi terreni destinati a standard ed esclusi i

soli ambiti storico-agricoli non di recupero EA) in funzione della specie animale allevata:

- per suini, ovini, caprini, conigli, galline e simili: almeno 600 metri (ridotti a 300 metri per l'attuazione di previsioni urbanistiche previgenti alla ~~presente~~ precedente Variante Generale di ~~P.G.T.~~ P.R.G.);
  - per equini, bovini e simili: almeno 200 metri (ridotti a 50 metri per l'attuazione di previsioni urbanistiche previgenti alla ~~presente~~ precedente Variante Generale di ~~P.G.T.~~ P.R.G.).
- 2) per interventi a carico di edifici sparsi preesistenti in contesto agricolo e riconosciuti a destinazione extraresidenziale dal P.G.T. ai sensi dell'art. 1 lettera c), della LR 93/80, ovvero che avvengano all'interno del perimetro dell'ambito territoriale omogeneo D (ivi compresi i relativi terreni destinati a standard), per qualsiasi specie animale allevata: almeno 100 metri.
- 3) per interventi di nuova costruzione o di riforma di edifici preesistenti in ambito agricolo (ivi compreso l'ambito storico agricolo EA), per qualsiasi specie animale: almeno 25 metri.

Al fine di evitare la creazione di aree produttive ad alta densità, le distanze reciproche tra allevamenti (nuovi o in ampliamento di strutture esistenti) dovranno tenere presenti le linee guida della Regione Lombardia in materia di bio-sicurezza.

#### Articolo settantasettesimo

### **NORME GENERALI CONCERNENTI LE DISTANZE CHE VANNO RECIPROCAMENTE RISPETTATE TRA STAZIONI RADIO BASE ED ABITAZIONI**

Tra le Stazioni Radio Base per la Telefonia Mobile e le abitazioni dovranno essere reciprocamente garantite le seguenti distanze minime, anche con riferimento alle edificazioni presenti all'esterno del territorio comunale:

- 1) dal perimetro degli ambiti territoriali omogenei A, B, C ivi compresi i relativi terreni destinati a standard ed esclusi i soli ambiti storico-agricoli non di recupero EA:
  - almeno 200 metri;
- 2) dalle case sparse agricole ed extra-agricole, collocate in ambito territoriale omogeneo E ovvero in ambito storico agricolo non di recupero EA, nonché dal perimetro dell'ambito territoriale omogeneo D:
  - almeno 150 metri.

#### Articolo settantottesimo

### **NORME GENERALI A TUTELA ACUSTICA DEL TERRITORIO**

In sede di attuazione del presente Piano di Governo dovranno risultare soddisfatte le esigenze di tutela dall'inquinamento acustico, intendendo come tale l'introduzione di rumore nell'ambiente abitativo o nell'ambiente esterno in misura tale da provocare

fastidio o disturbo al riposo ed alle attività umane, pericolo per la salute umana, deterioramento degli ecosistemi, dei beni materiali, dei monumenti, dell'ambiente abitativo o dell'ambiente esterno o tale da interferire con le legittime fruizioni degli ambienti stessi da parte di persone o di animali.

#### Documentazione di previsione di impatto acustico

Nel rispetto di quanto stabilito dal primo comma dell'art. 8 della L. 447/95, i progetti sottoposti a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) devono essere redatti in conformità alle esigenze di tutela dall'inquinamento acustico delle popolazioni interessate.

Nell'ambito della procedura di cui sopra, ovvero nel rispetto di quanto indicato dal secondo comma dell'art. 8 della L. 447/95, anche in allegato alla richiesta di approvazione di Piani Attuativi, ovvero di rilascio dei Permessi di Costruire, oppure in allegato alle Denunce di Inizio Attività, oppure ancora in caso di richiesta di Licenze d'Uso ovvero di Nulla-Osta per nuove attività produttive, è fatto obbligo ai promotori delle iniziative di produrre una documentazione di previsione di impatto acustico nel caso di realizzazione o di modifica sostanziale delle seguenti opere:

- a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
- b) strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992, n° 285 e successive modificazioni;
- c) discoteche;
- d) circoli privati e pubblici esercizi ove siano installati macchinari o impianti rumorosi,
- e) impianti sportivi e ricreativi;
- f) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia;
- g) nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive;
- h) postazioni di servizi commerciali polifunzionali.

Tale documentazione di previsione dovrà essere firmata da un Tecnico Competente in Acustica Ambientale e dovrà essere redatta secondo le modalità ed i criteri indicati dalla Giunta Regionale.

#### Valutazione previsionale del clima acustico

Nel rispetto di quanto stabilito dal terzo comma dell'art. 8 della L. 447/95 è fatto obbligo, ai promotori delle iniziative, di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

- scuole e asili nido,
- ospedali;
- case di cura e di riposo,
- parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere elencate nel precedente sottocapitolo e soggette a documentazione di previsione di impatto acustico.

Tale valutazione, firmata da un Tecnico Competente in Acustica Ambientale e redatta secondo le modalità ed i criteri indicati dalla Giunta Regionale, andrà allegata alla richiesta di approvazione dei Piani Attuativi, ovvero del rilascio di Permessi di Costruire, oppure allegata alla Denuncia di Inizio Attività.

Su tale valutazione previsionale andrà acquisito il parere dell'ARPA territoriale competente.

### Requisiti acustici passivi degli edifici

I requisiti acustici passivi degli edifici sono stabiliti dal DPCM 5.12.97 e, per quanto non in contrasto con il decreto stesso, dal Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene.

Il rilascio delle Licenze d'uso per le nuove strutture edilizie può essere, nei casi in cui l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno, subordinato alla presentazione di una relazione tecnica che dimostri il rispetto dei requisiti acustici stabiliti dalle norme citate. Tale relazione è tuttavia obbligatoria nel caso di:

- scuole e asili nido,
- ospedali;
- case di cura e di riposo,
- nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere soggette alla documentazione di impatto acustico di cui all'art. 8 della L. 447/95 (aeroporti e simili, strade non residenziali, discoteche, circoli privati e pubblici, esercizi con macchinari o impianti rumorosi, impianti sportivi e ricreativi, ferrovie e simili, attività produttive, servizi commerciali polifunzionali).

### Articolo settantanovesimo

#### **NORME GENERALI A TUTELA DEL RETICOLO IDRAULICO**

Per corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idraulico si intendono, ai fini dell'applicazione della presente norma, quelli individuati come tali dalle planimetrie di prescrizioni urbanistiche e affiancati da apposite fasce di rispetto.

Tutti i corsi d'acqua, fiumi, torrenti, canali, rogge devono, di norma, essere mantenuti a cielo aperto, con il loro corso attuale e stato naturale delle sponde.

Il Comune potrà, a carico di tali corsi d'acqua consentire modifiche del tracciato, opere di copertura, sovrappassi, alterazione delle sponde solo nei casi di motivata utilità generale.

Negli ambiti indicati dalle planimetrie di prescrizioni urbanistiche, su ambedue le sponde dei corsi d'acqua, è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 ml a partire dal punto di massima piena, ovvero dal piede verso campagna di eventuali arginature.

Nelle fasce di rispetto, ferme restando le disposizioni normative vigenti, saranno applicate le seguenti disposizioni:

- a) è vietato qualsiasi tipo di edificazione, anche nel sottosuolo: saranno di norma consentiti solamente interventi di sistemazione a verde, con percorsi praticabili solo da pedoni, cicli, motocicli e mezzi d'opera;
- b) sono vietati manufatti artificiali, ad eccezione di quelli attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue, nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
- c) sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabile il profilo del terreno, con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero



ambientale, di bonifica e di messa in sicurezza dal rischio idraulico. I nuovi argini dovranno essere progettati in modo tale da consentire la fruibilità delle sponde.

- d) le eventuali recinzioni saranno ammesse solo dove ne venga dimostrata l'indispensabilità funzionale: dovranno essere di tipo leggero (reti plastificate di color verde rette da piantoni metallici o siepe vegetale) e distare almeno quattro metri dal confine.

Sono fatte salve le diverse disposizioni che il Consiglio Comunale, a seguito di apposito studio, dovesse deliberare a tutela dello stesso Reticolo Idrico Minore, nonché le più restrittive disposizioni direttamente derivanti da leggi o decreti, nonché da Enti Superiori specificatamente competenti.

#### Articolo ottantesimo

### **NORME GENERALI A TUTELA GEOLOGICA DEL TERRITORIO**

Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dovranno risultare conformi a quanto consentito dallo Studio Geologico del Territorio Comunale, redatto a supporto della presente Variante Generale ed approvato dal Consiglio Comunale contestualmente al PGT, con particolare riferimento alle Carte di Sintesi e dei Vincoli.

Sono ovviamente fatte salve tutte le più dettagliate e più restrittive disposizioni contenute nel presente PGT e nei relativi Piani Attuativi.

#### Articolo ottantunesimo

### **TUTELA DELLA QUALITA' DELLE RISORSE IDRICHE**

Il Piano di Governo del Territorio persegue la tutela qualitativa delle risorse idriche superficiali e sotterranee, quali imprescindibili elementi di valenza ambientale ed ecologica del territorio.

Ogni intervento di nuova costruzione, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica deve prevedere la separazione delle acque nere dalle acque bianche e rispettare le prescrizioni di seguito elencate.

Per quanto riguarda le acque nere ogni intervento deve prevedere il collettamento alla rete fognaria comunale, ove tecnicamente ed economicamente attuabile, e l'invio dei reflui al sistema di depurazione a servizio del territorio, previa verifica della capacità del sistema di collettamento e di depurazione medesimi, che, nel caso non risultino idonei, dovranno essere opportunamente adeguati.

Nel caso che il collettamento a pubblica fognatura e l'invio al sistema di trattamento delle acque reflue a servizio del territorio comunale non sia tecnicamente o economicamente fattibile, dovranno essere previsti idonei sistemi di trattamento delle acque reflue, coerentemente con le indicazioni del PTUA della Regione Lombardia (Allegato 17 della Relazione Generale). È comunque vietato scaricare acque nere non trattate.

Le acque bianche dovranno essere smaltite localmente, attraverso dispersione su suolo oppure scarico in corpo idrico superficiale. Per lo smaltimento in corpi idrici superficiali dovranno essere previsti adeguati sistemi di laminazione delle acque meteoriche (con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente in loco nelle giornate successive all'evento piovoso) da dimensionare in funzione ad uno specifico studio idraulico, finalizzato alla verifica della capacità del corpo idrico ricevente. In ogni caso dovranno comunque essere previsti sistemi di laminazione delle acque bianche nei casi previsti dal PTUA della Regione Lombardia (Appendice G delle NTA). A tal fine, in

---

assenza di aree suscettibili di essere contaminate, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabili. Sono comunque, fatte salve eventuali prescrizioni maggiormente restrittive previste dall'Ente gestore del corpo idrico ricevente.

In particolare in corrispondenza di zone produttive, dovranno essere previsti adeguati sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia provenienti da superfici suscettibili di essere contaminate e sistemi di trattamento delle acque di dilavazione. Al proposito è vietato lo stoccaggio di rifiuti alla pioggia libera.

Per ogni intervento di nuova costruzione, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia ed urbanistica in fase progettuale dovrà essere valutata la possibilità di prevedere sistemi di recupero delle acque pluviali provenienti dalle coperture degli edifici da impiegare per usi compatibili (quali irrigazione aree verdi, lavaggio mezzi e aree esterne).

#### Articolo ottantaduesimo

### **INCENTIVAZIONE DEL COMPOSTAGGIO DOMESTICO**

Il Piano di Governo del Territorio persegue il contenimento della produzione dei rifiuti e di materiali di scarto, privilegiandone il contenimento della produzione, il recupero e la raccolta in modo differenziato.

In particolare, il Regolamento Edilizio dovrà definire le condizioni e le modalità per garantire in presenza di nuove costruzioni, manutenzioni straordinarie, ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche una adeguata disponibilità di spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti e adeguati sistemi di incentivazione del compostaggio domestico dei rifiuti urbani, eventualmente anche attraverso sgravi fiscali ed economici.

---

**TITOLO NONO – NORME RELATIVE ALLA VALUTAZIONE STRATEGICA  
AMBIENTALE, NORME TRANSITORIE E FINALI**

---

Articolo ottantatreesimo**CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEL PIANO**

Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale del Piano, la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) definisce le condizioni che subordinano l'attuazione degli interventi di trasformazione alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi previsti.

Le misure di mitigazione sono definite nell'allegato 4.B del Rapporto Ambientale della V.A.S. i cui contenuti sono vincolanti. Essi sono modificabili in seguito all'emanazione di nuove norme più cautelative per il sistema ambientale e territoriale locale, senza comunque alterarne i principi di base e garantendo le modalità di attuazione.

Articolo ottantaquattresimo**MONITORAGGIO DEL PIANO**

Il P.G.T. riconosce un ruolo fondamentale al monitoraggio del Piano stesso quale attività imprescindibile per garantire il controllo e l'adeguatezza dello strumento urbanistico alle esigenze locali e la sua piena sostenibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e territoriali dell'ambito comunale.

Il monitoraggio del P.G.T. deve essere effettuato periodicamente, in modo da verificare le esigenze locali e gli effetti indotti, al fine di permettere interventi tempestivi nel caso di effetti ambientali negativi non preventivati.

Il monitoraggio del P.G.T. è organizzato in due sezioni:

- a) monitoraggio del livello di attuazione del Piano, che attiene al controllo delle azioni pianificate e attuate, con la finalità di verificare il grado di adeguatezza delle previsioni in relazione alle esigenze locali e delle norme di attuazione per governare gli interventi di trasformazione;
- b) monitoraggio delle prestazioni ambientali del Piano, con l'obiettivo di verificare la sostenibilità delle scelte effettuate dal Piano in relazione agli obiettivi fissati e l'evoluzione temporale del sistema ambientale comunale, oltre ad evidenziare l'eventuale insorgenza di impatti non previsti, evidenziando tempestivamente la necessità di intervenire con opportune azioni correttive.

Il monitoraggio del Piano deve essere condotto considerando gli aspetti e gli indicatori riportati nell'allegato 5.A del Rapporto Ambientale della V.A.S., dove sono specificate le modalità, le frequenze e le responsabilità di misurazione, la fonte dell'informazione e la necessità di coinvolgimento di eventuali altri Enti, lo stato attuale dell'indicatore e il valore atteso con l'attuazione del Piano.

Coerentemente con la frequenza di misurazione dei vari indicatori, dopo 2,5 anni dall'approvazione del Documento di Piano l'Amministrazione deve produrre un report contenente lo stato dei vari indicatori al momento della sua redazione del Rapporto Ambientale della VAS. In presenza di scostamenti non provenienti devono essere condotti specifici approfondimenti ed eventualmente attivate azioni correttive.

Il report di cui al comma precedente deve essere reso pubblico attraverso avviso all'Albo Pretorio comunale, pubblicazione del documento sul sito web comunale e messa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico.

---

Articolo ottantacinquesimo**CRITERI PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL P.G.T.**

I nuovi Documenti di Piano del Piano di Governo del Territorio o loro Varianti sono sottoposti alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica o di Verifica di Assoggettabilità nei casi previsti e ai sensi del D.Lgs. n° 4/2008 e della normativa regionale in materia (DCR n° 8-351/2007) e DGR n° 8-6420/2007).

La Valutazione Ambientale Strategica e la Verifica di Assoggettabilità devono essere condotte durante l'iter di redazione del Piano o sua Variante e comunque si devono concludere preventivamente all'adozione del Piano o sua variante.

Per la Valutazione Ambientale Strategica di un nuovo Documento di Piano o sua Variante devono essere messi a disposizione il Rapporto Ambientale e la Sintesi Non Tecnica, affrontando almeno le seguenti tematiche:

- a) aggiornamento del quadro conoscitivo ambientale del territorio comunale, con particolare riferimento agli indicatori di monitoraggio definiti dal precedente Documento di Piano, anche in relazione agli obiettivi ivi definiti;
- b) valutazione ambientale preliminare degli obiettivi generali del Piano o della Variante, al fine di verificarne la loro complessiva sostenibilità e adeguatezza alle caratteristiche del territorio comunale;
- c) valutazione delle alternative di Piano individuando le zone da tutelare e le zone in cui eventuali interventi di trasformazione del territorio minimizzano gli impatti ambientali generali;
- d) valutazione ambientale di dettaglio delle politiche/azioni previste dal Piano o dalla Variante, al fine di stimare puntualmente gli impatti indotti e quindi definire le misure di mitigazioni e/o di compensazione da attivare al fine di garantire la completa sostenibilità delle singole politiche/azioni previste, la completa sostenibilità delle singole componenti ambientali e la completa sostenibilità del Piano nel suo complesso.

Articolo ottantaseiesimo**NORME TRANSITORIE**

A far tempo dalla data di adozione consiliare del progetto di Variante Generale al Vigente Piano di Governo del Territorio, nelle more della sua approvazione definitiva, le relative previsioni saranno salvaguardate nei termini e nei tempi stabiliti per legge.

Le domande per interventi edilizi contrastanti con le previsioni della presente Variante Generale al Vigente Piano di Governo e che risultassero presentate anteriormente alla sua adozione, potranno essere accolte solamente se, alla data dell'adozione stessa, risulterà già maturato il termine entro il quale, ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/01, l'Amministrazione Comunale avrebbe dovuto assumere le proprie determinazioni.

Articolo ottantasettesimo**RICHIAMI LEGISLATIVI E ADEGUAMENTI NORMATIVI**

Ad integrazione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio, si intendono in ogni caso valide le disposizioni del Codice Civile, delle Leggi e Regolamenti vigenti in materia.

---

Le prescrizioni contenute nelle presenti Norme Tecniche o in altri elaborati del Piano di Governo del Territorio dovranno intendersi modificate in seguito all'entrata in vigore di norme, di legge statali o regionali contenenti diverse prescrizioni, qualora dichiarate immediatamente prevalenti su contrastanti prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.

Dal giorno di entrata in vigore delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio restano abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardino la stessa materia e risultino con esse compatibili.

