COMUNE DI GRONTARDO
PROVINCIA DI CREMONA
REGIONE LOMBARDIA

PIANO DELLE REGOLE

DISPOSIZIONI ATTUATIVE

Piano di Governo del Territorio PGT
Variante Generale

Responsabile del progetto e coordinatore scientifico

Pianificatore Territoriale
Urbanista Architetto
Paesaggista
GIUSEPPE TAMAGNINI
Via Milano 52 - 26100 Cremona
Tel. 0372 / 491359 - 44119
E-mail: cremona@studiotamagnini.it
Pec: studiotamagnini@pec.it

Responsabile operativo

Architetto
ROBERTA MINOIA



Il Sindaco .....
Il Segretario Comunale .....
ADOTTATO IL ..... DELIBERA C.C. N° .....
APPROVATO IL ..... DELIBERA C.C. N°.....
PUBBLICATO IL ..... SUL B.U.R.L. N° .....

PGT GRONTARDO



Gruppo di lavoro:

Responsabile del progetto
e coordinatore scientifico

Pianificatore Territoriale
Urbanista Architetto
Paesaggista
GIUSEPPE TAMAGNINI

Responsabile operativo

Architetto
ROBERTA MINOIA

Regione
LOMBARDIA

Provincia di
CREMONA

Comune di
GRONTARDO

PARTE I: NORME GENERALI.....1

Capitolo 1: Natura e contenuti del Piano delle Regole.....1

Capitolo 2: Allegati alle norme tecniche.....4

Capitolo 3: Campo di applicazione.....5

Capitolo 4: Destinazioni d'uso.....6

4.9 Classificazione delle destinazioni d'uso.....9

4.9.1. FUNZIONE RESIDENZIALE.....9

4.9.2. FUNZIONE PRODUTTIVA.....9

4.9.3. FUNZIONE COMMERCIALE.....10

4.9.4. FUNZIONE TERZIARIA.....11

4.9.5. FUNZIONE AGRICOLA.....12

4.9.6. FUNZIONI RICETTIVE.....12

4.9.7. FUNZIONI RICREATIVE DI INTRATTENIMENTO E SPETTACOLO.....12

4.9.8. FUNZIONI DI SERVIZIO E DI INTERESSE GENERALE.....12

4.9.9. AZIENDE CLASSIFICATE COME INSALUBRI.....14

4.9.10. NORME SPECIALI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI.....15

Capitolo 5: Deroghe e rapporti di natura civilistica tra lotti confinanti.....18

Capitolo 6: Opere, immobili e interventi in contrasto con il Piano delle Regole.....20

Capitolo 7: Aree di pertinenza degli interventi.....21

Capitolo 8: Impianti per le telecomunicazioni e la radiovisione.....24

Capitolo 9: Norme sui parcheggi privati di edifici privati e pubblici.....27

Capitolo 10: Recupero ai fini abitativi del sottotetto.....30

Capitolo 11: Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti.....32

Capitolo 12: Recupero dei piani terra esistenti.....34

Capitolo 13: Centri di telefonia fissa / internet.....35

Capitolo 14: Distanza dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito.....36

Capitolo 15: Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.....37

Capitolo 16: Centro abitato.....39

16.1 Centro Abitato.....39

PARTE II: ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE.....40

Capitolo 1: Attuazione mediante piani e programmi urbanistici.....40

Capitolo 2: Attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionati 44

Capitolo 3: Attuazione mediante interventi diretti 46

Capitolo 4: Perequazione e compensazione urbanistica 47

4.1 Obbiettivi di perequazione 47

4.2 Perequazione urbanistica di comparto 47

4.3 Perequazione urbanistica diffusa 48

4.4 La perequazione urbanistica aggiuntiva 49

4.5 Atti convenzionali cui ricorrere per il trasferimento dei diritti edificatori 49

4.6 Compensazione urbanistica 50

4.7 Trasferimento dei diritti di edificabilità da una zona insediativa ad un'altra 51

4.8 Caratteristiche delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di pertinenza indiretta 52

4.9 Commercializzazione dei diritti di perequazione e compensazione 52

4.10 Aree escluse dalle regole della perequazione 52

Capitolo 5: Definizione degli interventi edilizi 54

PARTE III: DEFINIZIONI, NOZIONI E PARAMETRI URBANISTICI 55

Capitolo 1: Definizioni generali 55

1.1 Carico Urbanistico (CU) 55

1.2 Dotazioni Territoriali (DT) 55

1.3 Sedime 55

1.4 Sagoma 55

1.5 Piano fuori terra 56

1.6 Piano seminterrato 56

1.7 Piano interrato 56

1.8 Sottotetto 56

1.9 Soppalco 56

1.10 Numero dei piani 56

1.11 Edificio 57

1.12 Edificio unifamiliare 57

1.13 Pertinenza 57

1.14 Balcone 57

1.15 Ballatoio 57

1.16 Loggia / Loggiato 58

1.17 Pensilina 58

1.18 Portico / Porticato 58

1.19 Terrazzo 58

1.20 Tettoia 59

1.21 Veranda *59*
1.22 Invarianza idraulica *59*
1.23 Piscine e vasche interrate o sopraterra *59*
1.24 Caminetti esterni, barbecue *60*
1.25 Gazebi *61*
1.26 Pergolati *61*
1.27 Serre bioclimatiche *62*
1.28 Copringresso d'accesso pedonale alle proprietà *63*
1.29 Depositi attrezzi da giardino *63*
1.30 Recinzioni, muri di sostegno e morfologia dei terreni *64*

Capitolo 2: Superfici 67

2.1 Superficie territoriale (ST) *67*
2.2 Superficie fondiaria (SF) *67*
2.3 Superficie coperta (SCOP) *67*
2.4 Superficie permeabile (SP) *67*
2.5 Superficie totale (STOT) *67*
2.6 Superficie lorda (SL) *68*
2.7 Superficie utile (SU) *68*
2.8 Superficie accessoria (SA) *68*
2.9 Superficie complessiva (SC) *69*
2.10 Superficie calpestabile *69*
2.11 Superficie di vendita (SV) *69*
2.12 Superficie scolante impermeabile *70*

Capitolo 3: Volumi 71

3.1 Volume totale o volumetria complessiva *71*
3.2 Volume tecnico *71*
3.3 Volume urbanistico *71*

Capitolo 4: Indici urbanistici 72

4.1 Indice di edificabilità territoriale (IT) *72*
4.2 Indice di edificabilità territoriale incrementato in applicazione dei principi della perequazione urbanistica (ITP) *72*
4.3 Indice di edificabilità fondiaria (IF) *72*
4.4 Indice di edificabilità fondiaria incrementato in applicazione dei principi della perequazione urbanistica (IFP) *72*

Capitolo 5: Occupazione del suolo 73

5.1 Indice di permeabilità (IPT / IPF) *73*
5.2 Indice di copertura (IC) *73*

Capitolo 6: Altezze 74

6.1 Altezza lorda 74
6.2 Altezza del fronte 74
6.3 Altezza dell'edificio (H) 74
6.4 Altezza utile 74
6.5 Altezza urbanistica 75
Capitolo 7: Distanze 76
7.1 Distanza dai confini (DC) 76
7.1.1. Distanza dai confini in sottosuolo (DCS) 76
7.1.2. Distanza da depositi di materiale o lavorazioni (DD) 76
7.1.3. Distanza da spazi destinati alla pubblica circolazione (DS) 76
7.1.4. Distanza dai terrapieni (DT) 76
7.1.5. Distanza in sottosuolo da spazi destinati alla pubblica circolazione (DSS) 76
7.2 Distanze minime tra edifici 81
7.2.1. Distanza tra edifici (DE) 81
7.3 Distanze tra allevamenti 83
7.4 Distanze dalle strade 86

PARTE IV: CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE 90

Capitolo 1: Generalità, classificazione del territorio in ambiti 90
Capitolo 2: Individuazione Zone di Recupero 92
Capitolo 3: Categorie d'intervento nell'ambito di antica formazione, centro storico 93
Capitolo 4: Individuazione delle aree in ambito storico 95
Capitolo 5: Ambito di antica formazione, centro storico 96
5.2 Interventi ammessi 96
5.8 Trasformazione di edifici ex agricoli nell'ambito di antica formazione, centro storico 103
5.9 Destinazioni d'uso 103
5.10 Prescrizioni tipo morfologiche 105
5.12 Vincolo di facciata/e 110
Capitolo 6: Ambito residenziale consolidato 112
6.2 Interventi ammessi 112
6.3 Indici edilizi 113
6.4 Destinazioni d'uso 113
6.5 Prescrizioni tipo morfologiche 115
Capitolo 7: Ambito produttivo consolidato industriale - artigianale - commerciale 116
7.2 Interventi ammessi 116
7.3 Indici edilizi 116

7.4 Destinazioni d'uso *117*
7.5 Prescrizioni particolari *119*
Capitolo 8: Ambiti di trasformazione 121
8.1 Descrizione *121*
8.2 Modalità di attuazione *121*
8.3 Norma transitoria *121*
Capitolo 9: Ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale 123
Capitolo 10: S1 - ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO 126
10.3 Interventi ammessi *126*
10.4 Indici edilizi *126*
10.5 Modalità d'attuazione *127*
10.6 Destinazioni d'uso *128*
10.7 Prescrizioni morfologiche *130*
10.8 Modalità d'acquisizione delle aree *131*
10.9 Prescrizioni particolari *131*
Capitolo 11: S2 - ATTREZZATURE A CARATTERE RELIGIOSO 133
11.2 Interventi ammessi *133*
11.3 Indici edilizi *134*
11.4 Modalità d'attuazione *135*
11.5 Destinazioni d'uso *135*
11.6 Modalità d'acquisizione delle aree *136*
11.7 Prescrizioni morfologiche *136*
Capitolo 12: S3 - SERVIZI PER L'ISTRUZIONE 138
12.2 Interventi ammessi *138*
12.3 Indici edilizi *138*
12.4 Modalità d'attuazione *139*
12.5 Destinazioni d'uso *140*
12.6 Prescrizioni morfologiche *142*
12.7 Modalità d'acquisizione delle aree *143*
12.8 Prescrizioni particolari *143*
Capitolo 13: S4 - SERVIZI PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO 145
13.3 Interventi ammessi *145*
13.4 Indici edilizi *145*
13.5 Modalità d'attuazione *146*
13.6 Destinazioni d'uso *147*
13.7 Prescrizioni morfologiche *149*
13.8 Modalità d'acquisizione delle aree *150*

13.9 Prescrizioni particolari 150

Capitolo 14: S5 - SERVIZI E AMBITI PER LA VIABILITA', PARCHEGGI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO 152

14.1 Ambiti per la viabilità – generalità 152

14.2 Modalità d'attuazione 152

14.3 Interventi ammessi 153

14.4 Rete stradale 154

14.5 Prescrizioni per la realizzazione di nuove strade 155

14.6 Rete ciclopedonale 156

14.7 Zone di rispetto stradale e triangoli di visibilità 157

14.7.8 Interventi ammessi 158

14.7.9 Destinazioni d'uso 158

14.8 Rete stradale storica e secondaria 160

14.9 Parcheggi pubblici 161

Capitolo 15: Ambiti agricoli - generalità 163

Capitolo 16: Ambito agricolo produttivo 166

16.2 Interventi ammessi 166

16.3 Presupposti soggettivi e oggettivi 168

16.4 Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo: classificazione e disciplina degli interventi – Mutamenti di destinazioni d'uso 170

16.7 Destinazioni d'uso 176

16.8 Disposizioni relative agli allevamenti zootecnici 177

16.9 Prescrizioni particolari 179

Capitolo 17: Ambito agricolo di valenza paesistica di rispetto dell'abitato 181

17.2 Interventi ammessi 181

17.3 Indici edilizi 182

17.4 Destinazioni d'uso 182

17.8 Norme programmatiche e di indirizzo 185

Capitolo 18: Nuclei sparsi e complessi agricoli di antica formazione 186

Capitolo 19: Aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologiche 187

19.3 Corsi d'acqua 189

19.4 Manufatti 190

19.5 Zone boscate, filari alberati, tagli e impianti di vegetazione lungo i corsi d'acqua 190

19.6 Centuriazione romana 200

19.7 Scarpate ed elementi orografici 201

19.8 Geositi 203

Capitolo 20: Zona VP – Verde Privato 206

Capitolo 21: Aree a rischio ritrovamenti archeologici 207

Capitolo 22: Ambito cimiteriale e relativa fascia di rispetto..... 209

Capitolo 23: Tutela dei pozzi di acqua idropotabile..... 211

Capitolo 24: Zona IT – destinata ad impianti tecnologici..... 213

Capitolo 25: Zone di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore 217

Capitolo 26: Norme geologico-tecniche ed ambientali di attuazione 219

Capitolo 27 P.G.R.A. Piano Gestione Rischio Alluvioni..... 230

Capitolo 28: Componente sismica 232

Capitolo 29: Beni di interesse culturale..... 234

Capitolo 30: Criteri per le risorse ambientali 235

Capitolo 31: Aree ed edifici a rischio di compromissione o degrado..... 236

Capitolo 32: Rete Ecologica Regionale..... 237

32.1 Descrizione generale 239

32.2 Elementi di tutela e della Rete Ecologica..... 239

32.3 Indicazioni per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale..... 242

Capitolo 33: Rete Ecologica Provinciale 245

Capitolo 34: Rete Ecologica Comunale 246

Capitolo 35: Verifica di compatibilità urbanistico ambientale degli interventi 249

Capitolo 36: Verifica relativa alla salubrità delle aree da edificare..... 251

Capitolo 37: Disciplina di tutela acustica..... 253

Capitolo 38: Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica 254

Capitolo 39: Prevenzione delle esposizioni al gas Radon in ambienti chiusi..... 255

Capitolo 40: Invarianza idraulica..... 256

PARTE V: COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT..... 257

Capitolo 1: Disciplina paesistica..... 257

Capitolo 2: Valenza paesistica 258

Capitolo 3: Unità di paesaggio..... 259

Capitolo 4: Classi di sensibilità paesaggistica 260

PARTE VI: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE 261

Capitolo 1: Ambito oggetto di Piani o Programmi Attuativi ancora efficaci 261

Capitolo 2: Prevalenza tra gli elaborati della Variante Generale del PGT in caso di difformità 264

Capitolo 3: Interventi su edifici in contrasto con la disciplina del Piano delle Regole 265

Capitolo 4: Disposizioni legislative e normative 266

Capitolo 5: Norme transitorie 267

PARTE I: NORME GENERALI

Capitolo 1: **Natura e contenuti del Piano delle Regole**

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

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

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

Assumendo come finalità prioritarie:

la tutela dell'ambiente come precondizione dello sviluppo urbanistico:

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

come memoria collettiva e deposito della storia da tramandare alle generazioni successive.

- ✓ Riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato promuovendo l'edificazione di aree già urbanizzate, degradate o dismesse, da riqualificare e/o rigenerare anche al fine di non compromettere l'ambiente ed il paesaggio.

1.1.2 Nell'attuazione del Piano delle Regole viene applicato il principio della economicità dell'organizzazione del territorio e delle infrastrutture, di sostenibilità dello sviluppo socio – culturale, economico e ambientale del territorio come fattore prioritario per creare le condizioni per un uso consapevole delle risorse naturali e sociali, di un progresso armonico ed un'elevata qualità della vita.

1.1.3 Ai fini di perseguire gli obiettivi di un corretto sviluppo urbanistico e di garantire, per quanto possibile, l'indifferenza della proprietà a fronte delle scelte di pianificazione, il Piano delle Regole detta le norme attuative per regolare forme di perequazione tra proprietari di aree vincolate per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale e proprietari di aree edificabili secondo i criteri e i principi dettati nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.

1.1.4 Il Piano delle Regole individua e quantifica a mezzo di specifico elaborato denominato: "Carte del consumo di suolo" la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse contaminate soggette ad interventi di bonifica ambientale, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana e territoriale.

1.1.5 Il Piano delle Regole sostiene e promuove l'attività agricola in tutte le sue peculiarità, sia di attività d'impresa che di gestione ambientale, nel

rispetto del principio della sostenibilità, dello sviluppo e della promozione imprenditoriale.

1.1.6 Il Piano delle Regole nel perseguire gli obbiettivi e gli indirizzi del Documento di Piano, recepisce:

- ✓ La normativa relativa alla componente geologica, idrogeologica e sismica dei piani e dei progetti;
- ✓ Le previsioni di carattere sovraordinato del PTCP della Provincia di Cremona, in relazione ai vincoli e alle salvaguardie di carattere sovraordinato e del PTR.

1.1.7 Le presenti disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti la Variante Generale al PGT.

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

Capitolo 2: **Allegati alle norme tecniche**

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

ELABORATI GRAFICI		
PR 1a	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO	1:5.000
PR 1b	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO – NUCLEI URBANI	1:2.000
PR 2a	VINCOLI E TUTELE - TERRITORIO	1:5.000
PR 2b	VINCOLI E TUTELE – NUCLEI URBANI	1:2.000
PR 3	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - ANALISI	1:1.000
PR 4	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE – CATEGORIE DI INTERVENTO	1:1.000
PR 5	CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA	1:5.000
PR 6a	CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO: ELEMENTI DELLO STATO DI DIRITTO AL 2014	1:5.000
PR 6b	CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO: ELEMENTI DELLO STATO DI DIRITTO AL 2025 E BILANCIO	1:5.000
PR 6c	CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO: LIVELLO DI QUALITA' DEI SUOLI	1:5.000

ELABORATI TESTUALI	
DISPOSIZIONI ATTUATIVE	
Allegato 1	CENSIMENTO CASCINE - Aziende agricole
Allegato 2	CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO: RELAZIONE

2.2 Sono parte integrante del Piano delle Regole gli elaborati costituenti lo Studio geologico, idrogeologico, lo studio sismico e il Piano di classificazione acustica.

Capitolo 3: **Campo di applicazione**

3.1 Le presenti norme si applicano all'intero territorio comunale.

3.2 Ogni intervento o trasformazione:

- ✓ Deve essere conforme a quanto prescritto dalle presenti norme salvo quanto ulteriormente e specificatamente disposto dal DP (Documento di Piano) e PS (Piano dei Servizi) per gli ambiti e materie di specifica competenza;
- ✓ Deve rispettare le direttive, gli indirizzi, le modalità attuative e i criteri di sostenibilità contenuti nella VAS;
- ✓ Non deve essere in contrasto, ovvero rendere maggiormente gravosa o compromettere la fattibilità, con i progetti indicati nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.

3.3 Fino all'approvazione dei progetti o all'adozione dei Piani o Programmi Attuativi presenti nel Documento di Piano, le aree in essi ricadenti sono soggette a disposizioni transitorie di cui alle presenti norme.

3.4 Per quanto non riportato nelle presenti norme si rinvia alle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti.

Capitolo 4: **Destinazioni d'uso**

4.1 Costituisce destinazione d'uso urbanistica di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ferma restando, per i profili edilizi, la destinazione d'uso prevalente ai sensi dell'art.23 ter, comma 2, del D.P.R. 380/2001; è principale la destinazione d'uso qualificante l'area; è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. Sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché la destinazione direzionale e per le strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto di quanto sopraindicato, salvo quelle escluse dalla presente Variante Generale al Piano di Governo del Territorio.

Nella superficie urbanizzata, come definita dal PTR, all'interno delle categorie di cui all'art.23-ter del D.P.R. 380/2001 è comunque sempre ammessa la modifica della destinazione d'uso, e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale.

Le disposizioni di cui al precedente periodo non si applicano alle disposizioni esplicitamente escluse dalla Variante Generale al PGT, nonché alle attività di logistica o autotrasporto, alle attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti anche a supporto del commercio, incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita di cui al D. Lgs. 31.03.1998 N.114 e alle attività insalubri ai sensi del Decreto del Ministro alla sanità 05.09.1994 (elenco delle attività insalubri di cui all'art.216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie) le cui destinazioni devono essere oggetto di specifica previsione negli atti del PGT.

4.2 I mutamenti di destinazione d'uso degli edifici o di parti di essi, sia attuati con opere che senza opere, sono soggetti alle vigenti normative nazionali e regionali.

4.3 La destinazione d'uso di un fabbricato è quella prevalente in termini di superfici utili.

4.4 In fase di rilascio o di accettazione di atti abilitativi in materia edilizia, ogni qualvolta contemplino il cambio di destinazione d'uso con opere edili o senza opere edili nei casi previsti al comma 3, art.51, Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. e/o ampliamento della SL e/o della SA ai sensi del successivo punto 5.7, Capitolo 5, Parte IV, si dovrà procedere come segue: il comune verifica la sufficienza delle dotazioni di aree per servizi e attrezzature di interesse generale in essere, con riferimento, in particolare a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio, ai fini di assicurare una dotazione corrispondente ai limiti previsti dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio stesso.

Al fine di verificare la legittima realizzazione dell'immobile preesistente e la relativa destinazione d'uso, vige la previsione dell'art.9 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. che indica la documentazione da cui ricavare lo "stato legittimo" di un edificio.

L'onere di tale verifica incorre su chi presenta richiesta di Permesso di Costruire o atti Abilitativi Asseverati o Autocertificati.

Nel caso di accertata insufficienza nella dotazione di aree standard, il richiedente il Permesso di Costruire, prima del rilascio dello stesso, o il titolare contestualmente alla presentazione della S.C.I.A. o C.I.L.A. attraverso la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo o una convenzione registrata e trascritta, garantita da idonea fideiussione bancaria o assicurativa pari all'importo del valore delle stesse, s'impegna entro tre mesi a reperirle, indicandone l'estensione e l'ubicazione nell'ambito del territorio comunale tali aree debbono essere

accessibili da strade pubbliche anche attraverso aree già di proprietà comunale.

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

Le aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione dovranno tenere conto della dotazione attribuita dalla precedente destinazione potendo pretendere la dotazione di aree corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse. Nella fattispecie di cui al punto 5.7, Capitolo 5, Parte IV, le aree o dotazioni da reperire o monetizzare saranno computate sulla SL (superficie lorda) in incremento.

4.5 Il cambio di destinazione d'uso non prevede il reperimento di aree per servizi e di interesse generale nei casi previsti al comma 1 e comma 1-ter dell'art.51, L.R. 12/2005.

Le indicazioni di cui al comma 2, art.51, L.R. 12/2005, ai sensi del comma 3 dl medesimo articolo per i mutamenti di destinazione d'uso, non comportanti la realizzazione di opere edilizie, riguardano i casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sedi di edifici commerciali non costituenti esercizi di vicinato, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d) del D.Lgs. 31 marzo 1998, n.114.

4.6 Nei casi previsti al precedente punto 4.4 Parte I e 5.7, Capitolo 5, Parte IV, qualora la cessione delle aree a standard o di servizi o attrezzature generali, ovvero la loro monetizzazione, dovesse essere attuata prima del rilascio del Permesso di Costruire o contemporaneamente alla presentazione della S.C.I.A. o C.I.L.A. non vi è obbligo della stipula della convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

Gli stessi sono sempre necessari nel caso di Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale, o Permessi di

Costruire Convenzionati, o quando oltre agli standard andranno a definire altri obblighi e prescrizioni.

4.7 Il Piano delle regole indica, ai sensi dell'art.10 della L.R. 12/2005 e s.m.i., le funzioni escluse per ogni ambito in quanto incompatibili con lo stesso.

4.8 Usi temporanei

In merito all'utilizzazione temporanea di aree, edifici, o parti di essi, si rimanda ai disposti dell'art.51-bis, dal comma 1 al comma 6 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

4.9 Classificazione delle destinazioni d'uso

4.9.1. FUNZIONE RESIDENZIALE

a) *Residenze e pertinenze degli alloggi*
b) *Abitazioni collettive per comunità gruppi, con eccezione della residenzialità assimilata al ricettivo.*

4.9.2. FUNZIONE PRODUTTIVA

a) *Industriali artigianali*

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

b) *Artigianato di servizio*

Rientrano nella categoria delle attività artigianali di servizio il piccolo artigianato per la produzione di servizi per la residenza, quali restauratore, calzolaio, sartoria, panetteria, artigianato artistico, ecc. Sono escluse le attività moleste e quelle insalubri di prima classe

rientranti nell'elenco esaminato dal ministero della sanità ai sensi dell'art. 26 del R.D. 1265/34 e del D.M. 05.09.1994.

4.9.3. FUNZIONE COMMERCIALE

a) *Esercizi di vicinato di cui all'art. 4, primo comma, lett. d) del D.Lgs n.114/98 fino a 150 mq*

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

b) *Medie strutture di vendita di cui all'art. 4, primo comma, lett. e) del D.Lgs n.114/98 da 151 mq sino a 1.500 mq*

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

c) *Grandi strutture di vendita e centri commerciali all'art. 4, primo comma, lett. f) del D.Lgs n.114/98 aventi superfici di vendita superiori a 1.500 mq*

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

d) *Centri commerciali di cui all'art. 4, primo comma, lett. g) del D.Lgs. 114/98.*

   Ai fini della classificazione dei centri commerciali di medie strutture di vendita si fa riferimento a quanto previsto al paragrafo 2, comma 1, lettera f) punti da a9 a d) dell'allegato A della D.G.R. N.1699 del 28 dicembre 2023.

e) *Esposizioni merceologiche*

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

f) *Pubblici esercizi*

   Attività per la somministrazione e il consumo di alimenti e bevande (bar, ristoranti, caffè, gelaterie, enoteche, osterie, trattorie, pizzerie, pub, tavole calde, fast food ecc.) comprensivi dei servizi di

pertinenza, dei magazzini dei depositi e degli spazi tecnici ecc. funzionali all'attività principale.

g) *Commercio di carburanti*

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

h) *Attività di commercio all'ingrosso di cui all'art. 4, primo comma, lett. a) del D.Lgs 114/98*

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

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

Negli ambiti in cui è ammesso il commercio è sempre consentita l'apertura di esercizi di vicinato di vendita al dettaglio. E' sempre ammessa una tipologia di dimensioni minori dove è consentita una tipologia di dimensioni maggiori.

Il commercio su aree pubbliche, mercati, fiere è disciplinato dalla Legge Regionale 2010 n.6, in particolare l'art.6, comma 2.

Le merceologie si distinguono in alimentari ed extralimentari:

- alimentari sono quelle destinate quasi esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari, con una quota minore di superficie destinata ai prodotti non alimentari, ricadente nei settori della pulizia della persona, della casa e dei piccoli accessori domestici;
- extralimentari sono quelle destinate quasi esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari con una quota minore di superficie destinata ai prodotti alimentari.

4.9.4. FUNZIONE TERZIARIA

Rientrano in questa categoria le strutture, private o pubbliche, quali attività di rappresentanza, direzione, amministrazione, attività ausiliarie

dell'intermediazione finanziaria (banche) e delle assicurazioni, attività immobiliari, agenzie di viaggio, agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni, società di studi e consulenze, studi professionali, laboratori.

4.9.5. FUNZIONE AGRICOLA

a) Attività agricole

Sono comprese tutte le attività agricole (per quanto concerne gli interventi edilizi quelli indicati agli articoli 59 e 60 della L.R. 12/2005 e s.m.i.), l'attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, vendita dei prodotti agricoli e comunque di tutte le produzioni consentite dalle vigenti disposizioni normative e legislative.

b) Attività agrituristiche

Esercizi agrituristici di cui alla Legge 20 febbraio 2006 n.96, in particolare l'art.5; L.R. 5 dicembre 2008 n.31, in particolare gli articoli 154, 155 e 156; Regolamento Regionale 6 maggio 2008 n.4.

4.9.6. FUNZIONI RICETTIVE

Attività alberghiera; alberghi, motel, residenze alberghiere, ostelli, pensioni, residence, case per studenti, collegi di cui alla L.R. 15/2007.

4.9.7. FUNZIONI RICREATIVE DI INTRATTENIMENTO E SPETTACOLO

a) Cinematografi, auditorium, locali di spettacolo.

b) Sale di ritrovo e da gioco

c) Discoteche, locali da ballo e simili

4.9.8. FUNZIONI DI SERVIZIO E DI INTERESSE GENERALE

a) SERVIZI PER L'ISTRUZIONE

- Scuola per l'infanzia;
- Scuola primaria;
- Scuola secondaria di primo grado;
- Scuola secondaria superiore (istituti tecnici e licei).

b) SERVIZI E ATTREZZATURE A CARATTERE RELIGIOSO

Immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondursi alla religione, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

c) SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO COLLETTIVO

- Municipio;
- Biblioteca comunale;
- Uffici comunali direzionali e amministrativi;
- Assistenza socio sanitaria;
- Edilizia pubblica e di interesse sociale;
- Servizi e attrezzature socio - sanitarie - assistenziali e riabilitative in particolar modo per anziani e disabili;
- Servizi per minori e per la comunità;
- Strutture ricreative e assistenziali culturali.

d) SERVIZI PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO

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

e) SERVIZI PER LA MOBILITA', PARCHEGGI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO

- Parcheggi pubblici;

- Parcheggi privati ad uso pubblico.

f) ATTREZZATURE PRIVATE

Cabine di derivazione e trasformazione per l'allacciamento ai servizi pubblici, attrezzature destinate allo spettacolo, alla ricreazione, all'istruzione, all'attività culturale, alla salute ed all'igiene, all'esercizio di attività sportive ed altre attrezzature private non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite nel piano dei servizi. La categoria produttiva è quella risultante dal certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A..

4.9.9. AZIENDE CLASSIFICATE COME INSALUBRI

Le aziende insalubri sono definite nel Testo Unico delle Leggi Sanitarie (RD n 1265/34) come "le manifatture che producono vapori, gas o altre esalazioni insalubri o che possono riuscire in altro modo pericolose alla salute degli abitanti".

Le categorie di aziende che devono essere considerate insalubri sono incluse in un elenco diviso in due classi (Decreto Ministeriale del 5/9/1994) sulla base delle sostanze chimiche utilizzate, dei processi produttivi e dei materiali prodotti:

- 1a classe – comprende quelle che devono essere isolate nelle campagne e tenute lontane dalle abitazioni;
- 2a classe – comprende quelle che esigono speciali cautele per la incolumità del vicinato.

Un'industria che sia iscritta nella prima classe (e seconda) può essere ammessa, ad esclusivo parere dell'amministrazione comunale, qualora il titolare dell'attività industriale provi che il suo esercizio non reca danno alla salute del vicinato.

Attività classificate inquinanti / pericolose / soggette a A.I.A / V.I.A.

Le attività e le aziende che trattano sostanze pericolose e a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs. 152/2006 "Norme in materia ambientale" per l'Autorizzazione Integrata Ambientale (A.I.A.) e

attraverso il Regolamento Regione Lombardia n.2 del 25.03.2020 per la Valutazione d'Impatto Ambientale (V.I.A.) e dal D.Lgs. 105/2015 "Attuazione della direttiva 2012/18/16 relativa al controllo del pericolo d'incidenti rilevanti connessi con sostanze pericolose per le attività soggette a Rischio d'Incidente Rilevante (R.I.R.).

4.9.10. NORME SPECIALI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI

Le presenti norme definiscono destinazioni d'uso commerciali o assimilate le attività:

- di vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci;
- di somministrazione di alimenti e/o bevande;
- di produzione per la commercializzazione diretta sul posto, nei locali stessi o adiacenti;
- equiparate al commercio.

Si considerano destinazioni d'uso commerciali le attività che utilizzano spazi, costruiti o aperti, per la vendita di merci, in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla vendita, deposito e conservazione delle merci poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali locali di pre-confezionamento e simili, locali espositivi, magazzini, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

I locali in cui si svolgono attività che non prevedono la presenza diretta del pubblico non si considerano a destinazione commerciale, ma possono essere individuati come uffici con destinazione terziario-direzionale.

Si considerano destinazioni di somministrazione di alimenti e/o bevande le attività di vendita di alimenti e /o bevande per il consumo dei prodotti sul posto, nei locali dell'esercizio o in area aperta al pubblico, che utilizzano spazi in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla somministrazione, stoccaggio delle merci somministrate nell'esercizio o poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività, quali locali di preparazione, cottura,

preconfezionamento e simili, lavaggio stoviglie, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

Non si considerano destinati a somministrazione i locali utilizzati per attività ausiliarie e strumentali ad attività diverse da quelle definite commerciali dalle presenti norme (mense aziendali, bar/ristoro di impianti sportivi, di teatri, di cinema, di oratori, di impianti carburanti, ecc.).

Si considerano destinazioni equiparate al commercio (ai fini dei limiti dimensionali stabiliti dalle presenti norme) le attività di erogazione diretta di servizi in locali adibiti alla fruizione dei servizi stessi – esclusi i servizi di natura istituzionale, formativa, assistenziale e religiosa e artigianato di servizio – quali le attività di:

- acconciatore, estetista, centro fitness, laboratorio di gastronomia, pizzeria da asporto, gelateria, riparatore, fotografo, corniciaio, lavanderia, tintoria, stireria, calzoleria, noleggio di beni mobili registrati o assimilabili, raccolta di puntate e scommesse (lotto, e simili), laboratorio di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, centri di internet/ telefonia in sede fissa, ecc. (nei casi di operatori/ attività che non hanno la qualifica di artigiano);
- "artigianato per la produzione di servizi" (nei casi di operatori/ attività che non hanno la qualifica di artigiano) a condizione che sia garantito l'accesso diretto del pubblico o vendita dei prodotti;
- intrattenimento e spettacolo, come locali notturni; discoteche, sale da ballo, sale da gioco, da biliardo, da bingo, ecc.; bowling, bocciodromi, ecc.;
- cinematografi, teatri, sale da concerti e da congressi.

Le attività che non rientrano tra quelle indicate o ad esse assimilabili secondo criteri di analogia, sono da considerare come attività produttive secondarie.

In relazione alle destinazioni d'uso commerciali si considera esclusivamente la superficie lorda (SL) come definita dalle presenti norme.

La Superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale, ai sensi del D.Lgs. 114/98, è l'area di libero accesso al pubblico durante la vendita, compresa quella occupata da banchi, camerini di prova, scaffalature, espositori e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazioni e di pre-confezionamento, uffici, servizi tecnologici, spogliatoi e servizi igienici per il pubblico e per il personale.

Per le attività di vendita abbinate a somministrazione, si considera Superficie di vendita (Sv) quella di accesso del pubblico durante la vendita e quella attrezzata per la vendita.

Per le serre, in cui si svolge attività di vendita, connessa all'attività di produzione agricola, si considera Superficie di vendita (Sv) una quota pari al 5% della superficie delle serre stesse, mentre si considera per intero quella di eventuali altri locali destinati esclusivamente alla vendita.

Per le attività equiparate al commercio le cui lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali di libero accesso al pubblico, senza specifiche separazioni o distinzioni, si considera Superficie di vendita (Sv) una quota pari a 2/3 della superficie dei locali.

Le Superfici di vendita (Sv) degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili, tipologie simili, sono computate nella misura di 1/8 (un ottavo) della superficie lorda.

Capitolo 5: **Deroghe e rapporti di natura civilistica tra lotti confinanti**

5.1 Deroghe

Le prescrizioni e le previsioni del presente strumento possono essere derogate nei casi e con le procedure stabilite dalla L.R. n. 12/2005 e s.m.i., art.40, art.25 - comma 8 septies, art.40-bis, art.40-ter, art.11 - commi 5 ter, 5 quiquies e 5 sexies, dai commi dal 2 bis al 2 quinquies, art.4 della L.R. 31/2014, introdotti dall'art.10 della L.R. 38/2015, modificati ai sensi della L.R. 18/2019, nonché ai sensi dell'art.14 del D.P.R. 380/2001 e comunque in tutti i casi previsti dalle vigenti disposizioni legislative e normative.

Quanto sopra fatta eccezione per i casi previsti dalle leggi contrastanti e prevalenti. Nella fattispecie di previsioni impeditive contenute in Piani Territoriali di enti sovracomunali, così come indicato dalla L.R. 12/2005, la loro efficacia è subordinata all'assunzione di una deliberazione derogatoria del Piano Territoriale da parte dell'organo dell'ente sovra comunale competente alla sua approvazione.

5.2 Rapporti di natura civilistica tra lotti confinanti

Le norme e le previsioni della Variante Generale del PGT hanno efficacia fatti salvi tutti i diritti e le servitù di terzi, attive e passive, formatesi e/o definite a vario titolo sui singoli lotti e proprietà e nei rapporti tra i singoli lotti ed i loro confinanti.

Pertanto le Disposizioni Attuative del Piano delle Regole della Variante Generale al PGT non costituiscono né si configurano come elementi derogatori rispetto a tali situazioni.

Allo stesso modo gli atti autorizzativi rilasciati in osservanza alle presenti norme non si configurano come derogatori dei diritti di terzi intendendosi con validità conformativa, nel rispetto dei diritti medesimi, ogni dichiarazione effettuata in sede di presentazione delle domande dei suddetti atti autorizzativi. In tal senso il richiedente l'atto

autorizzativo edilizio dovrà presentare contestuale autorizzazione da parte di terzi interessati, registrata e trascritta nei registi immobiliari.

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

6.1 Gli immobili che alla data di adozione del presente Piano delle Regole risultino in contrasto con quanto dallo stesso stabilito possono subire trasformazioni soltanto per uniformarvisi.

6.2 Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole aventi destinazioni d'uso non ammesse possono essere soggetti solo ad interventi di Manutenzione Ordinaria, così come definiti dalle vigenti disposizioni di legge.
Qualora si uniformi la destinazione a quella ammessa sono invece consentite anche le altre categorie di interventi.

6.3 I Piani o Programmi Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati possono essere adeguati alle disposizioni attuative del Piano delle Regole tramite variante al progetto e alla relativa convenzione urbanistica.

Capitolo 7: **Aree di pertinenza degli interventi**

7.1 La capacità edificatoria di un'area è data dal prodotto della superficie fondiaria (SF) per l'Indice di edificabilità fondiaria (IF) ovvero della superficie territoriale (ST) per l'Indice di edificabilità territoriale (IT). In alternativa è stabilita direttamente dal Piano delle Regole, dal Piano dei Servizi o dal Documento di Piano mediante assegnazione di un volume o di una SL massima realizzabile.
Sono aree di pertinenza degli interventi quelle sulla cui superficie sono stati calcolati, ai fini della realizzazione della SL gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria previsti dalle presenti norme.

7.2 Costituisce area di pertinenza diretta di un intervento l'area sulla quale lo stesso viene assentito e realizzato.

7.3 Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando la sua superficie è calcolata nella sua interezza, in applicazione degli indici previsti dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio ai fini della realizzazione degli interventi da essa consentiti.

7.4 Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria con indici già esistenti o realizzati in attuazione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio non potranno essere ulteriormente calcolate ai fini edificatori.

7.5 Il vincolo di pertinenza delle aree dura fino a quando rimangono in essere gli edifici cui le stesse ai fini edificatori risultano asservite.

7.6 Tra gli elaborati necessari per la richiesta o la presentazione di atti abilitativi in materia edilizia e per gli strumenti urbanistici attuativi deve figurare l'individuazione planimetrica dell'area di pertinenza, ottenuta attraverso un rilievo celerimetrico della stessa.

Tale individuazione deve essere accompagnata dall'elencazione degli estratti di mappa catastali delle suddette aree e dai dati catastali della proprietà, nonché dalla dimostrazione del calcolo degli indici con l'indicazione delle eventuali aree non sature.
Nella fattispecie d'interventi diretti deve essere indicata l'area di sedime dell'opera in progetto o del fabbricato esistente interessato dall'intervento.

7.7 Deve essere assunta come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti l'area appartenente al proprietario degli stessi alla data di adozione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio.

7.8 Nel caso di frazionamenti successivi alla data di adozione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio i lotti liberi o parzialmente liberi alla cui configurazione gli stessi daranno luogo, potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui risultino asserviti, in base ai nuovi indici di edificazione previsti dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, all'edificio o al gruppo di edifici esistenti sull'originaria unitaria proprietà.

7.9 Rimarranno, in ogni caso, fermi tutti i vincoli di pertinenza edificatoria anteriori all'adozione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio derivanti dal computo delle aree ai fini dell'approvazione di piani urbanistici e della stipulazione delle relative convenzioni (anche non trascritte nei registri immobiliari) o dal rilascio o accettazione di atti abilitativi in materia edilizia cui abbia fatto seguito, in epoca anteriore all'adozione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, o faccia seguito in epoca posteriore, la realizzazione degli edifici alla quale i vincoli stessi risultano preordinati.

7.10 Gli edifici esistenti negli ambiti a destinazione agricola sono vincolati ai relativi fondi secondo l'asservimento in atto alla data di adozione delle seguenti norme.

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

7.11 Le aree comprese in ambiti di rispetto, fatto salvo quelle espressamente escluse dalla Variante Generale al P.G.T., sono utilizzabili ai fini del computo delle capacità edificatorie, e partecipano alla previsione come aree inedificabili e pertinenziali; su cui è possibile la realizzazione di opere di superficie e di sottosuolo consentite dalla legislazione vigente e dalle disposizioni della Variante Generale al PGT.

7.12 È costituito presso L'Ufficio Tecnico Comunale il Catasto Urbanistico-Edilizio. Le mappe di detto catasto sono redatte dall'Ufficio Tecnico sulla base delle mappe catastali aggiornate con riferimento agli elaborati di cui al successivo comma e ad ogni altro accertamento d'ufficio.

7.13 Il Catasto Urbanistico - Edilizio è utilizzato per i controlli preliminari necessari per il rilascio o l'accettazione degli atti abilitativi in materia edilizia.

7.14 Apposito Regolamento Comunale disciplinerà l'impianto e la gestione del Catasto Urbanistico – Edilizio.

Capitolo 8: **Impianti per le telecomunicazioni e la radiovisione**

8.1 Ai sensi della legislazione regionale vigente il territorio comunale è suddiviso secondo le classi di cui ai successivi commi 8.2, 8.3 e 8.4 parte I.

8.2 *Area 1:* l'insieme delle parti del territorio comunale che, una per ciascun centro o nucleo abitato, sono singolarmente delimitate dal perimetro che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi nel relativo centro o nucleo abitato; non sono compresi nel perimetro gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazione.

8.3 *Area 2:* le parti del territorio comunale non rientranti nell'area 1.

8.4 *Area di particolare tutela*: aree comprese entro il limite di 100 metri dal perimetro di proprietà di asili, scuole, ospedali, case di cura e residenze per anziani individuate una per ciascuno dei suddetti ricettori.

8.5 Nelle aree di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11.05.2001 n.11 ad eccezione di quelli con potenza totale a connettori d'antenna superiori a 300 W. E' comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione in corrispondenza di asili, scuole, ospedali, case di cura e residenze per anziani e strutture similari e relative pertinenze che ospitano soggetti minorenni, salvo che si tratti di impianti con potenza al connettore d'antenna non superiore a 7 Watt.

8.6 In Area 1, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l’installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiovisione di

cui alla L.R. 11.05.2001 N.11 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiori a 1000 W.

8.7 In Area 2, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiovisione di cui alla L.R. 11.05.2001 N.11.

8.8 È fatto salvo quanto previsto dai piani nazionali di assegnazione delle frequenze televisive di radiodiffusione sonora.

8.9 Si dovrà valutare l'inserimento dei manufatti nel contesto con riferimento alle norme ed agli indirizzi del Piano Territoriale Paesistico Regionale, con particolare considerazione:

- degli ambiti percepibili da punti o percorsi panoramici (art.20 delle Norme di Attuazione),
- del Piano del Sistema delle Infrastrutture a rete (volume 7 del P.T.P.R.);
- delle linee guida per l'esame paesistico dei progetti (art.30 delle Norme di Attuazione).

8.10 L'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione dovrà essere armonizzata con il contesto urbanistico, architettonico e paesaggistico - ambientale, salvaguardando i caratteri storici, artistici, monumentali e naturalistici; gli impianti possono essere collocati su edifici aventi particolare valore storico - artistico solo a condizione che per la loro collocazione e visibilità, siano compatibili con tali valori.

Si dovranno privilegiare scelte cromatiche di tipo neutro che riducano l'impatto visivo dei manufatti e si dovranno evitare superfici metalliche riflettenti.

8.11 L'installazione degli impianti dovrà essere realizzata in modo da evitare che il centro del sistema radiante sia posizionata a quote inferiori a quelle di edifici destinati a permanenze superiore alle quattro ore situati:

- entro 100 metri nel caso di impianti con potenza totale di connettori d'antenna non superiore a 300 W;
- entro 250 metri nel caso di impianti con potenza totale di connettori d'antenna non superiore a 1000 W;
- entro 500 metri nel caso di impianti con potenza totale di connettori d'antenna superiore a 1000 W.

8.12 L'installazione degli impianti delle antenne deve avvenire in conformità della L.R. 11/2001, della D.G.R. 7/7351 del 2001 e di tutte le vigenti disposizioni di legge in materia.

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

9.1 Sono Parcheggi Privati (PP) i posti auto privati o le autorimesse private ed i relativi spazi di manovra destinati in modo durevole al servizio di una unità immobiliare principale.

I parcheggi privati sono quelli realizzati o realizzabili in autonomia al servizio delle unità immobiliari.

I parcheggi privati a servizio delle unità immobiliari si distinguono in:

a) parcheggi privati non gravati da vincolo pertinenziale;
b) parcheggi privati gravati da vincolo pertinenziale.

I parcheggi privati a servizio delle unità immobiliari non sono gravati da vincolo pertinenziale nei seguenti casi:

a) se realizzati anteriormente al 1 settembre 1967;
b) se realizzati in eccedenza rispetto al vincolo di cui all'ex art.41 sexies, Legge 1150/42;
c) se realizzati (senza agevolazioni) successivamente al 16 dicembre 2005;
d) per le quantità realizzate in forza delle presenti Disposizioni Attuative.

I parcheggi privati a servizio delle unità immobiliari sono gravati da vincolo pertinenziale nei seguenti casi:

a) se realizzati tra il 1 settembre 1967 ed il 16 dicembre 2005 sono alienabili solo con vincolo ex legge 1150/42, ex art.41 sexies con la conseguenza che seppure la proprietà è trasferita ad altri colui che abita nell'immobile ha il relativo diritto d'uso;
b) se realizzati in virtù dell'art.9 Legge 122/1989;
c) se realizzati in conformità ai disposti dell'art.64, comma 3, L.R. 12/2005.

La dotazione di parcheggi privati è prevista nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni, nelle ristrutturazioni attuate attraverso la demolizione e ricostruzione e che determini incremento dei carichi urbanistici, negli interventi di ampliamento dell'esistente, negli interventi

di ristrutturazione attuati con le modalità previste al punto 5.7, Capitolo 5, Parte IV.

Le suddette tipologie d'intervento prevedono l'obbligo del reperimento di parcheggi privati pari a 1 mq per 3,33 mq di superficie lorda, ovvero 1 mq ogni 10 mc di volume totale.

Nel caso di interventi di ampliamento e di ristrutturazione attuati nei termini di cui al punto 5.7, Capitolo 5, Parte IV, la dotazione di parcheggi privati dovrà essere calcolata considerando esclusivamente la SL aggiunta a quella esistente, sempre che la stessa sia di estensione tale da fare configurare la necessità di almeno una superficie a parcheggio di 15,00 mq.

Per la realizzazione di parcheggi privati si applica il disposto degli articoli 66, 67, 68 e 69 della Legge Regionale 12/2005 ed s.m.i., unitamente alla Legge 122/1989.

I parcheggi suddetti che devono essere strettamente inerenti ai singoli edifici o singoli complessi unitari, fatto salvo quanto previsto al punto 5.2.2, Capitolo 5, Parte IV, possono essere realizzati, oltre che nell'ambito dell'area di pertinenza degli edifici o del complesso, anche su aree che non fanno parte del lotto edificato, ma distano dallo stesso non più di ml 200,00 e vengano asservite con vincolo di destinazione permanente a parcheggio pertinenziale con atto registrato e trascritto nei registri immobiliari a cura del proprietario.

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

a. la compromissione dei valori storici, architettonici ed ambientali che caratterizzano gli ingressi esistenti;
b. il ricorso a nuove aperture non compatibili con i caratteri architettonici dell’edificio;
c. la manomissione dell’integrità culturale degli edifici sottoposti a vincoli di tutela in applicazione del DLgs 42/2004 e del loro contesto ambientale;

d. la riutilizzazione sul fronte stradale di aperture preesistenti in grado di consentire l'accesso carrabile e la sosta degli automezzi in spazi precedentemente destinati, per esempio, a fondaci o negozi, senza lo studio di una sistemazione organica del fronte stesso e in particolare della sua parte basamentale.

La verifica che le suddette disposizioni vengano rispettate è demandata al responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, previa acquisizione del parere consultivo della Commissione per il Paesaggio.

A prescindere dalla loro destinazione d'uso, qualora gli edifici, fatta eccezione per quelli di nuova costruzione:

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

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

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

  Il comune destinerà tali somme di denaro per la realizzazione di parcheggi, o comunque, fatto salvo quanto previsto all'art.64 comma 3 della Legge n.12/2005, per opere pubbliche destinate alla mobilità.

Gli spazi destinati a parcheggio sono annoverabili nella SA (superficie accessoria) ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale.

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

10.1 Ai sensi dell'art.65, comma 1-bis della L.R. 12/2005, sono esclusi dall'applicazione delle norme di cui agli articoli 63 e 64 della medesima Legge, gli edifici sottoposti a tutela monumentale e/o paesaggistica con espresso Decreto.

10.2 Il recupero ai fini abitativi del sottotetto, laddove consentito, è ammesso solo se l'uso dell'edificio è conforme alla destinazione d'ambito.

10.3 Le modifiche di gronda e di falda, ove e con le modalità consentite, possono essere apportate unicamente al fine di garantire che per ogni singola unità immobiliare sia assicurata l'altezza media ponderale di 2,40 .

10.4 In caso di creazione di nuove unità immobiliari è obbligatorio reperire la dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura minima di un mq ogni 10 mc della volumetria resa abitativa ed un massimo di 25 mq per ciascuna unità immobiliare, così come indicato al comma 3, art. 64, L.R. 12/2005 e s.m. ed i..

10.5 I progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambito non soggetto a vincolo paesaggistico, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Regionale.

10.6 La realizzazione degli interventi di recupero di cui al presente articolo comporta la corresponsione degli oneri d'urbanizzazione nonché del contributo commisurato al costo di costruzione calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda resa abitativa, secondo le tariffe vigenti nel comune al momento del rilascio o della presentazione, nel caso di segnalazioni o comunicazioni asseverate, dei titoli abilitativi in materia edilizia.

10.7 Per quanto non espressamente sopraindicato il presente capitolo è integrato con i disposti degli articoli 63, 64 e 65 della L.R. 12/2005 ed s.m.ed i..

Capitolo 11: **Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti**

11.1 E' assentito il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti ad uso residenziale, terziario o commerciale.

Si definiscono.

a) piano seminterrato: il piano di un edificio il cui pavimento si trova, anche solo in parte, a quota inferiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova, anche solo in parte, a quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
b) vani e locali seminterrati: i vani e locali seminterrati situati nei piani seminterrati.

11.2 Il recupero dei vani e locali seminterrati è consentito a condizione che siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della L.R. 10.03.2017 n.7 e siano collocati in edifici serviti da tutte le urbanizzazioni primarie. Le norme sul recupero sono valide anche agli immobili realizzati successivamente all'entrata in vigore della legge, qualora siano trascorsi almeno 5 anni dalla loro costruzione.

11.3 Le opere di recupero dei vani e locali seminterrati devono conseguire il rispetto di tutte le prescrizioni igienico - sanitarie vigenti ed in particolare i parametri d'aeroilluminazione, che comunque possono essere assicurati sia con opere edili sia con l'installazione di impianti ed attrezzature tecnologiche.

L'altezza interna dei locali destinati alla permanenza di persone non può essere inferiore a metri 2,40.

Qualora i locali presentino altezze interne irregolari si consideri l'altezza media, calcolata dividendo il volume della parte di vano seminterrato la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.

11.4 Il recupero può portare anche alla creazione di un'unità abitativa autonoma. In questo caso il comune deve trasmettere alla Agenzia di

Tutela della Salute (ATS) comunicazione dell'avvenuta Segnalazione Certificata d'Agibilità al fine dei controlli necessari per accertarne l'idoneità igienico-sanitaria dei locali.

11.5 Se conseguito con opere edilizie il recupero comporta l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio imposto dalle vigenti disposizioni di legge, con riferimento alla specifica categoria d'intervento. Qualora attuato senza opere edilizie il recupero è soggetto a preventiva comunicazione ai sensi dell'art.52, comma 2, L.R. 12/2005 e s.m. ed i..

11.6 Sono esenti dal versamento del costo di costruzione vani e locali seminterrati con una superficie lorda non superiore ai 200 mq se destinati a uso residenziale e non superiore ai 100 mq se destinati ad altri usi, che costituiscono pertinenza diretta dell'unità immobiliare.

11.7 Il recupero dei locali seminterrati esistenti in applicazione della L.R. 7/2017 è subordinato alla dichiarazione di un geologo abilitato ed iscritto al proprio albo professionale, posta a corredo della richiesta di Permesso di Costruire o presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, nella quale si evidenzia che non vi saranno interferenze dei piani in progetto con la quota di livello freatica.

11.8 Per quanto non espressamente suddetto il presente capitolo è integrato con i disposti della L.R. 10.03.2017 n.7.

Capitolo 12: **Recupero dei piani terra esistenti**

12.1 Ai fini del recupero dei piani terra esistenti, si applica la disciplina della L.R. 10.03.2017 n.7 (recupero dei vani e locali seminterrati esistenti), ad esclusione del comma 5 dell'articolo 1 e commi 3bis, 3 ter, 3quater, 3 quinquies dell'articolo 3, fermo restando il rispetto dei requisiti igienico – sanitari vigenti, nonché delle disposizioni di cui al Decreto del Ministro della Sanità 5 luglio 1975 (modificazione alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione).

Per piano terra si intende il primo piano dell'edificio il cui pavimento si trova completamente ad una quota uguale o superiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza allo stesso.

12.2 Per quanto non espressamente suddetto il presente capitolo è integrato con i disposti dell'art.8 della L.R. 26 novembre 2019 n.18.

Capitolo 13: **Centri di telefonia fissa / internet**

13.1 I centri di telefonia fissa sono annessi nelle seguenti parti del territorio comunale, ambiti residenziali, ambiti produttivi industriali – artigianali - commerciali consolidati solo se compatibili con la viabilità di accesso alla zona di localizzazione e solo se:

- al piano terra degli edifici e con accesso diretto del pubblico;
- con la disponibilità, qualora l'amministrazione comunale lo ritenesse più opportuno, alla monetizzazione delle aree a parcheggio che dovranno avere una superficie pari al 50% della SL e comunque non inferiore a quanto prescritto per l'ambito di collocazione, qualora quest'ultimo ne preveda una dotazione superiore.
  L'eventuale monetizzazione dei parcheggi sarà effettuata con le modalità previste al Capitolo 9, Parte I.
- in conformità con la normativa specifica che si intende prevalente.

13.2 L’installazione di nuovi centri è vietata in prossimità di scuole, strutture socio – assistenziali, ospedali, orfanotrofi e strutture similari e relative pertinenze che ospitano soggetti minorenni.

Capitolo 14: **Distanza dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito**

14.1 Visto il Decreto Legge 13.09.2012 n.158, la Legge Regionale Lombardia 21.10.2013 n.8, la D.G.R. (Lombardia) 24.01.2014 n.X/1274 si determina quanto segue:

- la distanza minima relativa alla nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito, rispetto ai luoghi sensibili è di 500 metri.

  I luoghi sensibili sono i seguenti:

  - ✓ istituti scolastici di ogni ordine e grado;
  - ✓ luoghi di culto;
  - ✓ impianti sportivi;
  - ✓ strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario;
  - ✓ strutture ricettive per categorie protette;
  - ✓ luoghi di aggregazione giovanile;
  - ✓ oratori.

14.2 Per quanto non espressamente indicato si rimanda integralmente ai disposti della D.G.R. 24.01.2014 n.X/1274.

Capitolo 15: **Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

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

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

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

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

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

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

- ✓ centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e assistenziali, in quest'ultime sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi;
- ✓ cimiteri;
- ✓ parchi pubblici e aree verdi al servizio di vaste zone urbane;
- ✓ parcheggi pubblici di interscambio al servizio di vaste zone urbane;
- ✓ interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente e interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche.

Capitolo 16: **Centro abitato**

16.1 Centro Abitato

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

PARTE II: ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Capitolo 1: **Attuazione mediante piani e programmi urbanistici**

1.1 Il Documento di Piano ed il Piano delle Regole, ciascuno per le proprie attribuzioni, individuano le parti del territorio comunale ove gli interventi edilizi sono subordinati all'approvazione dei piani urbanistici attuativi sia d'iniziativa privata che pubblica ivi compresi gli atti di programmazione negoziata. I Piani o Programmi Attuativi dovranno essere redatti nel rispetto della loro disciplina di legge e delle disposizioni contenute nel Piano dei Servizi.

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

1.2 Il Documento di Piano in conformità ai disposti della lett. e), comma 2, art.8, L.R. 12/2005 e s.m. ed i. individua gli ambiti di trasformazione per quanto concerne la loro attuazione si rimanda alle disposizioni contenute nello stesso e nei suoi allegati.

1.3 Il presente capitolo contiene le disposizioni attuative dei piani e programmi negoziati previsti dagli atti del Piano del Regole.

1.4 I Piani o Programmi Attuativi possono prevedere la suddivisione degli ambiti, cui essi risultano relativi, in comparti di dimensioni tali da garantire una funzionale attuazione delle loro previsioni. In tali ipotesi per ognuno di detti comparti il Piano o Programma Attuativo dovrà prevedere la stipulazione tra il comune ed i proprietari di una convenzione atta a garantire un'organica attuazione delle previsioni in essa contenute.

1.5 I Piani o Programmi Attuativi dovranno prevedere per le destinazioni residenziali una dotazione di aree per le attrezzature pubbliche o di uso pubblico collettivo pari a 18,00 mq/ab insediabile, data l'equivalenza di n.1 abitante pari a 150,00 mc.

La dotazione minima dei parcheggi nei Piani o Programmi Attuativi a destinazione residenziale è stabilita nella misura di 6,00 mq/ab insediabili.

La dotazione minima dei servizi pubblici aventi altre destinazioni è la seguente:

- destinazioni industriali - artigianali 10% della S.L.;
- destinazioni terziarie, commerciali e ricettive 100% della S.L. (200% della S.L. nella fattispecie di grandi strutture di vendita).

Quanto sopra ha validità fatte salve le specifiche disposizioni contenute nell'allegato 1 al Documento di Piano: Ambiti di Trasformazione.

1.6 In alternativa alla cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nei Piani e Programmi Attuativi è sempre facoltà dell'amministrazione comunale consentirne o chiederne la parziale o totale monetizzazione.

1.7 I Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) oltre a prevedere una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, indicata nel precedente punto 1.5, Capitolo 1, Parte II, ne debbono garantire una dotazione globale valutata in base ai carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti sul territorio comunale. In caso di accertata insufficienza ed inadeguatezza di tali attrezzature ed aree, anche in rapporto con la dotazione minima prevista, l'amministrazione comunale ha la facoltà di chiederne una dotazione aggiuntiva. Quanto sopra anche mediante la realizzazione di nuove attrezzature, eventualmente indicate nel Piano dei Servizi, ovvero la cessione di aree, o comunque la loro monetizzazione nei termini e con le modalità previste ai commi 4 e 5, art.90, L.R. 12/2005 e s.m.i.

1.8 Nei casi in cui risulta previsto dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio il ricorso ai Piani o Programmi Attuativi d'iniziativa privata, gli stessi possono essere presentati nei termini e con le modalità previste al comma 4, art.12, L.R. 12/2005 modificata ai sensi della L.R. 4/2008 e successivamente dall'art.3, comma 5 septies, lett. q) della L.R. 18/2019.

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

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

1.9 Qualora dall'Amministrazione Comunale dovessero essere approvati schemi tipo di convenzioni, per i Piani Attuativi, Programmi Negoziati a valenza territoriale, Permessi di Costruire Convenzionati gli stessi dovranno essere, per quanto possibile, rispettati in sede di redazione delle convenzioni medesime.

1.10 Le convenzioni a corredo degli atti abilitativi in materia edilizia hanno i medesimi contenuti di cui all'art.46 della L.R. 12/2005 e sono approvati dalla Giunta Comunale.

1.11 Le funzioni, i contenuti e gli elaborati previsti dai Piani o Programmi Attuativi e dai Permessi di Costruire Convenzionato, di cui al capitolo successivo, sono quelli previsti dalle vigenti disposizioni legislative e normative statali e regionali.

1.12 Nei casi in cui gli interventi siano subordinati:

i. a un Piano o Programma Urbanistico Attuativo il rilascio dell'atto edilizio abilitativo o l'efficacia dell'asseverazione o autocertificazione avviene soltanto dopo la stipula della convenzione urbanistica;
ii. nella fattispecie del Permesso di Costruire Convenzionato l'atto abilitativo in materia edilizia acquista efficacia solo dopo la stipula della convenzione urbanistica.

1.13 Il rilascio del Permesso di Costruire o la presentazione di altri strumenti asseveranti o autocertificati sono comunque subordinati all'impegno da inserire nella convenzione urbanistica di procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e contemporaneamente degli interventi edilizi, la cui agibilità è subordinata al completamento e collaudo favorevole delle medesime.

1.14 Quanto sopra è integrato con i disposti degli articoli 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93 L.R. 12/2005 e s.m.i..

Capitolo 2: **Attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionati**

2.1 Per quanto compatibili con i Permessi di Costruire Convenzionati si applicano le prescrizioni relative dei Piani o Programmi Urbanistici Attuativi di cui al precedente Capitolo 1, Parte II.

2.2 I Permessi di Costruire Convenzionati sono atti negoziati tra l'amministrazione comunale e gli operatori per interventi di sviluppo e riqualificazione del tessuto edilizio che identificano gli impegni e i contenuti da tradursi in atto pubblico (convenzione o atto unilaterale d'obbligo) a cui vengono riconosciute le specifiche modalità di intervento, derivanti dagli accordi intercorsi con il comune , concernenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, cessione o monetizzazione dei servizi pubblici, arretramenti stradali, ed eventuali ulteriori condizioni e prescrizioni.

2.3 Il ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato è comunque ammesso in tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato.
I Permessi di Costruire Convenzionati devono raggiungere il fine di:

- coordinare e ricomporre i caratteri tipo- morfologici del tessuto edilizio;
- offrire soluzioni risolutive ad assetti tipo - morfologici compromessi e/o degradati;
- migliorare la dotazione di attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico;
- favorire gli interventi di mitigazione paesaggistica ed ambientale;
- quando vi è la necessità riorganizzare la rete viaria ed infrastrutturale.

2.4 Nel caso di ristrutturazione edilizia con incremento della SL, attraverso l'inserimento o il riposizionamento dei solai o mediante il cambio d'uso, così come meglio specificato al punto 4.4, Capitolo 4, Parte I e punto

5.7, Capitolo 5, Parte IV, e comunque in tutti i casi previsti dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, deve essere adottata la procedura del Permesso di Costruire Convenzionato, fatto salvo quanto previsto al punto 4.6, Capitolo 4, Parte I.

Anche se non espressamente previsto negli atti della Variante Generale al P.G.T., qualora si riscontrassero particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti o relativamente alla diretta realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei privati è facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare il rilascio del Permesso di Costruire o l'accettazione di altri titoli abilitativi in materia edilizia alla stipula di una convenzione.

2.5 Nella fattispecie del Permesso di Costruire Convenzionato qualora l'individuazione e cessione delle aree standard al patrimonio del comune, dovesse essere attuata prima del rilascio del Permesso di Costruire, nonché quando le stesse nei tempi suddetti dovessero essere monetizzate, non vi è l'obbligo di stipulare una convenzione o presentare atto unilaterale d'obbligo.

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

2.6 All'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di Piano Attuativo conforme al PGT è il Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dall'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001, non applicabile ai sensi del comma 1bis, art.14 della L.R. 12/2005 e s.m.i. nel caso di lotti liberi e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con Piano Attuativo in luogo del Permesso di Costruire Convenzionato. La convenzione relativa al Permesso di Costruire di cui al suddetto comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'art.46 della L.R. 12/2005 e s.m.i. ed è approvata dalla Giunta Comunale.

Capitolo 3: **Attuazione mediante interventi diretti**

3.1 Gli interventi edilizi si attuano mediante atti abilitativi in materia edilizia, in conformità alle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica generali e attuativi, dei Regolamenti Edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigenti.

3.2 Il rilascio o l'accettazione dei suddetti atti abilitativi è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione di attuazione delle stesse da parte del Comune nel successivo triennio o all'impegno da parte degli interessati alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio ed a completarle prima della presentazione della SCA (Segnalazione Certificata d'Agibilità).

Capitolo 4: Perequazione e compensazione urbanistica

4.1 Obbiettivi di perequazione

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

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

4.2 Perequazione urbanistica di comparto

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

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

All'interno di ogni comparto di trasformazione tutte le aree sono assoggettate allo stesso indice di edificabilità territoriale (IT), attribuito sia alle aree destinate alle urbanizzazioni primarie che secondarie ed a quelle sulle quali verrà concentrata la SL (superficie lorda).

La SL esistente se mantenuta è confermata.

4.3 Perequazione urbanistica diffusa

4.3.1. Tale modalità nel caso della Variante Generale al PGT di Grontardo si applica agli immobili compresi nel tessuto urbano consolidato a destinazione prevalente residenziale, esclusi il nucleo storico e alle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale, meglio individuate nelle tavole PR 1a e PR 1b. del Piano delle Regole.

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

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

4.3.2. Il trasferimento di SL di cui al precedente punto è consentito solo ai fini della realizzazione di interventi di nuova costruzione, sopralzo ed ampliamento di edifici esistenti esclusivamente negli ambiti del tessuto urbano consolidato, escluso il centro storico nel rispetto degli indici di edificabilità fondiaria incrementata in applicazione dei principi della perequazione urbanistica (IFP).

4.3.3. La facoltà che hanno i proprietari delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale di trasferire SL di pertinenza delle stesse, può essere esercitata fino a quando non interverrà l'esproprio delle medesime.

4.3.4. Data la facoltà garantista delle disposizioni legislative vigenti, relative all'efficacia quinquennale delle previsioni urbanistiche comportanti vincoli espropriativi, la facoltà di cui al precedente articolo, fatto salvo

l'assenso dell'amministrazione comunale, potrà essere esercitata anche dopo la scadenza dei suddetti vincoli.

4.4 La perequazione urbanistica aggiuntiva

4.4.1 La perequazione aggiuntiva prevede il trasferimento facoltativo di SL assegnata alle aree per servizi, all'interno degli ambiti di trasformazione (vedere allegato 1 del DP - Ambiti di trasformazione).

In tale fattispecie a queste ultime è stata attribuita una capacità edificatoria differenziata in funzione della destinazione d'uso degli Ambiti di Trasformazione in cui verrà trasferita.

Nel caso di Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale è attribuito un Indice di edificabilità territoriale (IT) di 0,60 mqxmq.

Nella fattispecie di Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalentemente industriale / artigianale, ovvero commerciale / terziario / ricettivo / polifunzionale è attribuito un Indice di edificabilità territoriale (IT) di 1,50 mqxmq.

I suddetti indici non possono essere utilizzati in loco, ma solo negli Ambiti di Trasformazione nei quali vengono trasferiti.

4.5 Atti convenzionali cui ricorrere per il trasferimento dei diritti edificatori

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

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

4.6.2 Potrà dagli interessati essere richiesto che al fine del rilascio del Permesso di Costruire o presentazione della Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, venga considerata sufficiente un'impegnativa del proprietario dell'area di pertinenza indiretta avente ad oggetto l'obbligo di trasferire con successivo atto l'edificabilità della quale viene chiesta la concentrazione sull'area cui risulta relativo il progetto d'intervento.
In tal caso il rilascio del Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività nonché l'approvazione del Piano o Programma Attuativo, risulta subordinata alla registrazione e trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di trasferimento di cui al presente punto.

4.6 Compensazione urbanistica

4.7.1 La superficie lorda di edifici la cui collocazione presenta aspetti problematici in quanto sono da ritenersi incongrui con il contesto urbano, può essere oggetto di compensazione.
Questa previsione normativa ha lo scopo di consentire la demolizione di volumetrie private e la loro ricostruzione in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale.
Ciò può avvenire tra due aree di proprietà privata, purché quella di destinazione sia ubicata nel tessuto urbano residenziale consolidato, escluso il centro storico, nei limiti della massima capacità (IFP) insediativa della zona incrementata del 10%.
Le aree su cui insiste la volumetria oggetto di trasferimento, successivamente alla demolizione degli edifici incongrui, se non diversamente indicato negli atti della Variante Generale al PGT saranno inedificabili.

4.7.2 Ai fini del trasferimento la SL residenziale esistente è da considerare interamente mentre quella avente altre funzioni è da computarsi al 50%.
Quando per effetto di vincoli sopravvenuti, non di natura urbanistica, non sia più esercitabile completamente il diritto di edificare, il titolare di

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

Tale intervento può determinare un incremento del 10% dell'indice fondiario e del rapporto di copertura di zona.

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

4.8.1. Negli ambiti compresi nel tessuto urbano residenziale consolidato, escluso il centro storico, è consentito trasferire la SL di un'altra area compresa nel tessuto urbano residenziale consolidato.

4.8.2. Il trasferimento di cui al punto precedente è ammesso nei limiti consentiti dall'Indice di edificabilità fondiaria incrementato in applicazione dei principi della perequazione urbanistica (IFP) attribuito agli ambiti che costituiscono il tessuto urbano residenziale consolidato, escluso il centro storico. In tale fattispecie dovrà essere monetizzata la dotazione di aree per attrezzature pubbliche o collettive corrispondenti alla potenzialità edificatoria data dalla differenza tra quella calcolata con l'Indice di edificabilità fondiaria incrementato in applicazione dei principi della perequazione urbanistica (IFP) e quella calcolata con l'Indice di edificabilità fondiaria (IF).

4.8.3. Il rilascio o l'accettazione di atti amministrativi in materia edilizia, relativi agli interventi aventi ad oggetto anche SL di pertinenza di aree diverse da quelle edificate è subordinato ad un atto di rinuncia all'edificabilità oggetto di trasferimento dell'area di pertinenza indiretta, che dovrà risultare trascritto nei registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

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

4.9.1 Le aree di pertinenza indiretta, ovvero le aree dalle quali può essere richiesto di trasferire la SL in applicazione della perequazione diffusa e/o aggiuntiva, debbono presentare requisiti di accessibilità carrabile, di compattezza ed avere una superficie minima di 500 mq.

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

In alternativa a detta cessione potrà essere richiesta o, qualora proposto, accettata dall'Amministrazione Comunale, a seguito di proprie determinazioni definitive, la monetizzazione delle aree non cedute.

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

Le somme introitate dovranno essere utilizzate dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi o comunque edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

4.9 Commercializzazione dei diritti di perequazione e compensazione

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

Il Comune istituirà il registro delle cessioni dei diritti edificatori.

4.10 Aree escluse dalle regole della perequazione

4.11.1 Aree escluse dalle suddette regole sono:

- ✓ ambiti destinati all'agricoltura;
- ✓ ambiti di antica formazione, centro storico;

- ✓ impianti tecnologici;
- ✓ verde privato;
- ✓ ambito produttivo, artigianale, industriale, commerciale consolidato;
- ✓ ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esistenti;
- ✓ nuclei rurali sparsi;
- ✓ elementi della Rete Ecologica Regionale e Provinciale;
- ✓ ambiti di valore paesistico e ambientale.

Capitolo 5: **Definizione degli interventi edilizi**

5.1 Le definizioni degli interventi edilizi sono quelle indicate all'art.3 del D.P.R. 06.01.2001 n. 380 e s.m. ed i..

PARTE III: DEFINIZIONI, NOZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

Capitolo 1: **Definizioni generali**

1.1 Carico Urbanistico (CU)

Fabbisogno di Dotazioni Territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua identità e destinazione d'uso. Costituiscono variazioni del Carico Urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione degli interventi urbanistico - edilizi ovvero ai mutamenti di destinazione d'uso.

1.2 Dotazioni Territoriali (DT)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera d'urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio- economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

1.3 Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

1.4 Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 metri.

1.5 Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

1.6 Piano seminterrato

Così come indicato alla lett. a), comma 2, art.1, L.R. 7/2017 si definisce piano seminterrato:
il piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova, anche solo in parte, ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

1.7 Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

1.8 Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso di copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

1.9 Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

1.10 Numero dei piani

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono anche parzialmente al computo della superficie lorda.

1.11 Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinate alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

1.12 Edificio unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

1.13 Pertinenza

Opera edilizia legata ad un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

1.14 Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

1.15 Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura, con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

1.16 Loggia / Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

1.17 Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
Relativamente al centro storico sono escluse dal calcolo della superficie coperta e sono consentite pensiline a sbalzo per ciascuna abitazione o edificio condominiale a copertura della porta d'ingresso principale, purché aggettanti su spazi privati. Le stesse dovranno avere una larghezza massima di ml 2,00, una profondità compreso il canale per la raccolta delle acque meteoriche di ml 1,00 ed una struttura portante in legno o ferro. Il manto di copertura dovrà essere in coppi o vetro con decadenza non superiore al 30-35%.
Non potranno essere realizzate sui prospetti degli edifici sottoposti a vincolo o a tutela da parte delle vigenti disposizioni di legge o a vincolo di facciata ai sensi del punto 5.12, Capitolo 5, Parte IV.

1.18 Portico / Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri, aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

1.19 Terrazzo

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

1.20 Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

1.21 Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazzo o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili o totalmente apribili.

1.22 Invarianza idraulica

Principio in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione. Qualora tale principio sia applicato sia alle portate che ai volumi, si è nel caso della invarianza idrologica. Si veda l'art.7 della L. R. 4 del 15 marzo 2016, art. 58-bis L.R. 12 del 11.03.2005 e s.m.i., il Regolamento Regionale del 23 novembre 2017 N°7, il Regolamento Regionale N°7 del 28.06.2018 e dal Regolamento Regionale n.8 del 19.04.2019.

1.23 Piscine e vasche interrate o sopraterra

Le piscine e vasche di carattere permanente dovranno.

a) rispettare una distanza minima dal bordo vasca ai confini di ml 3,00, verso le strade o gli spazi pubblici la distanza minima di ml 5,00;
b) essere realizzate completamente interrate, così come pure i volumi tecnici accessori alle medesime, fatti salvi i casi in cui gli stessi possono essere collocati nel piano terra dell'edificio principale;
c) concorreranno alla definizione della sola superficie coperta (SCOP);

d) la loro realizzazione è assentibile previo atto abilitativo in materia edilizia.

Non concorrono alla verifica delle superfici e volumetrie.

Le piscine o le vasche a carattere temporaneo o stagionale anche se semplicemente appoggiate al suolo dovranno:

a) rispettare una distanza minima dal bordo vasca ai confini di ml. 3,00; verso le strade o spazi pubblici la distanza minima dovrà essere di ml 5,00;
b) qualora la loro installazione soddisfi i disposti di cui all'art.6, comma e-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. necessita di comunicazione di avvio dei lavori all'Amministrazione Comunale, in caso contrario la loro collocazione è subordinata a titolo abilitativo in materia edilizia.

Le piscine e le vasche interrate o sopraterra dovranno essere collocate ad una distanza minima di ml 6,00 rispetto alle pareti finestrate di edifici posti su proprietà confinanti, qualora le stesse non fossero finestrate la distanza minima dovrà essere di ml 3,00. Non vi è l'obbligo del rispetto delle distanze minime con edifici esistenti o di nuova costruzione sulla medesima proprietà non concorrono alla verifica delle superfici e volumetrie.

1.24 Caminetti esterni, barbecue

I caminetti esterni ed i barbecue dovranno:

a) rispettare una distanza minima dai confini di ml 5,00, verso le strade e gli spazi pubblici di ml 7,50.
b) Rispettare una distanza minima di ml 10,00 rispetto alle pareti finestrate di edifici posti su lati confinanti, qualora le stesse non fossero finestrate la distanza minima dovrà essere di ml 5,00. Non vi è l'obbligo del rispetto delle distanze minime con edifici esistenti o di nuova costruzione sulla medesima proprietà.
b) Essere collegati con canna fumaria sfociante oltre il tetto dell'edificio principale con apposito fumaiolo e comunque in conformità al Regolamento Locale d'Igiene;

c) La loro realizzazione rientra nell'attività edilizia libera.

1.25 Gazebi

Il gazebo è un corpo sostenuto da pilastri (anche non fissi al suolo) che definiscono uno spazio mediante semplice copertura aperto su 4 lati ovvero addossato ad un massimo di 2 lati di un edificio.
La copertura dovrà essere di essenze vegetali, tessuto o cannicciato e comunque non di tipo fisso, rigido o impermeabile.
I gazebi non concorrono alla verifica delle superfici e volumetrie.
Dovranno rispettare le distanze minime dai confini, dalle strade e spazi pubblici e dagli edifici esistenti, qualora non addossati a quest'ultimi, fatta eccezione di quelli posti sulla stessa proprietà, prescritte nel Capitolo 7, Parte III.
Se lo spazio delimitato dai pilastri costituenti il gazebo ha una superficie non superiore a mq 9,00 e lo stesso non è stabilmente infisso al suolo, la sua realizzazione è subordinata a comunicazione d'inizio e fine lavori, negli altri casi è assoggettata a titolo abilitativo in materia edilizia.

1.26 Pergolati

Il pergolato è una struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini e/o terrazzi e consiste in un'impalcatura di sostegno da piante rampicanti costituita da due o più file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali, aperta su almeno tre lati e nella parte superiore.
I pergolati non concorrono alla verifica delle superfici, fatto salvo quanto previsto al punto 20.2, Capitolo 20, Parte IV. Dovranno rispettare le distanze minime dai confini, dalle strade e spazi pubblici e dagli edifici esistenti, fatta eccezione di quelli posti sulla stessa proprietà, prescritte nel Capitolo 7, Parte III.
Se il pergolato occupa una superficie non superiore a mq 9,00 e lo stesso non è stabilmente infisso al suolo con fondazioni la sua

realizzazione è subordinata a comunicazione d'inizio e fine lavori, negli altri casi è assoggettato a titolo abilitativo in materia edilizia.

1.27 Serre bioclimatiche

La Legge Regionale 39/2004, all'art.4, comma 4, considera le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio come "volumi tecnici" non computabili ai fini volumetrici ovvero SL (Superficie Lorda) a condizione che ne venga dimostrata la funzione di sfruttamento dell'energia solare passiva e attiva per la riduzione dei combustibili.
Con Deliberazione Giunta Regionale (DGR) X/1216 del 10.01.2014 sono stati definiti in dettaglio i criteri progettuali e prestazionali (superficie massima, risparmio energetico minimo, schermature, trasparenza, assenza di impianti di riscaldamento / raffrescamento). In seguito la DGR XI/2480 del 18 novembre 2019 ha integrato tali criteri, collegandoli anche agli obblighi di copertura del fabbisogno energetico da fonti rinnovabili previsti dall'Allegato 3 del D.Lgs. 28/2011 e aggiornando i riferimenti tecnici alla disciplina energetica regionale (Allegato C del DGR 2456/2017).

Ai fini del riconoscimento come volumi tecnici non computabili, le serre devono rispettare congiuntamente i seguenti criteri:

- Superficie massima: netta in pianta ≤ 15% della superficie utile di ciascun subalterno collegato; eventuali superfici eccedenti richiedono permesso urbanistico e versamento degli oneri di urbanizzazione per la parte eccedente;
- Risparmio energetico: riduzione documentata ≥ 10% del fabbisogno di energia primaria non rinnovabile per la climatizzazione invernale o il riscaldamento di ciascun subalterno; esente da tale requisito se realizzata entro un intervento di ristrutturazione che coinvolga > 25% della superficie disperdente dell'edificio principale;

- Schermature e aperture: dotazione di dispositivi mobili e rimovibili e aperture adeguate per evitare il surriscaldamento estivo;
- Assenza di impianti attivi: non deve essere presente alcun impianto di riscaldamento né di raffrescamento;
- Trasparenza: almeno il 50% della superficie disperdente deve essere costituito da elementi trasparenti.

Le serre bioclimatiche dovranno rispettare le distanze minime dai confini, dalle strade e spazi pubblici e dagli edifici esistenti di altre proprietà prescritte nel Capitolo 7, Parte III.

1.28 Copringresso d'accesso pedonale alle proprietà

I copringresso d'accesso pedonale alle proprietà possono essere realizzati in tutti gli ambiti del territorio comunale ove è consentita l'edificazione, con esclusione del nucleo di antica formazione, centro storico.

Gli stessi non concorrono alla verifica dei parametri edilizi ed urbanistici, fatto salvo che debbono avere una superficie coperta (SCOP) non superiore a mq 9,00.

1.29 Depositi attrezzi da giardino

I depositi attrezzi da giardino possono essere realizzati in tutti gli ambiti del territorio comunale ove è consentita l'edificazione, con esclusione del nucleo di antica formazione, centro storico, uno per ciascuna proprietà.

Gli stessi debbono avere una superficie coperta (SCOP) non superiore a mq 6,00 ed un'altezza massima dal piano di posa al colmo di ml 2,40.

Non possono essere collocati sul sedime di terreno posto tra l'allineamento del fronte degli edifici e/o relative pertinenze e le vie o spazi pubblici, e comunque ad una distanza minima da quest'ultimi di ml 10,00.

Dovranno essere realizzati in legno ed avere il tetto a 2 falde con manto in coppi o tegole, uguale o quantomeno simile a quello dell'edificio principale.
Tali accessori non concorrono alla verifica dei parametri urbanistico - edilizi, fatta eccezione da quanto sopraindicato, compresa la distanza.
La loro realizzazione è subordinata a comunicazione d'inizio e fine lavori al Comune.

1.30 Recinzioni, muri di sostegno e morfologia dei terreni

Sono opere di recinzione i manufatti atti a delimitare tra loro le proprietà.
Non sono considerate opere di recinzione le cordonature a muretti di contenimento del terreno fino ad un'altezza di ml 0,30 misurata dalla quota di terreno a piè di scarpata. L'altezza delle recinzioni è misurata dalla quota di terreno più alta.
Gli accessi carrai dovranno essere realizzati in conformità alle norme di cui al D.Lgs. 30.04.1992, n.285 (codice della strada) e successive integrazioni e correzioni di cui al D.Lgs. 10.09.1993 n.360.
Le recinzioni di tipo aperto sono costituite da muretto avente un'altezza massima di ml 0,60 sovrastato da cancellata o siepi di rete metallica, per un'altezza complessiva non superiore a ml 2,10. Verso le vie e gli spazi pubblici non è ammesso l'utilizzo di rete.
Le recinzioni di tipo chiuso sono costituite da un muro o in pannellature cieche in legno o metallo, anche con aperture protette da inferriate o elementi analoghi per un'altezza complessiva non superiore a ml 2,10.
Le recinzioni di tipo chiuso debbono sempre garantire la sicurezza della viabilità stradale in termini di visibilità in prossimità di incroci stradali o allineamenti e curve della rete stradale. Sono confermate le altezze delle recinzioni esistenti, quando non in contrasto con il contesto circostante o il contesto specifico di zona.

In tutti i casi l'altezza massima del muretto nel caso di recinzioni di tipo aperto o del muro di recinzione di tipo chiuso deve comprendere eventuali banchine in mattoni o pietra naturale a taglio di sega.
Fatta eccezione per gli ambiti agricoli, non soggetti a trasformazione urbanistica o comunque nei casi in cui le presenti disposizioni attuative ne vietano la realizzazione, la Variante Generale al Piano di Governo del Territorio ammette la realizzazione di recinzioni sia di tipo chiuso che aperto.

Per l'ambito urbanistico classificato centro storico lungo le vie e spazi pubblici, nonché tra diverse proprietà, sono ammesse recinzioni di tipo chiuso solo in muratura intonacata e di tipo aperto costituite da un muretto in muratura intonacata con soprastante inferriata; fatta salva la priorità del recupero di recinzioni aventi una valenza storica e/o architettonica mediante intervento di restauro o risanamento conservativo.
Le corti delle cascine, anche non più destinate all'attività agricola, debbono di norma mantenere un carattere di unitarietà; le delimitazioni tra diverse proprietà potranno essere ottenute con elementi mobili di arredo esterno, vasi di fiori, panchine, etc.
Nelle aree agricole le recinzioni sono consentite limitatamente alle parti di stretta pertinenza degli edifici da considerare pari a cinque volte la loro superficie coperta (SCOP), qualora non vi sia la presenza o la documentazione che ne provi la preesistenza, che evidenzi un tracciato originario che dovrà essere rispettato. Tali recinzioni potranno essere di tipo chiuso, in muratura, con una altezza massima di ml 2,10, oppure costituite da un muretto intonacato avente un'altezza di m 0,60 sormontato da una rete metallica o ringhiera in ferro aventi un'altezza massima di ml 1,50, ovvero da una rete metallica avente un'altezza massima di 2,10 ml. In via del tutto eccezionale e per comparti limitati, per comprovate necessità legate alla conduzione del fondo sono ammesse recinzioni in rete aventi un'altezza massima di ml 1,50, mascherate sui due lati da piantumazioni in siepi di essenze autoctone.

La distanza delle recinzioni dal confine delle strade pubbliche deve essere di almeno ml 3,00. Gli ingressi carrai debbono osservare un arretramento minimo di ml 5,00 dal ciglio stradale o in alternativa debbono essere automatizzati.
Si deve inoltre rispettare una distanza minima dall'asse di strade consorziali, vicinali, interpoderali o in generale di passaggio veicolare preesistenti pari almeno a ml 4,00.
Per la conservazione morfologica naturale dei terreni è fatto divieto di apportare variazioni altimetriche significative e comunque superiori a ml 1,20, salvo i casi in cui sono necessarie opere di fondazione dei manufatti ed edifici.

L'amministrazione comunale, in deroga a quanto sopra esposto, tramite il Responsabile dell'area tecnica, previo parere consultivo della Commissione per il Paesaggio, può richiedere o assentire per ragioni di decoro urbane, acustiche, igienico – sanitarie, di qualità architettonica, paesaggistica, di sicurezza, altezze superiori a quelle sopraindicate.

Capitolo 2: **Superfici**

2.1 Superficie territoriale (ST)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto d'intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per Dotazioni Territoriali ivi comprese quelle esistenti.

2.2 Superficie fondiaria (SF)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per Dotazioni Territoriali ivi comprese quelle esistenti.

2.3 Superficie coperta (SCOP)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a ml 1,50. Gli sporti superiori a ml 1,50 sono da considerarsi nella loro interezza.

2.4 Superficie permeabile (SP)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

2.5 Superficie totale (STOT)

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

2.6 Superficie lorda (SL)

E' la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

2.7 Superficie utile (SU)

È la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

2.8 Superficie accessoria (SA)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria comprende.

a- i portici e le gallerie pedonali;

b- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;

c- le tettoie con profondità superiore a ml 1,50, le tettoie aventi profondità uguale o inferiore a ml 1,50 sono escluse dal computo delle superficie accessorie e dalle superficie utile;

d- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, prive dei requisiti di agibilità, e i relativi corridoi di servizio;

e- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a ml 1,50, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare o che presentano i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile, al di sotto di ml 1,50 i sottotetti accessibili e praticabili sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie e della superficie utile;

f- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
g- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
h- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
i- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal calcolo della superficie utile e lorda.

2.9 Superficie complessiva (SC)

È la somma risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA). (SC = SU + 60% SA).

2.10 Superficie calpestabile

È la superficie risultante dalla somma delle Superfici Utili (SU) e delle Superfici accessorie (SA) di pavimento.

2.11 Superficie di vendita (SV)

2.11.1. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazioni, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori), aree di sosta degli automezzi, ancorché coperte, e i relativi corselli di manovra.

2.11.2. La superficie di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella di altri punti vendita ancorché contigui. In

ogni caso non deve essere possibile accedere ad altri punti vendita senza avere espletato le operazioni di pagamento della merce venduta nell'esercizio.

2.11.3. Per le attività di vendita abbinate a somministrazione, si considera superficie di vendita (SV) quella di accesso al pubblico durante la vendita e quella attrezzata per la vendita.

2.11.4. Per le attività di vendita degli esercizi esclusivamente finalizzati alla vendita di merci ingombranti, non facilmente movibili e a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) la SV è computata in misura di 1/8 (un ottavo) della superficie lorda.

2.11.5. Per le serre, in cui si svolge attività di vendita, connessa all'attività di produzione agricola, si considera superficie di vendita (SV) una quota pari al 5% della superficie lorda delle serre stesse, mentre si considera per intero quella di eventuali altri locali destinati esclusivamente alla vendita.

2.11.6. Per le attività equiparate al commercio le cui lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali di libero accesso al pubblico, senza specifiche separazioni o distinzioni, si considera superficie di vendita (SV) una quota pari a 1/2 della superficie dei locali.

2.12 Superficie scolante impermeabile

La superficie risultante dal prodotto tra la superficie scolante totale per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale. E' da utilizzare ai sensi della Legge Regionale e dei Regolamenti Regionali 23.11.2017 N°7 e 24.04.2019 N°8.

Capitolo 3: **Volumi**

3.1 Volume totale o volumetria complessiva

E' il volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

3.2 Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.)

3.3 Volume urbanistico

Volume necessario per la verifica dimensionale dei PGT e per la definizione delle dotazioni dei servizi, calcolato moltiplicando la superficie lorda (SL) per l'altezza urbanistica.

Capitolo 4: Indici urbanistici

4.1 Indice di edificabilità territoriale (IT)

Quantità massima di superficie lorda o di volume totale su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificio esistente.

4.2 Indice di edificabilità territoriale incrementato in applicazione dei principi della perequazione urbanistica (ITP)

Quantità massima di superficie lorda o di volume totale su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. Costituita dalla superficie lorda attribuita al comparto incrementata, per quanto concerne gli ambiti di trasformazione con quella trasferita dai comparti destinati ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale mediante la perequazione aggiuntiva.

4.3 Indice di edificabilità fondiaria (IF)

Quantità massima di superficie lorda o di volume totale su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

4.4 Indice di edificabilità fondiaria incrementato in applicazione dei principi della perequazione urbanistica (IFP)

Quantità massima di superficie lorda o di volumetria totale su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente, nell'ipotesi di trasferimento di superficie lorda da aree di pertinenza indiretta, tra le quali quelle destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, attraverso la perequazione diffusa.

Capitolo 5: Occupazione del suolo

5.1 Indice di permeabilità (IPT / IPF)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (Indice di permeabilità territoriale) o la superficie fondiaria (Indice di permeabilità fondiario)

5.2 Indice di copertura (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Capitolo 6: **Altezze**

6.1 Altezza lorda

E' la differenza tra la quota di pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

6.2 Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea d'intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali per le coperture piane.

6.3 Altezza dell'edificio (H)

E' l'altezza massima tra quella dei vari fronti.

6.4 Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderale.

6.5 Altezza urbanistica

Altezza da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico definito all'interno delle norme di PGT (pari a 3,00 ml).

Sono esclusi dai limiti d'altezza i manufatti tecnici (quali ad esempio tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per le telecomunicazioni, comignoli, ciminiere, extracorsa degli ascensori ed elementi costituenti parti d'impianti elettrici, termici, a energia rinnovabile, torri di raffreddamento e impianti termici in genere) e gli elementi decorativi (quali velette e fregi) per un'altezza massima di ml 1,50.

Capitolo 7: **Distanze**

7.1 Distanza dai confini (DC)

Lunghezza di segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradali, dai corsi d'acqua - tutela da vincoli idrogeologici -, dai cimiteri, dai pozzi, dai limiti demaniali e di ambito urbanistico) in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza minima prescritta.

7.1.1. Distanza dai confini in sottosuolo (DCS)

E' la distanza minima delle costruzioni in sottosuolo dai confini. Lunghezza di segmento minimo che congiunge le costruzioni in sottosuolo con il confine di proprietà.

7.1.2. Distanza da depositi di materiale o lavorazioni (DD)

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

7.1.3. Distanza da spazi destinati alla pubblica circolazione (DS)

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

7.1.4. Distanza dai terrapieni (DT)

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

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

E' la distanza minima delle costruzioni in sottosuolo dal confine di strade, piazze, etc.

7.1.6. La distanza dai confini (DC) con spazi privati o pubblici, fatto salvo quanto previsto al successivo punto 7.1.7, non deve essere inferiore a ml 5,00. Negli ambiti di trasformazione produttiva, industriale, artigianale, la distanza dai confini, fatta salva la distanza minima di ml 5,00, non dovrà essere inferiore a H/2 della parte dell'edificio prospiciente il confine più prossimo.

Ai sensi del comma 1-ter, art.2-bis del DPR 380/2001 e s.m.i., in ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, e quindi indipendentemente dalla ascrivibilità degli interventi alla categoria della ristrutturazione edilizia o a quella della nuova costruzione, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti.

Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamento fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Per eventuali chiarimenti si rimanda ai contenuti della Circolare Interministeriale, Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e Ministero della Pubblica Amministrazione del 3 dicembre 2020.

7.1.7. Negli interventi attuati nell'ambito di antica formazione, centro storico, previa approvazione di Piano di Recupero o Programma Attuativo a valenza territoriale o fatto salvo quanto previsto al comma 1-bis, art.14, L.R. 12/2005, con Permesso di Costruire Convenzionato, nel caso di interventi di nuova costruzione, sopralzo, ampliamento, ristrutturazione edilizia, quest'ultima attuata, anche tramite intervento diretto, mediante demolizione e ricostruzione, verso le vie, gli spazi pubblici o con strade di proprietà privata gravate di servitù pubblica di passaggio si dovrà di norma mantenere il filo stradale o comunque gli allineamenti preesistenti.

7.1.8. Negli ambiti per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico generale, inseriti, anche se non facenti parte, nel perimetro del nucleo di antica formazione, ha validità quanto previsto nel precedente punto 7.1.7.

7.1.9. E' ammessa l'edificazione a confine con spazi privati nei casi di:

7.1.9.1 nuove costruzioni realizzabili nel rispetto della disciplina del Codice Civile, in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica, per uno sviluppo non superiore all'altezza e larghezza massime di questi ultimi, sempre che venga assicurato un corretto inserimento edilizio ed ambientale;

7.1.9.2 quando tra i proprietari esista un accordo, debitamente registrato e trascritto da notificarsi all'Amministrazione Comunale che preveda la costruzione in reciproca aderenza; anche se non attuata contemporaneamente;

7.1.9.3 quando venga presentato progetto unitario tra i confinanti;

7.1.9.4 quando tra i proprietari esista un accordo debitamente registrato e trascritto, da notificare all'amministrazione comunale, che preveda la costruzione, anche da parte di uno solo di essi, di fabbricati, nei limiti dell'altezza degli edifici (H) prevista dalle presenti disposizioni attuative per l'ambito oggetto della suddetta edificazione. Quanto sopra fatte salve le distanze minime tra edifici di cui al successivo punto 7.2, Capitolo 7, Parte III;

7.1.9.5 nuova costruzione di fabbricati accessori con altezza massima, misurata al colmo, nella fattispecie di coperture a falde piane inclinate, ovvero all'estremità superiore della veletta a perimetrazione del solaio nel caso di copertura piana, in mancanza della veletta all'estradosso del solaio di copertura, non superiore a ml 3,00 fuori terra, fino ad una profondità di ml 5,00 all'interno del lotto. La suddetta altezza va calcolata rispetto alla quota più depressa dei lotti confinanti. La nuova costruzione non potrà occupare, per ciascuna proprietà confinante, una lunghezza superiore al 50% di quella del segmento di confine sul quale sarà realizzata, al lordo di costruzioni preesistenti che insistono sullo stesso, fatte salve le distanze minime tra edifici di cui al punto 7.2, Capitolo 7, Parte III. Tale opportunità può essere utilizzata per la

realizzazione di un unico fabbricato, o per gli ampliamenti dello stesso o di altri fabbricati preesistenti sul confine, fatti salvi i casi di cui ai precedenti punti dal 7.1.9.1. al 7.1.9.4..

7.1.10. Non è ammessa la realizzazione d'autorimesse o comunque fabbricati accessori prospettanti direttamente su aree o vie pubbliche, se non compresi in un edificio principale e nel rispetto del codice stradale e relativo regolamento.

7.1.11. Relativamente ai volumi tecnici, così come definiti al punto 3.2, Capitolo 3, Parte III, la distanza minima dai confini con proprietà private non potrà essere inferiore a ml 1,50, ml 5,00 le serre bioclimatiche, tranne i casi previsti al precedente punto 7.1.9, Capitolo 7, Parte III. La distanza dalle strade o comunque dagli spazi pubblici dovrà essere oggetto di attenta valutazione e definita di volta in volta dall'amministrazione comunale tramite proprio procedimento definitivo.

7.1.12. E' fatto salvo quanto previsto al punto 7.5.1, Capitolo 7, Parte IV.

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

- il cappotto termico non potrà sporgere oltre i 10 cm;
- il fronte dell'edificio dovrà essere posto a confine con marciapiedi, che non potranno essere ridotti oltre la larghezza minima di ml 1,50, piste ciclopedonali che non potranno essere ridotti oltre le misure minime previste dal Codice della Strada e suo regolamento o stalli per la sosta delle autovetture che non potranno subire restringimenti che ne riducano la lunghezza al di sotto dei 5 metri e la larghezza al di sotto dei m 2,60;
- qualora non preveda la riduzione della larghezza delle vie pubbliche;

- nel centro storico dovrà essere realizzato sull'intera facciata dell'edificio, senza creazione di discontinuità;
- l'intervento deve obbligatoriamente riposizionare, insegne, segnaletica stradale, cartellonistica e corpi illuminanti, nella medesima posizione con ancoraggi passanti, a meno che sia espressamente valutata dall'ufficio tecnico comunale la possibilità di spostamento.

7.1.14. Ai sensi della lett.a), comma 1, art. 11, D.Lgs. 42/2004, gli edifici caratterizzanti la presenza di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli, e di altri elementi decorativi quali cornici, marcapiani, bugne, cornici di aperture, cimase, edicole votive e qualsiasi altro elemento che possa configurarsi come tale, sono soggette a specifiche disposizioni di tutela. Per tali edifici non è consentita la coibentazione esterna mediante "cappotto".

7.1.15. Quanto sopra fatta salva l'Autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, che dispone il distacco dei suddetti beni culturali (commi 1e 2, art.50, D.Lgs. 42/2004).

7.1.16. La realizzazione del "cappotto" è comunque subordinata al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio che nell'espressione dello stesso dovrà prioritariamente tenere in considerazione quanto previsto al precedente punto 7.1.14, della Polizia Municipale in merito alla mobilità veicolare e pedonale, dell'Ufficio Tecnico comunale in merito alle interferenze con le infrastrutture a rete ed alla successiva concessione permanente di occupazione di suolo pubblico resa da Servizio Entrate. L'occupazione pubblica concessa non potrà in nessun caso configurare situazioni di uso capione circa l'acquisizione dell'area, il cui sedime rimarrà di proprietà pubblica.

7.1.17. Nel caso di successiva demolizione e/o ricostruzione, il volume e il filo di costruzione da rispettare sarà quello originale precedente all'intervento relativo al "cappotto".

7.2 Distanze minime tra edifici

7.2.1. *Distanza tra edifici (DE)*

Ai fini dell'applicazione dell'art.9 del D.M. 1444/68 la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

7.2.2. Per i diversi tipi di ambiti territoriali non debbono essere inferiori a:

a. nell'ambito del centro storico per gli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, ai sensi della lett. d), del comma 1, art.3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., le distanze tra edifici non possono essere inferiore a quella intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

   Per gli interventi di nuova costruzione, anche attraverso demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopralzo di edifici esistenti, fatto salvo quanto previsto ai commi 1 e 1ter, art.2 –bis, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., è prescritta in tutti i casi la distanza minima di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; la norma si applica anche se solo una parete sia finestrata.

   Qualora non vi fossero pareti finestrate la distanza minima non potrà essere inferiore a ml 3,00;

b. alle costruzioni che si fanno in confine con le piazze e le vie pubbliche non si applicano le norme sulle distanze ma devono osservarsi le leggi e i regolamenti che le riguardano;

c. relativamente ai volumi tecnici, così come definiti al punto 3.2, Capitolo 3, Parte III, la distanza minima degli stessi dalle pareti di edifici con o senza finestre è di ml 5,00.

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

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

7.2.4. Qualora la distanza tra i fabbricati, come computata al precedente punto 7.2.3, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate all'art.9 del D.M. 1444/68 nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni plani volumetriche.

7.2.5. La distanza dei depositi di materiale o di lavorazioni (DD) dagli edifici circostanti non deve essere inferiore al doppio dell'altezza (H) della costruzione e la distanza dal confine non deve essere inferiore all'altezza (H), fatte salve le prescrizioni più restrittive del Codice della Strada.

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

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

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

7.2.8. La distanza dai confini di edifici, o porzioni di edifici, di nuova costruzione, sviluppantesi anche parzialmente in sottosuolo (DSS) non deve essere inferiore a m. 1,50, con esclusione delle porzioni di murature degli edifici di nuova costruzione posti in fregio alle strade o spazi pubblici nel centro storico, o nei casi e con le modalità previste dalle vigenti disposizioni attuative che acconsentono l'edificazione a confine.

7.3 Distanze tra allevamenti

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

a. per gli allevamenti bovini, bufalini, equini, ovi – caprini e di struzzi:
   1a. 200 metri da zone edificabili residenziali, servizi e standard.
   2a. 100 metri da case isolate di terzi, dalle zone produttive e dagli edifici, singoli, in gruppi, comprese le cascine, posti nelle zone agricole, oggetto di restauro e/o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, con cambio di destinazione d'uso, nei casi previsti dalle presenti norme.
   3a. 25 metri da tutte le abitazioni poste in zona agricola diverse dal punto 2a, comprese quelle del centro aziendale.
b. per gli allevamenti suini
   1b. 1.500 metri da zone edificabili residenziali, servizi e standard.

2b. 100 metri da abitazioni di terzi, dalle zone produttive e dagli edifici, singoli, in gruppi, comprese le cascine, posti nelle zone agricole, oggetto di restauro e/o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, con cambio di destinazione d'uso, nei casi previsti dalle presenti norme.

3b. 25 metri, dall' abitazione del centro aziendale.

c. Per gli allevamenti avi/cunicoli – canili;

1c. 1.500 metri da zone edificabili residenziali, servizi e standard.

2c. 100 metri da abitazioni di terzi, dalle zone produttive e dagli edifici, singoli, in gruppi, comprese le cascine, posti nelle zone agricole, oggetto di restauro e/o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, con cambio di destinazione d'uso, nei casi previsti dalle presenti norme.

3c. 25 metri dall'abitazione del centro aziendale.

7.3.2 Le previsioni comunali relative agli ambiti residenziali, servizi e standard, vigenti alla data di adozione del PTCP, dovranno rispettare le seguenti distanze: 50 metri dagli allevamenti esistenti di cui al precedente punto 7.3.1, lettera a, e 500 metri per gli allevamenti esistenti di cui al precedente punto 7.3.1, lettere b e c.

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

Tutte le distanze indicate ai punti 1a – 1b e 1c possono essere aumentate o diminuite di norma del 50%, secondo delle valutazioni complesse in relazione alla tipologia e potenzialità dell'allevamento, all'abitato più vicino, alla direzione dei venti predominanti, all'adozione di tecnologie d'avanguardia in ambito agro – alimentare, in particolare per il contenimento o la riduzione degli odori molesti.

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

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

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

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

7.3.6 Tutti i valori delle distanze indicate dal precedente punto 7.3.1 al punto 7.3.5 della Parte III hanno un carattere di reciprocità sia tra gli impianti zootecnici e gli usi e le destinazioni d'uso del suolo posti nel medesimo comune, che tra gli impianti zootecnici gli usi e le destinazioni d'uso del suolo localizzati in comuni adiacenti.

7.3.7 Per gli ampliamenti di impianti zootecnici esistenti e localizzati in ambito agricolo, il Comune può derogare dai limiti indicati al precedente punto 7.3.1, mediante autorizzazione che deve essere rilasciata sulla base di un'attenta valutazione delle situazioni contingenti e nel rispetto delle valutazioni relative alle industrie insalubri di prima classe.

7.3.8 Tra il Regolamento Locale d'Igiene e le disposizioni attuative del Piano delle Regole, si applicano le prescrizioni più restrittive.

7.3.9 Le fasce di rispetto previste dal Regolamento Locale d'Igiene tra le zone residenziali, produttive e destinate a servizi e gli allevamenti, indicate nelle tavole della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, sono a carattere meramente indicativo.
Le relative reciproche distanze dovranno essere verificate in sede di istruttoria a seguito di richiesta di approvazione di un Piano o Programma Attuativo o il rilascio o accettazione di atto abilitativo edilizio mediante rilievo celerimetrico prodotto dal richiedente ed asseverato da tecnico abilitato.

7.4 Distanze dalle strade

7.4.1 Per le strade valgono le distanze minime dal confine stradale definite dal DPR 495/1992 in base alla classificazione contenuta nell'art.2 del D.Lgs. 285/1992 *Nuovo Codice della Strada*. Nelle more di quanto previsto al riguardo del comma 8 del suddetto art.2 del D.Lgs. 285/1992, tale classificazione è effettuata in via temporanea, tenendo conto della classificazione funzionale approvata con d.g.r. 7/19709 del 3 dicembre 2004 e riportata nel Piano della viabilità provinciale approvato con D.C.P. n.18/2004, ponendo le seguenti salvaguardie:

- ✓ fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art.4 del D.Lgs. 285/1992, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o

negli ampliamenti (di ogni genere e tipo), non possono essere inferiori a:

a. 60 metri per le strade di tipo A (autostrade);
b. 40 metri per le strade di tipo B (strade extraurbane principali);
c. 30 metri per le strade di tipo C (strade extraurbane secondarie);
d. 20 metri per le strade di tipo F (strade locali), ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'art. 3, comma 1, punto 52 del D. Lgs. 285/1992;
e. 10 metri per le "strade vicinali" di tipo F.

Si specifica inoltre che:

- ✓ fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art.4 del D.Lgs. 285/1992, ma all'interno delle zone previste come edificabili dal PGT, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti (di ogni genere e tipo), non possono essere inferiori a quanto riportato ai punti a, b, c, d, e, sopracitati.
- ✓ Si applicano le fasce di rispetto stradale fuori dai centri abitati, come sopra definite, anche nel caso di sola infrastruttura stradale esterna al centro abitato, che confini, ma non ricomprenda, l'infrastruttura stradale nella propria perimetrazione; si applica, altresì, la costruzione del triangolo di visibilità previsto ai sensi di legge allorquando anche una sola delle strade intersecantesi sia posta all'esterno del centro abitato (in tal caso entrambe le strade saranno considerate esterne al centro abitato ai soli fini della costruzione del triangolo di visibilità).
- ✓ Sono espressamente vietati gli interventi di nuova realizzazione o ampliamento edilizio od urbanistico nelle fasce di rispetto stradale fatti salvi quelli previsti dalle vigenti disposizioni attuative e di legge;
- ✓ Relativamente al Comune di Grontardo l'ampiezza della fascia di rispetto stradale esterna alla delimitazione del centro abitato ex

art.4, D.Lgs. 285/1992 misurata sul confine, così come definito dall'art.3, comma 1, punto 10 del D.Lgs. 285/1992, viene di seguito stabilita:

- metri 30,00 per la SP 83 "di Persico";
- metri 30,00 per la SP 93;
- metri 20,00 per la SP 82;
- metri 30,00 per la SP 67;
- metri 10,00 per le strade comunali;
- metri 10,00 per le strade vicinali.

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

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

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

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

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, art 26 D.P.R.

495/1992 e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

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

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

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

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

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

7.4.4 La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per realizzare canali, fossi o ad eseguire qualsivoglia escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla loro profondità, in ogni caso non inferiore a 3,00 ml.

PARTE IV: CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Capitolo 1: **Generalità, classificazione del territorio in ambiti**

1.1 Il Piano delle Regole suddivide il territorio in ambiti urbanistici ai fini della definizione, attuazione e verifica della disciplina urbanistica.

1.2 Negli ambiti così definiti si applicano, oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme specifiche precisate negli articoli successivi.

1.3 L'individuazione dei diversi ambiti urbanistici è riportata nelle tavole n. PR 1a e PR 1b del Piano delle Regole, classificazione del territorio comunale, PR 3 analisi dei nuclei di antica formazione e PR 4 categorie di intervento negli ambiti di antica formazione.
Gli ambiti urbanistici identificati sono:

a. Tessuto urbano consolidato
   - ✓ Ambito residenziale consolidato;
   - ✓ Ambito produttivo – industriale - artigianale – commerciale consolidato;
   - ✓ Nuclei di Antica Formazione;
   - ✓ Piani Attuativi in corso di realizzazione;
   - ✓ Verde privato;

b. Ambiti di trasformazione
   - ✓ Ambiti di Trasformazione a carattere residenziale;
   - ✓ Ambito di Trasformazione a carattere produttivo-artigianale

c. Aree adibite a servizi ed impianti tecnologici
   - ✓ Attrezzature di interesse pubblico e collettivo;
   - ✓ Attrezzature di carattere religioso;
   - ✓ Servizi per l'istruzione;
   - ✓ Servizi per il verde sportivo e ricreativo;
   - ✓ Servizi per la mobilità;

- ✓ Impianti e attrezzature tecnologiche;
- ✓ Attrezzature di interesse pubblico e collettivo in previsione;
- ✓ Servizi per il verde sportivo e ricreativo in previsione;
- ✓ Servizi per la mobilità in previsione;

d. Ambiti destinati all'agricoltura
   - ✓ Ambito agricolo produttivo;
   - ✓ Ambito agricolo di rispetto dell'abitato;
   - ✓ Edifici non agricoli in ambito agricolo;

e. Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico
   - ✓ Aree boschive tutelate
   - ✓ Elementi della rete ecologica regionale;
   - ✓ Elementi della rete ecologica provinciale;
   - ✓ Orli di scarpata;
   - ✓ Centuriazione romana;
   - ✓ Geositi
   - ✓ Infrastrutture storiche;
   - ✓ Aree a rischio archeologico.

f. Vincoli all'edificazione
   - ✓ Ambito di rispetto cimiteriale;
   - ✓ Ambito di rispetto dell'impianto di depurazione;
   - ✓ Fasce di rispetto stradali;
   - ✓ Fascia tutela rispetto assoluto dei pozzi (10 metri);
   - ✓ Fascia di rispetto pozzi (200 metri)
   - ✓ Fasce di rispetto degli allevamenti
   - ✓ Delimitazione dell'Ambito di antica formazione
   - ✓ Limite del centro abitato

g. Sistema della Viabilità
   - ✓ Viabilità provinciale e comunale;
   - ✓ Percorsi ciclopedonali esistenti e in progetto;

Capitolo 2: **Individuazione Zone di Recupero**

Le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.27 della Legge 457/78 modificata dalle Leggi 127/1997 e 179/1992, coincidono con l'ambito di antica formazione – centro storico.

Nelle zone di recupero anche se non individuati nel Piano di Governo del Territorio possono essere sempre proposti dai proprietari o aventi titolo o su espressa richiesta dell'Amministrazione Comunale, Piani di Recupero ovvero nei casi e con le modalità previste nell'art. 14, comma 1-bis della L.R. 12/2005, Permessi di Costruire Convenzionati al fine di:

- promuovere processi di Rigenerazione Urbana e Territoriale;
- coordinare e ricomporre i caratteri tipo - morfologici del tessuto edilizio;
- migliorare la dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico delle opere di urbanizzazione primaria;
- riorganizzare e migliorare la rete viaria e infrastrutturale.

Gli stessi dovranno comprendere ambiti omogenei, la perimetrazione dovrà essere approvata dall'Amministrazione Comunale, che con propria determinazione definitiva ha la facoltà di modificarla.

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

3.1 Il Piano delle Regole nelle tavole PR 3 e PR 4 individua in zone di recupero gli ambiti già classificati di antica formazione-centro storico.
Nella tavola n. 3 del Piano delle Regole e nell'allegato 1 (Censimento cascine - Aziende agricole) del Piano delle Regole, risultano individuati in modo analitico, per ogni singolo edificio gli interventi ammessi.

3.2 Qualora alla luce degli approfondimenti effettuati ai fini della redazione degli elaborati di progetto di un intervento, si verifichi che l'edificio presenta caratteristiche tali da farlo rientrare in categoria di intervento differente da quella per esso individuate nella tavola PR 4 del Piano delle Regole, l'Amministrazione Comunale, a seguito di richiesta motivata degli aventi titolo, tramite il Responsabile dell'ufficio tecnico, che acquisito il parere della Commissione Edilizia, se istituita, e comunque della Commissione per il Paesaggio, ciascuna per le rispettive attribuzioni, potrà con propria determinazione definitiva assumere lo stesso come edificio appartenente a tale diversa categoria.
Quanto sopra non costituisce variante agli atti della Variante Generale Piano di Governo del Territorio.

3.3 Le categorie di intervento individuate nella tavola PR 4 e nell'allegato 1 (Censimento cascine - aziende agricole) del Piano delle Regole sono da considerarsi orientative per gli accessori per i quali nella stesura del progetto venga dimostrata l'incoerenza rispetto alle caratteristiche dell'edificio principale.
Interventi difformi dalla categoria prevalente, sugli edifici accessori, possono essere assentiti con atti abilitativi in materia edilizia.
Il recupero di costruzioni accessorie per destinazioni d'uso diverse da quelle originarie o comunque pregresse, deve essere attento ai caratteri tradizionali o di autonomo pregio architettonico del manufatto.

3.4 La categoria d'intervento ristrutturazione edilizia da attuarsi previa demolizione e ricostruzione, consente in alternativa interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione. Qualora la categoria di intervento, così come indicata nel precedente punto 3.1, Capitolo 3, Parte IV, prevede la ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione sono sempre assentibili interventi di risanamento conservativo o manutenzione straordinaria. Quanto sopra non necessita di variazioni alle categorie di intervento come indicato al punto 3.2, Capitolo 3, Parte IV.

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

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

4.1 Le aree e gli immobili costituenti l'ambito di antica formazione, centro storico, sono indicati nelle tavole PR 1, PR 3 e PR 4 del Piano delle Regole.

4.2 Obiettivo del Piano delle Regole è la salvaguardia dei valori storico-testimoniali da attuarsi mediante la tutela e la valorizzazione degli elementi di interesse architettonico, il recupero del patrimonio edilizio esistente, la conservazione dell'impianto urbanistico e il miglioramento degli spazi pubblici sia sotto l'aspetto qualitativo sia per quel che concerne la fruibilità.

4.3 Il Piano delle Regole intende inoltre favorire un processo di rivitalizzazione dei centri storici rendendo possibile l'insediamento di molteplici funzioni all'interno di una equilibrata combinazione nella quale la residenza assume, comunque, un ruolo primario.

4.4 Le aree dell'Ambito Storico sono soggette alle prescrizioni urbanistico-edilizie di dettaglio contenute nei successivi articoli secondo quanto indicato nella tavola PR 4 del Piano delle Regole, tenuto conto di quanto espresso ai punti 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 e 3.5 del precedente Capitolo 3, Parte IV.

Capitolo 5: **Ambito di antica formazione, centro storico**

5.1 L'ambito di antica formazione, centro storico è caratterizzato da edifici e complessi di edifici di valore storico architettonico costituenti i più antichi nuclei insediativi; di pari valori sono le aree di pertinenza degli edifici che dovranno essere tutelate e salvaguardate. In tale ambito sono compresi edifici e complessi che costituiscono i "nuclei urbani" intorno agli edifici di maggior pregio, in alcuni casi profondamente trasformati e privi di specifiche qualità architettoniche ed i complessi agricoli di antica formazione.

E' facoltà dell'amministrazione comunale dotarsi di Piano Particolareggiato esecutivo ai sensi della Legge 1150/1942 o Piano di Recupero esteso all'ambito di antica formazione, centro storico, o parte di esso.

5.2 **Interventi ammessi**

5.2.1 In tale zona sono assentibili mediante atti abilitativi in materia edilizia diretti interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione di fabbricati incongrui, ristrutturazione edilizia, quest'ultima anche mediante demolizione e ricostruzione solo nel caso siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificato preesistente. Rimane fermo che per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettera c) e d) e 142 del medesimo Decreto Legislativo, gli interventi di interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino degli edifici crollati o demoliti, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza, costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti aumenti di volumetria. Sono

comunque fatte salve le previsioni degli articoli 11 e 50 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42. Nella fattispecie di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, con esclusione di quelli sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, ad eccezione degli articoli 136, comma 1, lettera c) e d) e art.142 del medesimo Decreto è ammesso un incremento dell'altezza massima esistente (H) di 30 cm con il conseguente aumento una tantum della volumetria totale esistente nei seguenti casi:

- raggiungimento delle altezze minime D.M. 05.07.1975 o Regolamento Locale di Igiene;
- recupero dei sottotetti ai fini abitativi di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- coibentazione dell'involucro edilizio (copertura) secondo le vigenti normative in materia di risparmio energetico ed isolamento acustico, in tale fattispecie il sopralzo è da calcolarsi al lordo di eventuali detrazioni previste dalle disposizioni di legge.

Tale incremento deve riguardare l'intero edificio e non porzioni di esso, in modo da impedire la formazione di dislivelli di quota se non già esistenti con conseguente alterazione della fisionomia complessiva. La suddetta volumetria aggiuntiva dovrà essere computata ai fini della determinazione degli standard urbanistici.

Nel caso di recupero dei sottotetti ai fini abitativi ha validità quanto previsto al Capitolo 10, Parte I.

5.2.2 Mediante Piani, o Programmi Attuativi Convenzionati, ovvero nei termini previsti all'art.14, comma 1-bis della L.R.12/2005 e s.m.i., con Permesso di Costruire Convenzionato, tenuto conto di quanto previsto ai punti 3.1, 3.2 e 3.3, Parte IV, oltre agli interventi previsti e con le modalità di cui al precedente punto 5.2.1, sono assentibili quelli di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione e ricostruzione, ampliamento e sopralzo.

I suddetti interventi possono essere realizzati alle seguenti condizioni:

a1) la volumetria realizzabile è quella totale esistente, fatto salvo quanto previsto nella successiva lettera c) e agli interventi in deroga, nei casi previsti dalle presenti Disposizioni Attuative quella fuori terra non potrà essere incrementata computando la volumetria interrata esistente.

a2) la superficie coperta (SCOP) è quella esistente, fatto salvo quanto previsto nella successiva lettera c).

b) gli edifici posti, in tutto o in parte, in fregio o prospettanti, anche se arretrati, con vie o spazi pubblici o di uso pubblico, nel caso di interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sopralzo, ampliamento, non potranno avere un'altezza (H) superiore a quella degli edifici preesistenti circostanti o in progetto (nel caso di aumento dell'altezza in deroga così come previsto nelle presenti disposizioni attuative).

Nella fattispecie di interventi di ristrutturazione edilizia, mediante demolizione e ricostruzione, gli edifici possono essere ricostruiti con diversa sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'installazione degli impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. Sono assentibili incrementi volumetrici nei casi previsti dalle presenti disposizioni attuative e legislative, in special modo per promuovere interventi di rigenerazione urbana e territoriale e per favorire una migliore qualità del paesaggio.

Rimane fermo che con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, ad eccezione degli edifici situati in zone tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettera c) e d) e 142 del medesimo Decreto Legislativo gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenute sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano

previsti incrementi di volumetria. Sono fatte salve le previsioni degli articoli 11 e 50 del D.Lgs. 42/2004.

E' ammesso un incremento di 30 cm della media dell'altezza massima esistente (H) nei casi di ristrutturazione edilizia previsti nel precedente punto 5.2.1.

Il suddetto aumento delle altezze non è consentito nelle altre categorie di intervento.

c) relativamente agli edifici esistenti o in progetto non ubicati in fregio o comunque non prospettanti, anche se arretrati, con vie o spazi pubblici o di uso pubblico, negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, demolizione di fabbricati incongrui, ampliamento, sopralzo, ristrutturazione edilizia, quest'ultima anche mediante demolizione e ricostruzione, è ammesso un incremento volumetrico pari al 10% della volumetria totale esistente e del 10% della superficie coperta esistente sull'ambito oggetto dell'intervento del Piano o Programma Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato.

   Nel caso di ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione, si applica quanto previsto nella precedente lett.b, per tale tipologia di inteventi.

   L'altezza (H) degli edifici oggetto dei suddetti interventi edilizi, fatto salvo per gli interventi edilizi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione che dovrà essere quella preesistente, eventualmente, incrementata con l'aumento consentito in deroga, non potrà essere superiore all'altezza (H) degli edifici circostanti preesistenti o ripristinati così come specificato al comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001 o in progetto nei sopraesposti casi di aumento delle altezze in deroga alle vigenti disposizioni attuative.

d) negli interventi edilizi indicati nelle precedenti lett. b), c), le altezze (H) dovranno essere concordate prima dell'adozione del Piano o Programma Attuativo tra i richiedenti l'approvazione dello stesso e l'Amministrazione Comunale, le determinazioni definitive di quest'ultima avranno carattere di prevalenza. L'Amministrazione

Comunale per ragioni legate alla qualità del paesaggio e per un armonico inserimento degli edifici nel contesto o per l'applicazione dei principi della rigenerazione urbana e territoriale, tramite il proprio responsabile del servizio tecnico, sentito il parere della Commissione per il Paesaggio, in deroga a quanto indicato nelle suddette lettere c) e d), potrà concedere per qualsiasi tipologia d'intervento altezze (H) superiori, con un massimo di ml 1,00, a quelle degli edifici circostanti preesistenti o ripristinati;

La suddetta deroga non può essere concessa agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettera c) e d) e 142 del medesimo Decreto Legislativo

e) nel rispetto di quanto previsto ai punti 7.1.6, 7.1.7, 7.1.8, 7.1.9, 7.1.10, 7.1.11, 7.2.1, 7.2.2, Capitolo 7, Parte III;
f) l'indice di permeabilità fondiaria (IPF) non potrà essere inferiore a quello esistente, l'eventuale incremento del 10% della superficie non permeabile dovrà essere supportato da un idoneo studio asseverato redatto da un ingegnere idraulico o geologo iscritti ai rispettivi albi professionali, dal quale si evinca che non si generano problematiche connesse al deflusso delle acque meteoriche;
g) le volumetrie aggiuntive alla volumetria totale esistente dovranno sempre essere computate ai fini della determinazione degli standard urbanistici.

Le unità minime d'intervento debbono essere definite prima della stesura del Piano o Programma Attuativo, ovvero del Permesso di Costruire Convenzionato. L'Amministrazione Comunale in sede d'approvazione della perimetrazione delle stesse secondo le proprie determinazioni definitive ne sancisce il contorno.

L'Amministrazione Comunale, previa acquisizione di parere sia da parte del responsabile dell'ufficio tecnico comunale, che della Commissione per il Paesaggio, qualora gli edifici oggetto degli interventi edilizi, o il contesto nel caso di nuova costruzione o ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione o demolizione e ricostruzione, non

avessero alcuna rilevanza sotto il profilo della qualità architettonica, e non siano sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, in questo caso fatta salva specifica autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, potrà assentire proposte progettuali innovative, sia nel merito del linguaggio architettonico che dei materiali da costruzione al fine di promuovere interventi di qualità. Tali interventi devono connotarsi per un miglioramento sensibile del patrimonio edilizio stesso e del contesto urbano in cui si collocano assicurando la coerenza generale degli stessi sotto il profilo estetico e percettivo, anche in deroga a quanto previsto al successivo punto 5.10, Capitolo 5, Parte IV. Quanto sopra non comporta l'applicazione delle procedura di Variante al PGT ed è autorizzato previa Deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

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

I parcheggi di cui al Capitolo 9, Parte I, debbono essere recuperati prioritariamente negli edifici oggetto del Piano o Programma Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato, nell'ampliamento degli stessi o sulle aree di pertinenza, fatta salva la possibilità di monetizzarli nei modi previsti al Capitolo 9, Parte I.

5.3 Ai sensi del comma 1, art.12, L.R. 12/2005, modificata dall'art.26 della L.R. n.15/2017 l'attuazione dei Piani Attuativi può avvenire per stralci funzionali preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno urbano unitario, con salvezza dell'utilizzo del Permesso di Costruire Convenzionato nei casi previsti dalla Legge e con le modalità indicate nell'allegato 1 del Documento di Piano relativamente agli interventi da attuarsi negli ambiti di trasformazione.

5.4 I progetti degli interventi edilizi previsti ai punti, 5.2.1, 5.2.2 e 5.12, Capitolo 5, Parte IV, dovranno essere sempre sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio.

5.5 Gli immobili appositamente contrassegnati (elemento puntuale) sulle tavole DP 8 e PR 1 sono assoggettati a vincolo o tutela ai sensi delle vigenti disposizioni legislative e normative, previa autorizzazione da parte della Soprintendenza, Archeologia, Belle Arti e Paesaggio tramite gli atti abilitativi in materia, possono essere oggetto d'interventi di manutenzione straordinaria, restauro, cambio di destinazione d'uso, demolizione delle superfetazioni.

5.6 Ai sensi del comma 2, art.9, D.P.R. 380/2001, nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lett. a), art. 9 del D.P.R. 380/2001, sono consentiti gli interventi di cui alla lett. d) del primo comma dell'art. 3 del suddetto decreto che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Conformemente ai disposti della Legge 179/92 e del comma 2 dell'Art. 9 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, tali interventi sono consentiti anche se riguardano globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25% delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune, e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi e vendita e canoni di locazione concordati con il comune e a concorrere agli oneri di urbanizzazione.

5.7 Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia attuata nei termini previsti ai punti 5.2.1 e 5.2.2, Capitolo 5, Parte IV, vi è la possibilità di incrementare la superficie lorda (SL) e la superficie accessoria (SA) nel rispetto della volumetria totale esistente.

Tale incremento trova attuazione attraverso la variazione della quota d'imposta dei solai, l'inserimento di nuovi solai intermedi, la demolizione di solai o mediante il mutamento di utilizzo delle superfici esistenti non computate ai fini del calcolo della SL, punto 2.6, Parte III, Capitolo 2.

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico e collettivo va calcolata per entrambe le suddette ipotesi.

5.8 Trasformazione di edifici ex agricoli nell'ambito di antica formazione, centro storico

E' consentito il recupero ai fini residenziali o a destinazione d'uso escluse da quelle non ammissibili (vedere punto 5.9, Parte IV), delle costruzioni agricole (stalle, fienili, rustici, ecc.), successive alla loro totale dismissione.

Quanto sopra purché non siano stati realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto al titolo abilitativo, se prescritto dalla legislazione o regolamentazione allora vigente, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria.

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

Tali trasformazioni devono rispettare le prescrizioni di cui al Capitolo 9, Parte I in materia di parcheggi.

5.9 Destinazioni d'uso

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

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali di qualsiasi genere;
- ✓ logistica;
- ✓ attività artigianali non al servizio della residenza; l'artigianato al servizio della residenza é l'attività diretta alla prestazione dei servizi che possono essere connessi sia alla cura della persona (attività di acconciatura, estetica, parrucchiere, estetista ecc.) ovvero ad altri servizi (ambulatorio medico, ottico, odontotecnico, oppure servizi di autotrasporto merci e persone, di pulizia, di grafica e fotografia, edilizia, falegnameria, impiantistica elettrica, termoidraulica, ecc.);

- ✓ attività artigianali che contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, moleste per rumori, esalazioni, fumo, traffico, scarico di acque inquinate e, comunque, ritenute incompatibili con la zona ed il regolamento d'igiene;
- ✓ attività artigianali al servizio della residenza con SL superiore a 300 mq;
- ✓ servizi per l'industria;
- ✓ spazi coperti per depositi o lavorazioni all'aperto, connesse ad attività artigianali e industriali;
- ✓ servizi collettivi destinati agli addetti delle attività artigianali e commerciali;
- ✓ attrezzature per parcheggio mezzi pesanti;
- ✓ attività di rottamazione;
- ✓ attività commerciali costituenti medie strutture di vendita al dettaglio ed all'ingrosso con superficie di vendita compresa tra i 300 ed i 1500 mq ed attività commerciali costituenti grandi strutture di vendita al dettaglio ed all'ingrosso aventi una superficie di vendita superiore ai 1500 mq;
- ✓ servizi di magazzino e deposito senza vendita, ad eccezione di quelli al servizio delle attività artigianali o commerciali, assentite;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ servizi per la sosta e il soggiorno dei turisti all'aperto o in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, comprese le attività agrituristiche, abitazione del conduttore del fondo, della famiglia, dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ scuole di qualsiasi ordine e grado di gestione pubblica;
- ✓ parco pubblico di uso collettivo;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le

attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre ala religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;

- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ impianti per spettacoli sportivi, scoperti, coperti e relative infrastrutture;
- ✓ impianti per la pratica sportiva, scoperti;
- ✓ attrezzature cimiteriali;
- ✓ rimessa per automezzi pubblici;
- ✓ parcheggi aperti al pubblico servizio;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ piscine o vasche a carattere temporaneo e/o stagionali o semplicemente appoggiate visibili dagli spazi pubblici;
- ✓ attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale, ad eccezione di quelle reperite nell'ambito di Piani o Programmi Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati;
- ✓ gli interventi previsti al comma 1, art. 3, L.R. 8 novembre 2021 n.21 (fattorie verticali);
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile.

5.10 Prescrizioni tipo morfologiche

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

I Piani o Programmi Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati dovranno:

- ✓ salvaguardare o ricostruire la struttura e la conformazione della corte cremonese con particolare cura per l'allineamento verso la strada dei fabbricati ed il rispetto dei tracciati stradali esistenti, fatto salvo quanto previsto ai punti 7.1.7 e 7.1.8, Capitolo 7, Parte III;
- ✓ garantire, laddove possibile, che l'altezza e la profondità dei corpi di fabbrica siano tali da assicurare la continuità dei fili di gronda, pendenza ed andamento delle falde in armonia con gli edifici confinanti o vicini;
- ✓ conquistare l'unitarietà del cortile e la sua massima fruibilità pedonale con esclusione di recinzioni.

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

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

  Sono sempre consentite suddivisioni tra le proprietà ottenute con elementi mobili di arredo esterno, vasi di fiori, panchine, ecc..
- ✓ garantire il riutilizzo di logge e porticati attraverso il loro tamponamento con vetrate aventi struttura portante in legno e/o metallo ovvero con murature adottando soluzioni che permettano di evidenziare la struttura originaria dell'edificio.

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

Le aree di pertinenza degli edifici sono inedificabili, fatto salvo quanto previsto al punto 5.2.2, Capitolo 5, Parte IV, è fatto obbligo alle proprietà di mantenere le essenze vegetali esistenti, sostituendo quelle danneggiate o non più vegete con nuove alberature autoctone.

Se per qualsiasi ragione non è possibile piantumarle in loco, su indicazione degli uffici comunali competenti, possono essere collocate su altre aree indicate dal comune.

Il progetto di Piano o Programma Attuativo o del Permesso di Costruire Convenzionato, dovrà essere corredato dalla catalogazione delle essenze arboree esistenti.

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

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

- ✓ le pareti esterne degli edifici dovranno essere realizzate con materiali tradizionali per le murature, i serramenti, le tinteggiature, le coperture e gli altri elementi di facciata prioritariamente recuperando e restaurando gli elementi originali esistenti, valorizzando testimonianze o tracce di antiche decorazioni, iscrizioni, tabernacoli, affreschi ed altre pitture (meridiane – bassorilievi – colonne o pilastri, archi, bifore, lapidi) e recuperando manufatti della tradizione costruttiva locale (comignoli, portoni, camini, ringhiere);
- ✓ le coperture dovranno essere realizzate a falde piane con pendenza del 30 – 40%, salvo diverse preesistenze e prevedere l'uso di tegole curve di laterizio (coppo tradizionale a canale con eventuale lastra ondulata sottocoppo) o rame, reimpiegando ove possibile il materiale originale. E' vietata, se non per soddisfare specifici adempimenti legislativi, la creazione di volumi tecnici sporgenti dalle linee di falda.

  Qualora per la risoluzione di problemi tecnici, dettagliatamente motivati, si rendesse necessario che i volumi tecnici sporgano dalla linea di falda, deve essere richiesta deroga all'amministrazione comunale, che fatti gli opportuni accertamenti ha la facoltà di concederla tramite proprio provvedimento. Sono vietate le coperture piane;
- ✓ intonaco civile, tinteggiato, i colori dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione comunale rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale acquisito il parere della Commissione

per il Paesaggio e, qualora vigente, come indicato nel Regolamento Edilizio.

- ✓ zoccolo in cemento strollato o in pietra: a taglio di sega bocciardato, a grandi lastre posate verticalmente;
- ✓ finestre delle abitazioni in legno naturale o verniciato, o in alluminio o PVC, in tali fattispecie previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, di colore grigio, marrone testa di moro o verde scuro;
- ✓ serramenti dei negozi in ferro, in legno o alluminio o PVC, in tali fattispecie previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, verniciati di toni scuri ovvero in legno naturale;
- ✓ ante a gelosie o a scuri di foggia tradizionale in legno o in alluminio o PVC, in tali fattispecie previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, di colore marrone testa di moro, grigio o verde scuro;
- ✓ le gronde debbono di norma rispettare gli aggetti preesistenti e debbono essere realizzate con materiali tipici locali: legno, cotto, beola.
- ✓ ringhiere in ferro a bacchette o in ferro battuto;
- ✓ la forometria degli edifici al momento dell'adozione del PGT, dovrà essere il più possibile salvaguardata, fatto salvo di norma il mantenimento delle aperture esistenti, si potrà assentirne, ove consentito dalle presenti disposizioni attuative e dalle vigenti disposizioni di legge, la creazione di nuove, compresi passi carrai, nel rispetto del codice della strada in un ridisegno organico della facciata;
- ✓ soglie e davanzali in pietra naturale spuntata e bocciardata di spessore non inferiore a 5,00 cm;
- ✓ aperture di porte e finestre semplici o con cornici in intonaco o contorni di pietra bocciardata;
- ✓ insegne organicamente inserite all'interno dei serramenti, delle aperture, preferibilmente del tipo non luminoso, ma eventualmente,

illuminate indirettamente oppure poste a bandiera solo se in ferro e con decorazione tradizionale;

- ✓ camini in mattoni a vista o intonacati con chiusura in lastra di pietra, rame o coppi con fattura tradizionale del luogo;
- ✓ portoni di ingresso ad ante preferibilmente in legno a listoni;
- ✓ rivestimento delle scale in materiali lapidei tradizionali, pietra o cotto;
- ✓ pavimentazione delle parti non sistemate a verde dei cortili con acciottolato, cubetti o lastre regolari di porfido o di beola, pietra naturale, piastrelle o tozzetti di cotto o altro materiale tradizionale;

L'amministrazione comunale a seguito di richiesta motivata e documentata degli aventi titolo, tramite il responsabile dell'ufficio tecnico, acquisito il parere della Commissione per il Paesaggio, potrà valutare proposte d'utilizzo di materiali diversi da quelli sopraelencati ed eventualmente accoglierle con proprio provvedimento.

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

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

- ✓ i canali di gronda e i pluviali dovranno realizzarsi in rame o in altro materiale verniciato di colore scuro. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati sino ad una altezza di m.2,50 dal piano marciapiede o stradale, negli altri casi è consentito installare i pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici;
- ✓ le finestre poste al piano terreno non potranno dotarsi di serramento esterno, ma saranno difese da inferriate arretrate rispetto al filo esterno di facciata, reimpiegandosi, ove possibile, il materiale originale;
- ✓ la larghezza delle finestre non potrà di norma superare i ml. 1,00-1,20, quella dei passi carrai non potrà di norma superare i ml. 3,00-

3,50, quella dei negozi non potrà di norma superare i ml. 2.80-3,00 e comunque la porzione di facciata delimitata da due finestre successive;

- ✓ non saranno ammessi balconi o altri corpi aggettanti dalle facciate su spazi pubblici. Eventuali balconi aggettanti su spazi privati saranno ammessi solo se realizzati con disegno di foggia tradizionale;
- ✓ andranno salvaguardate di norma le piantumazioni esistenti. Le nuove alberature dovranno essere del tipo tradizionale ad essenza autoctona con l'esclusione delle conifere.
- ✓ Saranno sottoposti a salvaguardia, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e terrapieni, inferriate di pregio.

5.11 Tutti gli interventi edilizi, qualora si debbano effettuare su immobili soggetti a tutela monumentale o paesaggistica, con espresso Decreto, ai sensi delle leggi 1497/39 e 1089/39 o D.Lgs. 42/2004, sono subordinati alla acquisizione dell'autorizzazione della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e del Paesaggio.

5.12 Vincolo di facciata/e

La facciata principale, tutti i fronti dell'edificio ed eventualmente le coperture, qualora indicati con apposite simbologie nella Tavola PR 4, non potranno subire variazioni, fatta salva la realizzazione di abbaini per il soddisfacimento dei requisiti minimi d'aeroilluminazione per il recupero dei sottotetti ai fini residenziali.

I progetti relativi ad interventi edilizi, con esclusione di quelli assoggettati ad attività edilizia libera, dovranno essere sottoposti obbligatoriamente al parere della Commissione per il Paesaggio.

Quanto sopra fatta salva l'Autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio qualora gli edifici fossero assoggettati a vincoli o tutele imposti dalle vigenti disposizioni di legge.

Capitolo 6: **Ambito residenziale consolidato**

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

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

6.2 Interventi ammessi

In tale zona sono ammessi tramite atti abilitativi in materia edilizia tutti gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c), d), e) comma 1, art.3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e la demolizione, in tale ultima fattispecie previo parere favorevole della commissione per il paesaggio. Non è ammissibile la demolizione di edifici, inseriti in una cortina edilizia, posti in fregio o arretrati con interposta un'area di pertinenza, cortile, giardino, ecc., con le vie o spazi pubblici, senza la contestuale ricostruzione.

I sopracitati interventi edilizi sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero all'impegno dei richiedenti i titoli edilizi di procedere alla realizzazione delle stesse contemporaneamente all'intervento edilizio oggetto del provvedimento abilitativo.

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

6.3 Indici edilizi

IFP	IF	H	IC	IPF	D
m2/m2	m2/m2	m	%	%	m
0,50	**0,40**	**9,50**	**60**	**30**	Capitolo7 Parte III

E' comunque fatta salva la SL (superficie lorda) e accessoria esistente alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

Il parametro IPF nel caso di ampliamento verrà verificato in rapporto all'ampliamento effettuato.

6.4 Destinazioni d'uso

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

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali ed artigianali fatta eccezione per l'artigianato al servizio della residenza, così come indicato al punto 5.9, Capitolo 5, Parte IV, con SL non superiore a mq 300,00. Purché, quest'ultime non contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, modeste per rumori, esalazioni, fumi, traffico, scarico di acque inquinante e comunque ritenute incompatibili con la zona ed il Regolamento d'Igiene;
- ✓ logistica;
- ✓ attività terziarie, direzionali e ricettive con SL superiore a mq 500,00;
- ✓ servizi per l'industria, l'artigianato, commercio, ricettivo e terziario con SL superiore a mq 200,00;
- ✓ spazi coperti per depositi o lavorazioni connesse ad attività industriali ed artigianali, quest'ultime non al servizio della residenza;
- ✓ attrezzature per parcheggi mezzi pesanti;
- ✓ attività commerciali ad eccezione di medie strutture di vendita al dettaglio ed all'ingrosso con superficie di vendita inferiore a 400 mq;
- ✓ servizi di magazzino e deposito senza vendita con SL superiore a mq 300,00;
- ✓ discoteche e simili;

- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno dei turisti all'aperto o in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, comprese le attività agrituristiche e le abitazioni dei conduttore del fondo, della famiglia dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ scuole di qualsiasi ordine e grado di gestione pubblica;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ ospedali;
- ✓ impianti per pratiche sportive scoperti e relative infrastrutture;
- ✓ attrezzature cimiteriali, escluse case del commiato;
- ✓ spettacoli culturali e sportivi, attività congressuali ed altre manifestazioni pubbliche di massa;
- ✓ attività di rottamazione;
- ✓ rimesse per automezzi pubblici;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile;
- ✓ attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale.

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

6.5 Prescrizioni tipo morfologiche

Le coperture devono essere realizzate a falda piane o del tipo tetto verde. Sono ammesse coperture piane eventualmente destinate a terrazze praticabili.

Qualora gli edifici oggetto degli interventi edilizi non avessero alcuna rilevanza sotto il profilo della qualità architettonica, o nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti o ristrutturazioni su lotti liberi, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, possono essere assentite proposte progettuali innovative, sia sotto il profilo del linguaggio architettonico dei materiali da costruzione che di promozione d'interventi di qualità. Tali interventi devono connotarsi per un miglioramento sensibile del patrimonio edilizio stesso e del contesto urbano in cui si collocano assicurando la coerenza generale degli stessi sotto il profilo estetico e percettivo.

I rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la conclusione accidentale dell’avifauna. Se necessario eventuali strutture metalliche andranno trattate in modo da evitare riflessi luminosi.

I colori delle tinteggiature degli edifici dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione rilasciata dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale acquisito il parere della Commissione per il Paesaggio o qualora vigente in conformità ai contenuti del Regolamento Edilizio.

Capitolo 7: Ambito produttivo consolidato industriale - artigianale - commerciale

7.1 Le aree e gli immobili produttivi consolidati industriali – artigianali - commerciali comprendono le aree urbanizzate produttive, artigianali, industriali, commerciali, venutasi a formare, in genere, a partire dalla seconda metà del secolo scorso, spesso a ridosso dei centri residenziali, in particolare lungo le direttrici di viabilità principale. Il loro tessuto è formato da edifici con destinazioni produttive miste, generalmente privi di valore storico, architettonico, in parte cresciuti in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi completati.

7.2 Interventi ammessi

In tale zona sono ammessi mediante interventi diretti tramite atti abilitativi in materia edilizia tutti gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c), d), e) comma 1, art.3 del D.P.R. 380/2001, s.m.i., e la demolizione, in tale fattispecie previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

I sopracitati interventi edilizi sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero all'impegno dei richiedenti i titoli edilizi di procedere alla realizzazione delle stesse contemporaneamente all'intervento edilizio oggetto del provvedimento abilitativo.

7.3 Indici edilizi

INDUSTRIALE – ARTIGIANALE - COMMERCIALE

IF	H	IC	IPF	D
m2/m2	m	%	%	m
0,70	**12,00**	**70**	**15**	Capitolo7, Parte III

E’ comunque fatta salva la SL esistente alla data di approvazione, per motivate esigenze tecniche l’Amministrazione Comunale può concedere altezze massime (H) superiori.
Il parametro IPF nel caso di ampliamento ove non sia già verificato verrà verificato in rapporto all'ampliamento effettuato.

7.4 Destinazioni d’uso

In questo ambito, fatte salve le destinazioni d'uso attuali, la destinazione d'uso principale è quella industriale ed artigianale, quella commerciale è complementare.
Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività di produzione agricola, d’allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall’azienda, comprese le attività agrituristiche, abitazioni del conduttore del fondo, della famiglia del conduttore del fondo, della famiglia dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell’azienda agricola;
- ✓ logistica;
- ✓ attività commerciali costituenti grandi strutture di vendita con oltre 1.500 mq di superficie di vendita;
- ✓ attività commerciali di vendita all'ingrosso con superficie di vendita superiore a 1.500,00 mq;
- ✓ attività industriali od artigianali che contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, moleste per rumori, esalazioni, fumi, traffico, scarico acque inquinate e comunque ritenute incompatibili con la zona ed il regolamento d’igiene; tra queste le produzioni chimiche, le lavorazioni del petrolio, le lavorazioni degli scarti animali, le lavorazioni delle immondizie, le polveriere, e comunque insalubri di prima classe, così come indicate nell'elenco D.M. 5 settembre 1994, all'art.216 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con Regio Decreto 27 luglio 1934 n.1265;
- ✓ abitazioni, fatte salve quelle di custodia e del proprietario, al servizio dell'attività industriale – artigianale – commerciale con un

massimo di n.1 unità abitativa per ciascuna attività, avente una superficie coperta massima (SCOP) di mq 160,00 e un'altezza dell'edificio di ml 9,50 (la superficie in questione è aggiuntiva a quella quantificabile tramite l'applicazione dell'Indice di edificabilità fondiaria). Tali abitazioni risultano strettamente pertinenziali all'attività in essere, comunque in caso di cessazione delle stesse con altre attività consentite. La localizzazione di tali edifici o locali all'interno del comparto a destinazione industriale o artigianale, dovrà tenere in debita considerazione la protezione dei residenti dalle esternalità negative provenienti dagli impianti e dai mezzi per la movimentazione di merci e materiali;

- ✓ funzioni ricettive, alberghi, residenze alberghiere, hotel, ostelli, pensioni, residence, case per studenti, collegi di cui alla L.R. 15/2007, servizi per la sosta ed il soggiorno dei turisti all'aperto o in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ servizi di magazzino, comportanti deposito o manipolazione di materiali infiammabili e pericolosi;
- ✓ attrezzature cimiteriali, escluse case del commiato;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ rimesse per automezzi pubblici;
- ✓ attività di rottamazione;
- ✓ attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate all'attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie ed aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quale sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ scuole di qualsiasi ordine e grado;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;

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

7.5 Prescrizioni particolari

7.5.1 Nel caso venga presentata istanza al fine di ottenere atto abilitativo in materia edilizia che preveda l'edificazione a confine, l'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione per il Paesaggio, valuterà l'opportunità di concedere o negare la costruzione a confine, previa verifica della compatibilità di lavorazione delle aziende interessate che deve risultare mediante perizia asseverata redatta da un tecnico specialista nella materia abilitato ed iscritto al proprio albo professionale.

7.5.2 In sede di richiesta o presentazione con accettazione di atto abilitativo in materia edilizia, deve essere dimostrato, attraverso idonea documentazione e, comunque, mediante perizia asseverata redatta da tecnico specialista nella materia, abilitato ed iscritto al proprio albo professionale, il rispetto di tutte le norme, leggi e regolamenti europei, nazionali, regionali e locali vigenti in materia di inquinamento di aria, acqua, suolo ed acustico, ovvero quanto previsto dalle vigenti disposizioni legislative e normative in materia. L'amministrazione comunale si riserva in tal senso di effettuare le opportune verifiche, sentito anche il parere dell'ATS ed eventualmente di altri enti, per le loro rispettive attribuzioni a seguito delle quali negare o concedere l'autorizzazione ad insediare l'attività oggetto della richiesta..

7.5.3 Il rilascio o presentazione con accettazione del titolo abilitativo in materia edilizia è subordinato all'esecuzione di opere di mitigazione e compensazione dell'impatto visivo.

Qualora richiesto dall'Amministrazione Comunale lungo i confini con i lotti di proprietà, le strade e/o spazi pubblici e comunque sempre verso

le aree agricole, si prescrive che vengano realizzate prima della presentazione della Segnalazione Certificata d'Agibilità fasce alberate con essenze autoctone inframmezzate da essenze arbustive, al fine di creare una buona mascheratura, così da rendere meno disarmonico l'inserimento dei nuovi edifici nella campagna circostante.

7.5.4 I rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna. Se necessario eventuali strutture metalliche andranno trattate in modo da evitare riflessi luminosi.

7.5.5 I colori delle tinteggiature degli edifici dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione rilasciata dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale acquisito il parere della Commissione per il Paesaggio o qualora vigente come indicato nel Regolamento Edilizio.

7.5.6 L'amministrazione comunale constatata la carenza delle opere d'urbanizzazione e/o di aree per attrezzature pubbliche potrà subordinare il rilascio del titolo abilitativo in materia edilizia alla stipula di una convenzione.

La convenzione dovrà contenere quanto previsto al comma 1, lettera a, art.46 della L.R. 12/2005 ed eventuali altri accordi convenuti tra i contraenti.

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

Capitolo 8: **Ambiti di trasformazione**

8.1 Descrizione

Sono gli ambiti di espansione previsti dal Documento di Piano e destinati alla trasformazione urbanistica di natura prevalentemente residenziale:

ATR1 - Prevalentemente residenziale, via Montessori;

ATR2 - Prevalentemente residenziale, via Gramsci

ATR3 - Prevalentemente residenziale, via Matteotti;

ATR4 - Prevalentemente residenziale, via Cimitero;

ATR5 - Prevalentemente residenziale, via Levata est;

ATR6 - Prevalentemente residenziale, via Levata ovest;

e di altra natura, quale:

ATP1 - Prevalentemente produttivo – artigianale – industriale.

8.2 Modalità di attuazione

Gli interventi in detti ambiti si attuano mediante l'approvazione di Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale secondo le indicazioni contenute nell'elaborato Determinazioni di Piano del Documento di Piano e nell'allegato 1, denominato "Ambiti di trasformazione".

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già stati approvati e convenzionati Piani Attuativi antecedentemente alla adozione della Variante Generale agli atti del Piano di Governo del Territorio, continueranno ad applicarsi le previsioni planivolumetriche, i parametri, gli indici edilizi ed urbanistici previsti dai suddetti Piani Attuativi, anche nel caso di varianti agli stessi.

8.3 Norma transitoria

Sino all'approvazione dei relativi Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale sono consentiti

esclusivamente gli interventi di cui al comma 1, lett. a) e b), art.3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., fatta eccezione per gli edifici classificati “incongrui”, per i quali è prevista la sola demolizione, non sono ammessi cambi della destinazione d’uso.

Capitolo 9: **Ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale**

9.1 ***Generalità***

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

S1 - ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO:

- ✓ Municipio;
- ✓ Biblioteca comunale;
- ✓ Uffici comunali direzionali e amministrativi;
- ✓ Assistenza e attrezzature socio-sanitarie;
- ✓ Servizi per minori e per la comunità;
- ✓ Strutture ricreative e assistenziali culturali;
- ✓ Cimiteri;
- ✓ IT: aree e servizi per impianti tecnologici.

S2 - ATTREZZATURE A CARATTERE RELIGIOSO:

- ✓ Chiese e luoghi di culto;
- ✓ Oratori e servizi assistenziali alle parrocchie;
- ✓ Associazioni e centri di carattere religioso.

S3 - SERVIZI PER L'ISTRUZIONE:

- ✓ Scuola per l'infanzia;
- ✓ Scuola primaria;
- ✓ Scuola secondaria di I grado

S4 - SERVIZI PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO:

- ✓ Verde attrezzato di quartiere;
- ✓ Verde non attrezzato;
- ✓ Parchi pubblici ad uso collettivo;
- ✓ Parchi comunali e sovracomunali;
- ✓ Impianti e attrezzature sportive;

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

- ✓ Parcheggi pubblici;
- ✓ Parcheggi privati ad uso pubblico
- ✓ Piste e percorsi ciclo- pedonali.

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

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

Quanto sopra anche al fine di promuovere processi di rigenerazione urbana e territoriale.

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

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

a. gli interventi da essi promossi dovranno essere preventivamente sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale per il riconoscimento della suddetta pubblica utilità, salvo che non si tratti

di previsioni confermate o contenute in strumenti di pianificazione particolareggiata definitivamente approvati;

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

Capitolo 10: S1 - ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO

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

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

10.3 Interventi ammessi

Sono ammessi gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), comma 1, art.3, del D.P.R. 380/2001, s.m. ed i. e demolizioni, tale ultima fattispecie è subordinata al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

Per gli edifici esistenti ricadenti nel perimetro del centro storico, gli interventi ammessi sono quelli previsti nella tavola PR 4, fatto salvo quanto previsto al punto 3.2, Capitolo 3, Parte IV, ed eventuali autorizzazioni rilasciate dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio nei comparti soggetti a vincolo o tutela ai sensi della Parte II e III del D.Lgs. 42/2004.

10.4 Indici edilizi

10.4.1 Nel caso di nuova costruzione e ampliamenti, i parametri urbanistici IT (Piano o Programma Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato), IF (interventi diretti) ed edilizi, IPT/IPF, H, IC, sono definiti di volta in volta dall'Amministrazione Comunale tenendo conto delle effettive esigenze e delle funzioni da insediare. Per quanto concerne le distanze ha validità quanto previsto al Capitolo 7, Parte III.

Fatto salvo quanto suddetto, se gli immobili destinati a servizi, pur non facendone parte, sono inseriti nel perimetro del centro storico o confinanti con lo stesso si applicano le disposizioni di tale ambito. Se inseriti, pur non facendone parte, nel perimetro di altri ambiti o confinanti con gli stessi si applicano le disposizioni dei medesimi.
Quanto sopra esposto ha validità per tutte le aree ad attrezzature pubbliche o ad uso pubblico previste nella Variante al Piano di Governo del Territorio o cedute anche nell'ambito di Piani Attuativi o Atti di programmazione Negoziata a valenza territoriale.

10.4.2 L'Amministrazione Comunale, tenuto conto dello stato dei luoghi, valuterà di volta in volta la dotazione di specie vegetali da reperire.
Qualora lo stato dei luoghi rendesse oggettivamente impossibile garantire una adeguata superficie piantumata la stessa può essere compensata con l'esecuzione di piantumazioni nella quantità e con le specie vegetali nei luoghi stabiliti dall'Amministrazione Comunale che in alternativa ne potrà chiedere o comunque assentirne la monetizzazione, il cui importo sarà aggiornato con scadenza triennale con apposita Deliberazione.

10.4.3 Nelle nuove costruzioni o ampliamenti debbono essere previste aree per parcheggi le cui superfici saranno definite di volta in volta dall'amministrazione comunale da valutarsi in seno ad ogni progetto, in considerazione dell'ubicazione dell'area, della destinazione dell'edificio, del contesto paesaggistico - ambientale e dalle necessità tecniche - funzionali.

10.5 **Modalità d'attuazione**

10.5.1. Le previsioni della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio trovano di norma attuazione mediante interventi edilizi diretti.
L'amministrazione comunale, qualora lo ritenesse necessario, potrà subordinare il provvedimento abilitativo in materia edilizia alla redazione

di un Piano o Programma Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato al fine di:

- coordinare e ricomporre i caratteri tipo - morfologici del tessuto edilizio;
- promuovere processi di rigenerazione urbana e territoriale;
- migliorare la dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e delle opere di urbanizzazione primaria;
- favorire gli interventi di mitigazione paesaggistica ed ambientale;
- riorganizzare e migliorare la rete varia ed infrastrutturale.

A tal proposito la convenzione dovrà soddisfare i contenuti di cui all'art.46 della L.R. 12/2005 e s.m. ed i..

10.6 Destinazioni d'uso

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

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

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

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

- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dal conduttore del

fondo, dalle famiglie dei dipendenti, dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;

- ✓ attività industriali compresi i relativi servizi, tra i quali magazzini e depositi;
- ✓ attività artigianali e commerciali, terziarie, direzionali, professionali, ricettive, alberghi, ristoranti, trattorie, bar, etc., ad eccezione di quelle realizzate dalla pubblica amministrazione al servizio dell'ambito o nel caso di esecuzione da parte dei privati assentite da parte del Consiglio Comunale di pubblica utilità e assoggettate ad idonea convenzione;
- ✓ logistica;
- ✓ spazi coperti destinati a lavorazioni all'aperto al servizio delle attività produttive;
- ✓ attrezzature per parcheggio mezzi pesanti;
- ✓ abitazioni, fatta eccezione di quelle di custodia delle attrezzature pubbliche o d'uso pubblico con una superficie coperta massima (SCOP) di mq 160 ed un'altezza (H) di 9,50 ml;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ parcheggi ed autosili aperti al pubblico servizio;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ attività di rottamazione;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria e compatibile.

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

I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito o altra individuata dall'Amministrazione Comunale.

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

10.7 Prescrizioni morfologiche

Agli interventi edilizi da attuarsi negli ambiti per servizi pubblici ed attrezzature di interesse pubblico e collettivo, collocati nel perimetro del centro storico, si applicano le prescrizioni di cui al punto 5.10, Capitolo 5, Parte IV, fatto salvo quanto previsto al penultimo periodo del punto 5.2.2, Capitolo 5, Parte IV.

I rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna. Se necessario eventuali strutture metalliche andranno trattate in modo da evitare riflessi luminosi.

L'amministrazione comunale, previa acquisizione da parte del responsabile dell'ufficio tecnico comunale del parere della Commissione per il Paesaggio, qualora l'edificio oggetto dell'intervento o il contesto, nella fattispecie di nuova costruzione o ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, non abbia alcuna rilevanza sotto il profilo della qualità architettonica e/o storica potrà valutare ed a suo giudizio assentire o meno proposte progettuali innovative, sia dal punto di vista del linguaggio architettonico che dell'utilizzo dei materiali da costruzione, anche in deroga alle suddette prescrizioni.

10.8 Modalità d'acquisizione delle aree

10.8.1 Tutte le aree relative al presente articolo, eccezion fatta per quelle indicate al Capitolo 12, Parte IV, potranno essere acquisite, in forza del vincolo ablativo posto su di esse mediante la procedura espropriativa.
Nello specifico sulle aree contornate da apposita perimetrazione nelle tavole della presente Variante Generale al PGT è prevista apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.
Le aree destinate a servizi possono essere cedute al comune nell'ambito di Piani o Programmi Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati o nei casi previsti dalla Variante al PGT attraverso la procedura della perequazione urbanistica.

10.8.2 Fatto salvo quanto previsto nel precedente punto non sono sottoposti a vincolo ablativo le aree e gli edifici destinati a servizi ed attrezzature a carattere religioso, nonché le previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni attuative del Piano delle Regole che demandano ai proprietari delle aree e degli edifici la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplano la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

10.9 Prescrizioni particolari

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

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

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

10.9.3 Eccezion fatta per l'ipotesi di previa cessione gratuita al comune dell'area interessata dal diritto di superficie, la concessione del diritto di superficie ai sopra indicati fini sarà onerosa e dovrà intervenire mediante procedure del tipo concorsuale che l'amministrazione comunale si riserva di promuovere in conformità degli obiettivi della politica dei servizi, approvando appositi bandi contenenti l'indicazione delle finalità e le condizioni di cui al precedente punto 10.9.2.

Capitolo 11: S2 - ATTREZZATURE A CARATTERE RELIGIOSO

11.1 Sono gli immobili e le relative aree di pertinenza destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone di qualsiasi forma costituite le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

Non risultano ad oggi presenti sul territorio attrezzature di interesse comune per attrezzature religiose rappresentanti religioni diverse da quelle della chiesa cattolica.
Conformemente ai disposti comma 2, art. 72, L.R. 12/2005, l'installazione di nuove attrezzature religiose presuppone l'approvazione del Piano per Attrezzature Religiose, in mancanza dello stesso non può essere installata nessuna nuova attrezzatura religiosa da confessione di cui all'art. 70 della succitata legge.

11.2 Interventi ammessi

11.2.1 Sono ammessi tutti gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), comma 1, art.3, del D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i. e demolizioni, tale ultima fattispecie è subordinata al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

11.2.2 Per gli edifici esistenti ricadenti nel perimetro del centro storico, gli interventi ammessi sono quelli previsti nella tavola PR 4, fatto salvo quanto previsto al punto 3.2, Capitolo 3, Parte IV ed eventuali autorizzazioni rilasciate dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio nei comparti soggetti a vincolo o tutela ai sensi della Parte II e III del D.Lgs. 42/2004.

11.3 Indici edilizi

11.3.1 Nel caso di nuova costruzione o ampliamento, i parametri urbanistici IT (Piano o Programma Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato), IF (interventi diretti), ed edilizi IPT / IPF, H, IC, sono definiti di volta in volta dall'Amministrazione Comunale tenendo conto delle effettive esigenze e delle funzioni da insediare. Per quanto concerne le distanze ha validità quanto previsto al Capitolo 7, Parte III.
Fatto salvo quanto suddetto, se gli immobili destinati a servizi, pur non facendone parte, sono inseriti nel perimetro del centro storico o confinanti con lo stesso si applicano le disposizioni di tale ambito. Se inseriti, pur non facendone parte, nel perimetro di altri ambiti o confinanti con gli stessi si applicano le disposizione dei medesimi.
Quanto sopra esposto ha validità per tutte le aree ad attrezzature pubbliche o ad uso pubblico previste nella Variante al Piano di Governo del Territorio o cedute anche nell'ambito di Piani Attuativi o Atti di Programmazione negoziata a valenza territoriale.

11.3.2 L'Amministrazione Comunale, tenuto conto dello stato dei luoghi, valuterà di volta in volta la dotazione di specie vegetali da reperire.
Qualora lo stato dei luoghi rendesse oggettivamente impossibile garantire una adeguata superficie piantumata la stessa può essere compensata con l’esecuzione di piantumazioni nella quantità e con le specie vegetali e nei luoghi stabiliti dall’Amministrazione Comunale che in alternativa ne potrà chiedere o comunque assentirne la monetizzazione, il cui importo sarà aggiornato con scadenza triennale con apposita Deliberazione.

11.3.3 Nelle nuove costruzioni o ampliamenti debbono essere previste aree per parcheggi le cui superfici saranno definite di volta in volta dall'amministrazione comunale da valutarsi in seno ad ogni progetto, in

considerazione dell'ubicazione dell'area, del contesto paesaggistico - ambientale e delle necessità tecniche - funzionali.

11.4 Modalità d'attuazione

11.4.1 Le previsioni della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio trovano di norma attuazione mediante interventi edilizi diretti.

L'amministrazione comunale qualora lo ritenesse necessario potrà subordinare il provvedimento abilitativo in materia edilizia alla redazione di un Piano o Programma Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato al fine di:

- coordinare e ricomporre i caratteri tipo - morfologici del tessuto edilizio;
- migliorare la dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e delle opere di urbanizzazione primaria;
- favorire gli interventi di mitigazione paesaggistica ed ambientale;
- riorganizzare e migliorare la rete varia ed infrastrutturale;
- stabilire la tipologia d'utilizzo della nuova attrezzatura religiosa.

A tal proposito la convenzione dovrà soddisfare i contenuti di cui all'art.46 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

La convenzione dovrà prevedere espressamente la possibilità della risoluzione o della revoca in caso di accertamento da parte del comune di attività non previste nella medesima.

11.5 Destinazioni d'uso

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

11.5.2 Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e relativi allegati concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e

di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

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

11.5.4 Le destinazioni d'uso ammissibili sono le seguenti:

- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

11.6 Modalità d'acquisizione delle aree

11.6.1 Tutte le aree cui risulta relativo il presente articolo potranno essere acquisite esclusivamente mediante cessione al comune nell'ambito di Piani o Programmi Attuativi, Permessi di Costruire Convenzionati o nei casi previsti dalla variante al PGT attraverso la procedura della perequazione urbanistica.

11.7 Prescrizioni morfologiche

Agli interventi edilizi da attuarsi negli ambiti per servizi ed attrezzature a carattere religioso, collocati nel perimetro del centro storico, si applicano le prescrizioni di cui al punto 5.10, Capitolo 5, Parte IV, fatto

salvo quanto previsto al penultimo periodo del punto 5.2.2, Capitolo 5, Parte IV.

L'amministrazione comunale, previa acquisizione da parte del responsabile dell'ufficio tecnico comunale del parere della Commissione per il Paesaggio, qualora l'edificio oggetto dell'intervento o il contesto, nella fattispecie di nuova costruzione o ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, non abbia alcuna rilevanza sotto il profilo della qualità architettonica e/o storica potrà valutare ed a suo giudizio assentire o meno proposte progettuali innovative, sia dal punto di vista del linguaggio architettonico che dell'utilizzo dei materiali da costruzione, anche in deroga alle suddette prescrizioni.

Capitolo 12: S3 - SERVIZI PER L'ISTRUZIONE

12.1 Comprendono le aree destinate ad edifici ed attrezzature per scuole per l'infanzia, scuole primarie, scuole secondarie di 1° e 2° grado e relative strutture e impianti complementari (mense, palestre, auditorium, ecc.).

12.2 Interventi ammessi

12.2.1 Sono ammessi gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), comma 1, art.3, del D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i. e demolizioni, tale ultima fattispecie è subordinata al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

12.2.2 Per gli edifici esistenti ricadenti nel perimetro del centro storico, gli interventi ammessi sono quelli previsti nella tavola PR 4, fatto salvo quanto previsto al punto 3.2, Capitolo 3, Parte IV ed eventuali autorizzazioni rilasciate dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio nei comparti soggetti a vincolo o tutela ai sensi della Parte II e III del D.Lgs. 42/2004.

12.3 Indici edilizi

12.3.1 Nel caso di nuova costruzione o ampliamento, i parametri urbanistici, IT (Piano o Programma Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato), IF (Interventi diretti), ed edilizi, IPT / IPF, H, IC, sono definiti di volta in volta dall'Amministrazione Comunale tenendo conto delle effettive esigenze e delle funzioni da insediare. Per quanto concerne le distanze ha validità quanto previsto al Capitolo 7, Parte III.
Fatto salvo quanto suddetto, se gli immobili destinati a servizi, pur non facendone parte, sono inseriti nel perimetro del centro storico o confinanti con lo stesso si applicano le disposizioni di tale ambito. Se

inseriti, pur non facendone parte, nel perimetro di altri ambiti o confinanti con gli stessi si applicano le disposizione dei medesimi.
Quanto sopra esposto ha validità per tutte le aree ad attrezzature pubbliche o ad uso pubblico previste nella Variante al Piano di Governo del Territorio o cedute anche nell'ambito di Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale.

12.3.2 L'Amministrazione Comunale, tenuto conto dello stato dei luoghi, valuterà di volta in volta la dotazione di specie vegetali da reperire.
Qualora lo stato dei luoghi rendesse oggettivamente impossibile garantire una adeguata superficie piantumata la stessa può essere compensata con l'esecuzione di piantumazioni nella quantità, e con specie vegetali e nei luoghi stabiliti dall'Amministrazione Comunale che in alternativa ne potrà chiedere o comunque assentirne la monetizzazione, il cui importo sarà aggiornato con scadenza triennale con apposita Deliberazione.

12.3.3 Nelle nuove costruzioni o ampliamenti debbono essere previste aree per parcheggi le cui superfici saranno definite di volta in volta dall'amministrazione comunale da valutarsi in seno ad ogni progetto, in considerazione dell'ubicazione dell'area, del contesto paesaggistico - ambientale e delle necessità tecniche - funzionali.

12.4 Modalità d'attuazione

12.4.1 Le previsioni della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio trovano di norma attuazione mediante interventi edilizi diretti.
L'amministrazione comunale, qualora lo ritenesse necessario, potrà subordinare il provvedimento abilitativo in materia edilizia alla redazione di un Piano o Programma Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato al fine di:

- coordinare e ricomporre i caratteri tipo - morfologici del tessuto edilizio;

- promuovere i processi di rigenerazione urbana e territoriale;
- migliorare la dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e delle opere di urbanizzazione primaria;
- favorire gli interventi di mitigazione paesaggistica ed ambientale;
- riorganizzare e migliorare la rete varia ed infrastrutturale.

A tal proposito la convenzione dovrà soddisfare i contenuti di cui all'art.46 della L.R. 12/2005 e s.m. ed i..

12.5 Destinazioni d'uso

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

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

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

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

- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dal conduttore del fondo, dalle famiglie dei dipendenti, dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ attività industriali, artigianali, commerciali e terziarie, compresi i relativi servizi, tra i quali magazzini e depositi;

- ✓ attività artigianali e commerciali, terziarie, direzionali, professionali, ricettive, alberghi, ristoranti, trattorie, bar, etc., ad eccezione di quelle realizzate dalla pubblica amministrazione al servizio dell'ambito o nel caso di esecuzione da parte dei privati assentite da parte del Consiglio Comunale di pubblica utilità e comunque assoggettate ad idonea convenzione;
- ✓ logistica;
- ✓ spazi coperti destinati a lavorazioni all'aperto al servizio delle attività produttive;
- ✓ servizi collettivi destinati al servizio delle attività produttive;
- ✓ attrezzature per parcheggio mezzi pesanti;
- ✓ uffici professionali ed al servizio delle attività produttive;
- ✓ abitazioni, fatta eccezione di quelle di custodia con una SCOP massima di 160 mq ed un'altezza massima H di 9,50 ml;
- ✓ alberghi, ristoranti, trattorie, bar, etc. se non al servizio delle attività assentibili nell'ambito e nel caso di esecuzione da parte dei privati assentite da parte del Consiglio Comunale di pubblica utilità e assoggettate ad apposita convenzione;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ attività terziario – direzionali e ricreative se non al servizio delle attività assentibili nell'ambito;
- ✓ attività professionali nelle unità immobiliari destinate alla residenza se non al servizio delle attività assentibili nell'ambito;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;

- ✓ stazioni radio base per la telefonia mobile;
- ✓ parcheggi privati non pertinenziali (box e posti auto);
- ✓ parcheggi ed autosili aperti al pubblico servizio;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ attività di rottamazione;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile.

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

I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito od ad altra individuata dall'Amministrazione Comunale.

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

12.6 Prescrizioni morfologiche

Agli interventi edilizi da attuarsi negli ambiti a servizi per l'istruzione, collocati nel perimetro del centro storico, si applicano le prescrizioni di cui al punto 5.10, Capitolo 5, Parte IV, fatto salvo quanto previsto al penultimo periodo del punto 5.2.2, Capitolo 5, Parte IV.

I rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna. Se necessario eventuali strutture metalliche andranno trattate in modo da evitare riflessi luminosi.

L'amministrazione comunale, previa acquisizione da parte del responsabile dell'ufficio tecnico comunale del parere della Commissione per il Paesaggio, qualora l'edificio oggetto dell'intervento o il contesto, nella fattispecie di nuova costruzione o ristrutturazione mediante

demolizione e ricostruzione, non abbia alcuna rilevanza sotto il profilo della qualità architettonica e/o storica potrà valutare ed a suo giudizio assentire o meno proposte progettuali innovative, sia dal punto di vista del linguaggio architettonico che dell'utilizzo dei materiali da costruzione, anche in deroga alle suddette prescrizioni.

12.7 Modalità d'acquisizione delle aree

12.7.1 Tutte le aree cui risulta relativo il presente articolo, eccezion fatta per quelle indicate al Capitolo 11, Parte IV, potranno essere acquisite, in forza del vincolo ablativo posto su di esse mediante la procedura espropriativa.

Nello specifico sulle aree contornate da apposita perimetrazione nelle tavole della presente Variante Generale al PGT è prevista apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

Le aree destinate a servizi possono essere cedute al comune nell'ambito di Piani o Programmi Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati o nei casi previsti dalla Variante al PGT attraverso la procedura della perequazione urbanistica.

12.7.2 Fatto salvo quanto previsto nel punto precedente non sono sottoposti a vincolo ablativo le aree e gli edifici destinati a servizi ed attrezzature a carattere religioso, nonché le previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni attuative del Piano delle Regole che demandano ai proprietari delle aree e degli edifici la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplano la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

12.8 Prescrizioni particolari

12.8.1 L'amministrazione comunale potrà consentire su aree vincolate, già divenute o che diventeranno di proprietà pubblica, la realizzazione di attrezzature collettive private di uso pubblico, concedendo all'uopo un

diritto di superficie anche solo in sottosuolo, per un periodo determinato in relazione al tipo delle attrezzature private previste.

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

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

12.8.3 Eccezion fatta per l'ipotesi di previa cessione gratuita al comune dell'area interessata dal diritto di superficie, la concessione del diritto di superficie ai sopra indicati fini sarà onerosa e dovrà intervenire mediante procedure del tipo concorsuale che l'amministrazione comunale si riserva di promuovere in conformità degli obiettivi della politica dei servizi, approvando appositi bandi contenenti l'indicazione delle finalità e le condizioni di cui al precedente punto 12.8.2.

Capitolo 13: S4 - SERVIZI PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO

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

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

13.3 Interventi ammessi

13.3.1 Sono ammessi gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), comma 1, art.3, del D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i. e demolizione, tale ultima fattispecie è subordinata al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

13.3.2 Per gli edifici esistenti ricadenti nel perimetro del centro storico, gli interventi ammessi sono quelli previsti nella tavola PR 4, fatto salvo quanto previsto al punto 3.2, Capitolo 3, Parte IV ed eventuali autorizzazioni rilasciate dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio nei comparti soggetti a vincolo o tutela ai sensi della Parte II e III del D.Lgs. 42/2004.

13.4 Indici edilizi

13.4.1 Nel caso di nuova costruzione o ampliamento, i parametri urbanistici IT (Piano o Programma Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato), IF (interventi diretti) ed edilizi, IPT / IPF, H, IC, sono definiti di volta in volta dall'Amministrazione Comunale tenendo conto delle effettive esigenze e delle funzioni da insediare. Per quanto concerne le distanze ha validità quanto previsto al Capitolo 7, Parte III.

Fatto salvo quanto suddetto, se gli immobili destinati a servizi, pur non facendone parte, sono inseriti nel perimetro del centro storico o confinanti con lo stesso si applicano le disposizioni di tale ambito. Se inseriti, pur non facendone parte, nel perimetro di altri ambiti o confinanti con gli stessi si applicano le disposizione dei medesimi.
Quanto sopra esposto ha validità per tutte le aree ad attrezzature pubbliche o ad uso pubblico previste nella Variante al Piano di Governo del Territorio o cedute anche nell'ambito di Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale.

13.4.2 L'Amministrazione Comunale, tenuto conto dello stato dei luoghi, valuterà di volta in volta la dotazione di specie vegetali da reperire.
Qualora lo stato dei luoghi rendesse oggettivamente impossibile garantire una adeguata superficie piantumata la stessa può essere compensata con l'esecuzione di piantumazioni nella quantità, con specie vegetali e nei luoghi stabiliti dall'Amministrazione Comunale che in alternativa ne potrà chiedere o comunque assentirne la monetizzazione, il cui importo sarà aggiornato con scadenza triennale con apposita Deliberazione.

13.4.3 Nelle nuove costruzioni o ampliamenti debbono essere previste aree per parcheggi le cui superfici saranno definite di volta in volta dall'amministrazione comunale da valutarsi in seno ad ogni progetto, in considerazione dell'ubicazione dell'area, del contesto paesaggistico - ambientale e dalle necessità tecniche - funzionali.

13.5 Modalità d'attuazione

13.5.1 Le previsioni della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio trovano di norma attuazione mediante interventi edilizi diretti.
L'amministrazione comunale, qualora lo ritenesse necessario, potrà subordinare il provvedimento abilitativo in materia edilizia alla redazione

di un Piano o Programma Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato al fine di:

- coordinare e ricomporre i caratteri tipo - morfologici del tessuto edilizio;
- promuovere i processi di rigenerazione urbana e territoriale;
- migliorare la dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e delle opere di urbanizzazione primaria;
- favorire gli interventi di mitigazione paesaggistica ed ambientale;
- riorganizzare e migliorare la rete varia ed infrastrutturale.

A tal proposito la convenzione dovrà soddisfare i contenuti di cui all'art.46 della L.R. 12/2005 e s.m. ed i..

13.6 Destinazioni d'uso

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

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

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

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

- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dal conduttore del

fondo, dalle famiglie dei dipendenti, dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;

- ✓ attività industriali compresi i relativi servizi, tra i quali magazzini e depositi;
- ✓ logistica;
- ✓ attività artigianali, terziario - direzionali, ricreative, commerciali, quali alberghi, ristoranti, trattorie, bar, etc., se non al servizio delle attività assentibili nell'ambito e attuati dall'Amministrazione Comunale. Qualora attuate da privati dovranno essere consentite dalla Amministrazione Comunale nei termini previsti al comma 12, art.9, L.R. 12/2005;
- ✓ spazi coperti destinati a lavorazioni all'aperto al servizio delle attività produttive.
- ✓ abitazioni, fatta eccezione di quelle di custodia delle attrezzature pubbliche o d'uso pubblico con una SCOP massima di mq 160 ed un'altezza massima H di ml 9,50;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ parcheggi privati non pertinenziali (box e posti auto);
- ✓ parcheggi ed autosili aperti al pubblico servizio;
- ✓ stazioni radio base per la telefonia mobile;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ attività di rottamazione;

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

13.6.5 Gli edifici e le attrezzature esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale del PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria negli edifici esistenti è consentito il solo mantenimento delle attività già insediate alla data di adozione della presente Variante Generale del PGT o ad altre individuate dall'Amministrazione Comunale.
I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito.

13.7 Prescrizioni morfologiche

Agli interventi edilizi da attuarsi negli ambiti destinati al verde sportivo e ricreativo, collocati nel perimetro del centro storico, si applicano le prescrizioni di cui al punto 5.10, Capitolo 5, Parte IV, fatto salvo quanto previsto al penultimo periodo del punto 5.2.2, Capitolo 5, Parte IV.
I rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna.
Se necessario eventuali strutture metalliche andranno trattate in modo da evitare riflessi luminosi.
L'amministrazione comunale, previa acquisizione da parte del responsabile dell'ufficio tecnico comunale del parere della Commissione per il Paesaggio, qualora l'edificio oggetto dell'intervento o il contesto, nella fattispecie di nuova costruzione o ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, non abbia alcuna rilevanza sotto il profilo della qualità architettonica e/o storica potrà valutare ed a suo giudizio assentire o meno proposte progettuali innovative, sia dal punto di vista del linguaggio architettonico che dell'utilizzo dei materiali da costruzione, anche in deroga alle presenti prescrizioni.

13.8 Modalità d'acquisizione delle aree

13.8.1 Tutte le aree cui risulta relativo il presente articolo, eccezion fatta per quelle indicate al Capitolo 11, Parte IV, potranno essere acquisite, in forza del vincolo ablativo posto su di esse mediante la procedura espropriativa, nello specifico sulle aree contornate con apposita perimetrazione nelle tavole della presente Variante Generale al PGT è prevista apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. Le aree destinate ai servizi possono essere cedute al Comune nell'ambito di Piani o Programmi Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati o nei casi previsti dalla Variante al PGT attraverso la procedura della perequazione urbanistica.

13.8.2 Fatto salvo quanto previsto al punto precedente sono sottoposti a vincolo ablativo le aree e gli edifici destinati a servizio ed attrezzature a carattere religioso, nonché le previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni attuative del Piano delle Regole che demandano ai proprietari delle aree e degli edifici la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplano la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione

13.9 Prescrizioni particolari

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

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

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

13.9.3 Eccezion fatta per l'ipotesi di previa cessione gratuita al comune dell'area interessata dal diritto di superficie, la concessione del diritto di superficie ai sopra indicati fini sarà onerosa e dovrà intervenire mediante procedure del tipo concorsuale che l'amministrazione comunale si riserva di promuovere in conformità degli obiettivi della politica dei servizi, approvando appositi bandi contenenti l'indicazione delle finalità e le condizioni di cui al precedente punto 13.9.2.

Capitolo 14: S5 - SERVIZI E AMBITI PER LA VIABILITA', PARCHEGGI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO

14.1 Ambiti per la viabilità – generalità

14.1.1 Trattasi degli ambiti destinati alla mobilità, infrastrutture stradali ed aree di intersezione, percorsi per la mobilità dolce, piazze, sia esistenti che previsti dal Piano di Governo del Territorio.

14.2 Modalità d'attuazione

14.2.1. Le previsioni del Piano di Governo del Territorio trovano di norma attuazione mediante interventi edilizi diretti.

L'amministrazione comunale può subordinare il provvedimento abilitativo in materia edilizia alla redazione di un Piano o Programma Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato al fine di:

- coordinare e ricomporre i caratteri tipo - morfologici del tessuto edilizio;
- migliorare la dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e delle opere di urbanizzazione primaria;
- favorire gli interventi di mitigazione paesaggistica ed ambientale;
- riorganizzare e migliorare la rete varia ed infrastrutturale.

A tal proposito la convenzione dovrà soddisfare i contenuti di cui all'art.46 della L.R. 12/2005 e s.m. ed i..

14.2.2 Nei casi previsti dalla vigente disciplina comunitaria, statale e regionale, gli interventi aventi per oggetto nuove strade o ampliamenti di quelle esistenti saranno assoggettati alla procedura di valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.).

14.2.3 Per gli interventi non soggetti alla disciplina di cui sopra l'Amministrazione Comunale potrà, in ogni caso comunque, riscontrare l'esigenza di una valutazione relativa al loro impatto sull'ambiente e

finalizzata, qualora ne risultassero i presupposti, alla individuazione di misure di mitigazione dell'impatto stesso.

14.2.4 La rappresentazione grafica delle aree destinate alla viabilità non individua la sola carreggiata veicolare ma indica il massimo ingombro dell'infrastruttura comprensiva delle opere complementari quali i marciapiedi, le banchine, le schermature vegetali, le piste ciclopedonali, l'arredo urbano, le aree di sosta veicolare, ecc..

14.3 Interventi ammessi

14.3.1 Nelle tavole della viabilità è indicato di massima il tracciato delle nuove strade; l'individuazione esatta dell'area oggetto dell'intervento, nonché la definizione puntuale delle intersezioni, è stabilita in sede di redazione del progetto definitivo dell'opera. Eventuali modeste variazioni non richiedono modifiche agli atti del PGT.
Relativamente agli ambiti di trasformazione la porzione di nuove strade sarà definita in sede di stesura del Piano o Programma Attuativo.

14.3.2 Ai margini delle strade comunali e provinciali, esistenti o in progetto, previo nulla osta delle proprietà, è sempre ammessa la costruzione di piste ciclabili e percorsi pedonali anche se non espressamente indicate nelle tavole della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, senza che ciò comporti variante alla medesima.

14.3.3 In tali ambiti è vietata ogni forma di edificazione a carattere permanente. Gli edifici e le strutture esistenti alla data di adozione della Variante Generale al PGT non compatibili con le destinazioni d'uso ammissibili nell'ambito possono essere assoggettati esclusivamente ad interventi di manutenzione ordinaria.

14.4 Rete stradale

14.4.1 Nella tavola DP 5 è distinta la rete viaria provinciale da quella locale (comunale, vicinale, poderale).

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

14.4.3 Per ogni intervento devono pertanto essere:

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

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

14.4.5 Per ogni opera che interessi le SS.PP. N.82, 83, 67 e 96 e/o relative fasce di rispetto stradale, i soggetti interessati dovranno rapportarsi con l'amministrazione provinciale per ottenere le necessarie autorizzazioni.

14.5 Prescrizioni per la realizzazione di nuove strade

La realizzazione di interventi edilizi / urbanistici di qualunque tipologia anche compatibili con la zona in cui sono realizzati (incluse ex zone agricole e/o zone a servizi), che necessitano di impiegare accessi (esistenti o di nuova previsione) lungo strade provinciali devono ottenere l'apposita autorizzazione dall'Ufficio Tecnico Provinciale, che potrà disporre l'adeguamento degli stessi alla normativa vigente (art. 22 D.Lgs. n. 285 del 30.04.1992 N.C.d.S.).

L'autorizzazione dovrà essere ottenuta anche nel caso di interventi edilizi / urbanistici che comportano significative variazioni di traffico e si servano di immissioni indirette (anche esistenti) alla viabilità provinciale (es. impiego di strade comunali o carraie con successiva immissione sulla viabilità provinciale).

Le immissioni / accessi dovranno essere conformi in particolare all'art. 45 del D.P.R. n. 495 del 16.12.1992, al D.M. 05.11.2001, al D.M. 19.04.2006 ed ai criteri tecnico-funzionali di cui alla D.G.R. VIII/3219 del 27.09.2006 ed ai sensi dell'art. 45 del D.P.R. n. 495/1992 c. 6 "...l'ente proprietario della strada può negare l'autorizzazione per nuovi accessi, diramazioni e innesti, o per la trasformazione di quelli esistenti o per la variazione d'uso degli stessi quando ritenga che da essi possa derivare pregiudizio alla sicurezza e fluidità della circolazione."

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

- ✓ Sede stradale: larghezza minima 7,00 m. - 7.50 m..
- ✓ Marciapiede su entrambi i lati : rialzati e dotati di apposito cordolo, aventi larghezza minima 1.50 m.
- ✓ Piste ciclopedonali: larghezza minima 1.50 ml per un senso di marcia, ml 2.50 per doppio senso di marcia, fatte salve le deroghe

ammesse dalle vigenti disposizioni di legge, in tale fattispecie si può non prevedere il marciapiede su un lato della strada.

- ✓ Ogni edificio dovrà di norma vuotare sulla pubblica via attraverso un solo passo carraio ubicato in modo da non arrecare pericolo o intralcio alla viabilità e comunque in conformità ai disposti del codice della strada e del suo regolamento di attuazione.
- ✓ Quanto sopra fatte salve eventuali prescrizioni contenute nell'allegato 1- Ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

14.6 Rete ciclopedonale

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

- ✓ incentivare l'uso di mezzi alternativi a quelli a motore al fine di realizzare un sistema sostenibile di mobilità;
- ✓ incrementare l'accessibilità del territorio con particolare riferimento ai luoghi di interesse paesaggistico ambientale, al sistema degli spazi verdi e, in generale, al sistema dei servizi;
- ✓ incrementare la fruizione del territorio e la valorizzazione degli elementi di interesse storico – testimoniale.

14.6.2 L'eventuale realizzazione di percorsi ciclopedonali deve rispettare quanto stabilito dal Regolamento Edilizio e comunque dalle vigenti disposizioni di legge in materia con particolare riferimento ai tratti compresi nell'Ambito Storico.

Nel caso i percorsi ciclopedonali interessino tratti di viabilità provinciale prima di dar corso ad ogni opera che interessi le SS.PP. e/o le relative fasce di rispetto stradale, i soggetti interessati dovranno rapportarsi con l'Ufficio Tecnico Provinciale, per ottenere l'autorizzazione all'esecuzione delle opere.

14.6.3 In ambito extra urbano la realizzazione delle pista ciclabili ove possibile deve:

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

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

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

14.7 Zone di rispetto stradale e triangoli di visibilità

14.7.1 Le fasce di rispetto stradale sono aree destinate ad eventuali ampliamenti della viabilità, nuove carreggiate o corsie di servizio, parcheggi privati, percorsi pedonali o ciclabili.

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

14.7.3 Per triangolo di visibilità s'intende il triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto la cui larghezza misurata a partire dal punto d'intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite dal regolamento a seconda del tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

14.7.4 Trovano in ogni caso applicazione le più restrittive disposizioni del Codice della strada e del suo regolamento di attuazione relative alle fasce di rispetto e alle distanze di sicurezza.

14.7.5 Nei limiti delle fasce di rispetto il tracciato stradale può subire modificazioni senza che ciò comporti variante al Piano di Governo del Territorio.

14.7.6 L'ampiezza della fascia di rispetto stradale esterna alla delimitazione del centro abitato, ex art.4 del D.Lgs. 285/1992, è misurata dal confine stradale, così come definito all'art.3, comma 1, punto 10 del suddetto Decreto Legge.

14.7.7 La corretta misura delle fasce di rispetto stradali indicate nella cartografia di piano dovrà essere verificata in sede di procedimenti autorizzatori.

14.7.8 Interventi ammessi

Gli edifici posti nella fascia di rispetto stradale possono essere assoggettati ad interventi di straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo, tramite gli atti abilitativi previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

14.7.9 Destinazioni d'uso

Dette aree, sono computate nella verifica degli indici delle rispettive zone.

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

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

Sono inoltre consentiti:

- ✓ piste pedonali e ciclabili
- ✓ attività di coltivazione agricola.

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

Sono consentiti esercizi commerciali, quali bar, luoghi di ristoro, solo all'interno di immobili esistenti.

Nella fascia di rispetto stradale sono vietate nuove costruzioni, fatta eccezione per i distributori di carburante ed opere accessorie agli stessi, purché in ambiti destinati nella Variante Generale al PGT alla loro realizzazione.

Gli edifici esistenti ad uso diverso, fatta salva la destinazione attuale, potranno essere recuperati ai fini residenziali, o comunque ad usi accessori o complementari ad essi.

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

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

Le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3 metri così come previsto dall'art. 29, DPR 495/1992.
Tutti i manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne ecc…), devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale (cosiddetto principio di ribaltamento).

La realizzazione di manufatti è subordinata al conseguimento di atto di impegno da parte del privato (registrato e trascritto) che nel caso di esproprio dell'area di rispetto stradale non sia corrisposto alcun indennizzo per la loro rimozione.

14.8 Rete stradale storica e secondaria

14.8.1 Le strade vicinali di uso pubblico, come pure le strade poderali di uso privato dovranno essere mantenute in buone condizioni di agibilità per i tratti coincidenti con i tracciati della viabilità storica.

14.8.2 Sui tracciati della viabilità storica non sono consentiti nuovi interventi di asfaltatura. E' consentita l'ordinaria manutenzione e il ripristino delle asfaltature ammalorate esistenti alla data di adozione della Variante Generale al Piano di governo del Territorio.
Dal divieto sono esclusi i nuovi tracciati viari di interesse sovracomunale, le strade provinciali e statali.

14.8.3 I confini poderali segnati da discontinuità plano-altimetriche, ove coincidenti con il tracciato della viabilità storica dovranno mantenere la loro conformazione.

14.8.4 Le piantagioni lineari di specie autoctone d'alto fusto e di specie arbustive dovranno preferibilmente situarsi sulla rete della viabilità storica.

14.8.5 I contributi pubblici per interventi di riforestazione e di riqualificazione del paesaggio agrario saranno dal Comune e dai privati preferibilmente indirizzati al ripristino della rete viaria storica per un uso ciclopedonale ed equestre e alla piantumazione di specie autoctone d'alto fusto lungo i relativi tracciati.

14.8.6 Nella fascia di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni, fatte salve le opere di urbanizzazione primaria.
Per le costruzioni esistenti all'adozione della Variante Generale al PGT sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
E' vietata l'installazione di cartelli pubblicitari di qualsiasi tipo e dimensione.

14.9 Parcheggi pubblici

14.9.1 Sono le aree pubbliche e ad uso pubblico, al di fuori delle piazze e delle sedi stradali e relative fasce di rispetto, adeguatamente attrezzate per accogliere il parcheggio e la sosta degli autoveicoli.

14.9.2 Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, commerciali, produttivo, agricolo o residenziale, ricettivo o ricreativo, o comunque non compatibili.

14.9.3 I parcheggi possono essere realizzati nel sottosuolo, a livello stradale o in elevazione di norma tramite interventi edilizi diretti. L'Amministrazione Comunale può subordinare il rilascio del provvedimento abilitativo in materia edilizia alla redazione di un Piano o Programma Attuativo o

Permesso di Costruire Convenzionato al fine di riorganizzare la rete viaria ed infrastrutturale.

A tal proposito la convenzione dovrà soddisfare i contenuti di cui all'art.46 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

I parametri urbanistici IT (Piano o Programma Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato), IF (interventi diretti) ed edilizi, IC, H, IPT/ IPF, sono stabiliti di volta in volta dall'amministrazione comunale; per quanto concerne le distanze si rimanda a quanto indicato la Capitolo 7, Parte III. Se i servizi sono inseriti nel perimetro del centro storico si applicano le disposizioni di tale ambito, se sono collocati in altri ambiti quelle degli stessi.

14.9.4 In queste aree è vietata qualsiasi forma di edificazione permanente ad esclusione delle strutture destinate ai parcheggi.

14.9.5 Le superfici all'aperto destinate a parcheggi devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 120,00 mq di parcheggio). In alternativa alla piantumazione in loco l'amministrazione comunale può chiedere che venga effettuata, anche parzialmente, in altro sito indicato dalla stessa.

Capitolo 15: **Ambiti agricoli - generalità**

15.1 Negli ambiti così definiti dal Piano delle Regole si riconosce all'agricoltura il ruolo di attività produttiva prioritaria di salvaguardia del paesaggio e dell'equilibrio ecologico.

15.2 Obiettivi primari del Piano delle Regole sono pertanto il mantenimento delle funzioni agricole insediate, la conservazione attiva del territorio, la tutela delle risorse naturali e la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente.

15.3 Il Piano delle Regole persegue inoltre l'obiettivo della conservazione dell'integrità e della non frammentazione del territorio agricolo limitando al massimo le nuove urbanizzazioni e promuovendo la riqualificazione - rigenerazione del patrimonio edilizio esistente.

15.4 L'art.19 bis della Normativa del PTCP specifica le salvaguardie territoriali degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

15.5 All'interno degli Ambiti agricoli il Piano delle Regole disciplina l'uso e le trasformazioni del territorio finalizzati allo sviluppo delle attività, delle strutture e delle infrastrutture funzionali connesse con la produzione agricola, compatibilmente con le esigenze di tutela e valorizzazione e promozione delle risorse paesaggistiche ed ambientali.

15.6 In tutti gli Ambiti agricoli sono pertanto da limitare le trasformazioni che compromettono lo sviluppo delle attività agricole e che sottraggono porzioni significative di territorio e riducono la capacità produttiva.

15.7 In questo ambito il Piano delle Regole si attua mediante intervento diretto nel rispetto delle specifiche norme d'ambito contenute nell'allegato 1 relativo alle aziende agricole.

15.8 La destinazione d'uso principale è agricola, ai sensi dell'art. 59 L.R. 12/2005, intesa come insieme di tutte le attività di coltivazione, allevamento, floricoltura e ortofrutticoltura.

15.9 La localizzazione di nuove strutture, anche realizzate a seguito di demolizione e ricostruzione, deve sempre minimizzare il consumo di suolo coltivabile e formare organici complessi dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale con particolare riferimento:

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

15.10 Lungo le SS. PP. N.82, 83, 67 e 93 gli accessi e le diramazioni devono essere costruiti con materiali di adeguate caratteristiche e sempre mantenuti in modo da evitare apporto di materiale di qualsiasi natura e lo scolo delle acque sulla sede stradale.

Devono inoltre essere pavimentati per l'intero tratto e comunque per una lunghezza non inferiore a 50 m a partire dal margine della carreggiata della strada in cui si diramano.

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

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

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

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

Capitolo 16: **Ambito agricolo produttivo**

16.1 L'ambito comprende aree esterne ai centri abitati esistenti e previsti e le aree agricole definite nel seguente Capitolo 17. Questa zona è destinata all'attività di produzione e allevamento del bestiame.

16.2 Interventi ammessi

16.2.1 In tale zona sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui all'art.2135 del Codice Civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previste dall'art.60 della L.R. 12/2005 e s.m.i.. nonché le fattorie verticali, di cui alla Legge Regionale n.8 Novembre 2021 n.21.

Sono altresì ammessi la ristrutturazione e l'ampliamento di edifici esistenti, non più adibiti ad usi agricoli, finalizzati alla realizzazione dei centri ippici. I titoli edilizi per la realizzazione dei centri ippici, ai sensi del primo periodo, possono essere rilasciati anche a soggetti non imprenditori agricoli. E' dovuto il contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 1, fatta eccezione per gli interventi realizzati dall'imprenditore agricolo professionale.

16.2.2 La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1, art.59, L.R. 12/2005 e s.m.i., è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

16.2.3 I relativi indici di edificabilità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

a. 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto - floro - vivaistica specializzata;
b. 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di 500 mc per azienda su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato - pascolo permanente;
c. 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

16.2.4 Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al punto 16.2.1, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento della intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto - floro - vivaistiche, per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre fisse per le quali tale rapporto non può superare al 40 per cento della predetta superficie, le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT i suddetti parametri sono incrementati del 20 per cento.

16.2.5 Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

16.2.6 Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari modificabile in relazione alla normativa urbanistica.

16.2.7 I limiti di cui al punto 16.2.4 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

16.2.8 Ai fini del calcolo delle distanze ha validità quanto stabilito al Capitolo 7, Parte III.

16.2.9 Gli edifici ricadenti in aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni dei suddetti punti, nonché del Piano di Governo del Territorio previo accertamento della loro effettiva funzionalità.

16.2.10 L'altezza massima ammissibile nella fattispecie di nuove costruzioni, ampliamenti, sopralzi, ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione di edifici destinati alla residenza è H = 9,50 m, per tutti gli altri fabbricati destinati all'attività agricola è H = 12,50 m. Per motivate esigenze tecniche l'Amministrazione Comunale può concedere altezze (H) superiori.

16.3 Presupposti soggettivi e oggettivi

16.3.1 Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante Permesso di Costruire, che può essere rilasciato esclusivamente:

a. imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui al comma 1, art.59, L.R. 12/2005, a titolo gratuito;
b. in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per le sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento del contributo di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento del contributo di costruzione.

Il Permesso di Costruire è subordinato:

a. alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio

dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese de titolare del Permesso di Costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica dell'area interessata;

b. all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
c. limitatamente ai soggetti di cui alla lett. b), comma 1, art.60, L.R. 12/2005, anche alla presentazione al comune contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio che attesti anche in termini quantitativi le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

16.3.2 Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione di volumi tecnici possono essere richiesti anche da soggetti diversi da quelli indicati al comma 1 dell'art.60 della L.R. 12/2005 ed attuati con gli atti abilitativi previsti dalle vigenti disposizioni di legge per ogni tipologia di intervento. In tal modo è prevista anche la realizzazione di piccoli volumi, art.62, comma 1-bis della L.R. 12/2005, aventi una superficie coperta non superiore a mq 12,00 con altezza massima al colmo di ml 3,00 ed una superficie pertinenziale non superiore a mq 200,00.

16.3.3 Per la realizzazione degli impianti di produzione energetica, la cui realizzazione in zona agricola è assentita dalle vigenti disposizioni di legge, debbono essere valutate le soluzioni più opportune e le eventuali misure di mitigazione per il loro inserimento nel paesaggio.

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

16.4 Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo: classificazione e disciplina degli interventi – Mutamenti di destinazioni d'uso.

16.4.1 La presente norma si applica agli edifici ed ai complessi edilizi in ambito agricolo, individuati nelle tavole PR 1a e PR 1b del Piano delle Regole.

16.4.2 Obiettivo del Piano delle Regole è il recupero funzionale, architettonico, testimoniale e paesistico del patrimonio edilizio esistente di origine rurale quale elemento centrale dell'azione di valorizzazione e salvaguardia complessiva degli ambiti rurali.

16.4.3 Detti ambiti sono a destinazione principale AGRICOLA.

16.4.4 L'insediamento di funzioni non direttamente connesse all'attività agricola, benché ammesso, non comporta la classificazione dell'immobile come Ambiti del tessuto consolidato.

16.4.5 L'Allegato 1 – *Censimento cascine- aziende agricole* contiene per ciascun edificio o complesso:

- ✓ La descrizione e l'individuazione dell'edificio e/o del complesso con particolare riferimento alle caratteristiche tipologiche, alla qualità edilizia, alle attività in essere, allo stato di uso e di conservazione;
- ✓ la classificazione dell'edificio e del complesso in base alle attività in essere;
- ✓ la numerazione dei singoli edifici appartenenti al complesso;
- ✓ il richiamo alle eventuali norme di vincolo o tutela interessanti l'area;
- ✓ Il richiamo al Piano delle Regole ove specificato per gli edifici ricadenti all'interno dell'ambito storico;
- ✓ le prescrizioni specifiche relative agli interventi.

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

16.4.7 Per tutti gli edifici ubicati in zona agricola che alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio abbiano una destinazione non agricola, individuati ai sensi degli articoli 10, comma 4, lett. a), numero 3) e 10-bis, comma 8, lett. a), numero 2 della L.R. 12/2005, possono essere oggetto di uso diverso da quello agricolo, fatte salve le preesistenti destinazioni; sono escluse quelle produttivo - industriali e commerciali, ad eccezione degli esercizi di vicinato.

I suddetti edifici, purché realizzati in conformità a regolare titolo abilitativo, se prescritto dalla legislazione e regolamentazione allora vigente, possono essere assoggettati agli interventi edilizi previsti all'art.3, comma 1, lett. a), lett. b), lett. c), lett. d) e all'art.2 - bis, comma 1-ter del D.P.R. 380/2001.

Ai fini delle distanze si rimanda ai contenuti del Capitolo 7, Parte III.

I fabbricati suddetti possono essere assoggettati ai citati interventi edilizi qualora siano dotati delle reti tecnologiche, acqua, gas, energia elettrica o comunque vi sia l'impegno da parte del proprietario di realizzarle prima della presentazione della Segnalazione Certificata d'Agibilità, in caso contrario la stessa non acquisisce efficacia.

16.4.8 I mutamenti di destinazione per uso residenziale o comunque per un uso accessorio o compatibili, fatti salvi quelli esclusi di cui al precedente punto 16.4.7, sono assentiti mediante Piano o Programma Attuativo con progetto esteso all’intero Complesso edilizio in ambito agricolo.

La convenzione del Piano o Programma Attuativo definisce il contributo del sistema dei servizi sulla base dei parametri contenuti nel Piano dei Servizi, nelle quantità previste al punto 1.5, Capitolo 1, Parte II, nonché le opere di urbanizzazione primaria necessarie all’insediamento.

La tipologia d’intervento sui fabbricati posti in zona agricola verrà definita in sede di Piano o Programma Attuativo con l’Amministrazione Comunale, fatte salve le prescrizioni di cui alle tavole PR 4 del Piano delle Regole e nell'allegato 1 - Censimento delle Cascine.

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

16.4.10 In caso di interventi con mutamento di destinazione di uso, di cui al punto precedente, l'intervento edilizio è assentibile mediante la corresponsione del contributo di costruzione, di cui all'art. 43 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., nonché al recepimento o monetizzazione di aree per servizi e di interesse generale, nelle forme e nei modi previsti dalle deliberazioni comunali.

16.4.11 Il cambio di destinazione di uso può riguardare solo gli edifici esistenti che abbiano caratteristiche tipologiche assimilabili agli edifici residenziali o agli edifici ascrivibili alla tradizione costruttiva locale: stalle/fienili, rustici e portici. Gli interventi di trasformazione con cambio di destinazione d'uso debbono essere attuati nel rispetto del volume totale e della superficie coperta (SCOP) preesistenti, l'Amministrazione Comunale a sua insindacabile parere, tramite il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione per il Paesaggio potrà assentire variazioni alla sagoma e sedime dell'edificio al fine di soddisfare esigenze funzionali e/o adempimenti normativi.

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

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

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

16.4.13 Gli interventi sul patrimonio edilizio devono rispettare le prescrizioni di natura architettonica, tipologica e tecnologica di seguito elencate:

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

16.4.14 Nel caso di interventi su edifici non residenziali con struttura tradizionale (stalle, fienili e i cosiddetti "rustici") devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- ✓ mantenimento in vista delle strutture portanti verticali;
- ✓ mantenimento delle strutture lignee di orditura primaria della copertura;
- ✓ mantenimento degli elementi grigliati in laterizio a nido d'ape;
- ✓ è ammessa la tamponatura delle parti aperte, esclusi i porticati, purché siano mantenuti in vista le strutture e gli elementi originali;
- ✓ è consentita la traslazione dei solai intermedi al fine di rispondere ad esigenze igieniche e per l'adeguamento degli spazi al Regolamento Locale d'Igiene.

16.4.15 In caso di Ristrutturazione edilizia da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione, nei termini di cui all'art.3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001, l'intervento non deve essere in contrasto con la

conservazione dell'impianto originario del complesso e con le modalità indicate nel precedente punto 16.4.8, Parte IV.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio purché vengano mantenuti i particolari e gli elementi costruttivi di valore decorativo.

E' possibile inoltre incrementare la SL (superficie lorda) e la superficie accessoria (SA) attraverso l'inserimento di nuovi solai o la traslazione della quota d'imposta di quelli esistenti.

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

16.4.17 L'Amministrazione Comunale tramite il responsabile del servizio tecnico comunale, previo parere della Commissione per il Paesaggio, può assentire o meno l'uso di materiali, tecnologie e tipologie costruttive diverse da quanto sopra indicato, purché adeguatamente motivati, rispetto al contesto paesistico di riferimento.

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

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

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

  E' possibile sostituire gli elementi di collegamento verticali e orizzontali e i solai dell'edificio purché, questi ultimi, ricollocati nella stessa posizione di quelli esistenti.
- ✓ Le strutture orizzontali voltate e quelle in legno, nonché le strutture lignee di orditura primaria della copertura, debbono essere di norma

mantenute e consolidate, fatto salvo che il degrado strutturale, adeguatamente motivato attraverso perizia asseverata da tecnico abilitato ne consigli la sostituzione.

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

- ✓ E' fatto obbligo il mantenimento degli elementi grigliati in laterizio a nido d'ape.
- ✓ Deve essere conservato l'apparato decorativo all'interno dell'edificio quando questo presenti caratteri di unità stilistica e di coerenza con l'epoca di costruzione dell'edificio stesso;
- ✓ E' vietato alterare l'aspetto esteriore degli edifici con:
  - l'aggiunta di scale esterne e volumi aggettanti, pensiline, ecc.;
  - la chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, ecc..
  - la copertura di terrazzi.
- ✓ E' fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi comignoli, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico.

16.5 La realizzazione di edificazioni agricole di nuova costruzione, oltre al rispetto degli indici di cui al punto 16.2, Parte IV, deve essere preceduta dalla dimostrazione dell'impossibilità di riusare gli edifici e le infrastrutture eventualmente preesistenti sul fondo. La progettazione del nuovo e del riuso deve prestare particolare attenzione al contesto ambientale in cui si intende operare, onde valorizzare l'esistente di pregio.

16.6 Le distanze sono quelle indicate nel Capitolo 7, Parte III.

In considerazione degli ampi spazi pertinenziali che caratterizzano l'ambito non è previsto il conteggio del parametro Indice di permeabilità fondiaria (IPF), inoltre tenuto conto che gli ambiti agricoli sono assoggettati a specifiche norme di settore, non è previsto il reperimento di parcheggi privati, ad eccezione della fattispecie di cambio d'uso così come indicato al punto 16.4.8 del presente capitolo.

16.7 Destinazioni d'uso

Detta zona risulta prevalentemente destinata all'attività agricola.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali, artigianali, terziarie, ricettive, ricreative di intrattenimento e spettacolo;
- ✓ logistica;
- ✓ abitazioni civili, fatta eccezione di quanto previsto al precedente punto 16.4.8, Parte IV;
- ✓ attività commerciali, qualora i prodotti oggetto della vendita non derivino direttamente dai processi dell'azienda stessa in tal caso con SL non superiore a mq 300,00;
- ✓ servizi di magazzino senza vendita, comportanti deposito o manipolazione di materiali infiammabili e pericolosi;
- ✓ ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, etc.;
- ✓ servizi d'uso collettivo per l'istruzione e la formazione gestiti da privati;
- ✓ ambulatori e laboratori d'analisi medica;
- ✓ asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado pubbliche e private;
- ✓ servizi pubblici di interesse comunale, compresi uffici da destinare ad enti pubblici, di interesse pubblico ed ai mercati comunali;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;

- ✓ servizi per la salute come presidi, consultori, dispensari, ospedali e simili di gestione pubblica e privata;
- ✓ parco pubblico d'uso collettivo;
- ✓ impianti per la pratica sportiva, coperti e scoperti;
- ✓ attrezzature cimiteriali comprese case per il commiato;
- ✓ spettacolo culturali e sportivi, attività congressuali ed altre manifestazioni pubbliche di massa;
- ✓ musei e spazi espositivi;
- ✓ distributori di carburante se non al servizio dell'attività agricola;
- ✓ rimesse per automezzi pubblici;
- ✓ giardini con impianti ricreativi e sportivi all'aperto, nonché con chioschi per la vendita di bevande e simili, fiori e giornali;
- ✓ attrezzature pubbliche o di uso pubblico e generale;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, accessoria o compatibile.

16.8 Disposizioni relative agli allevamenti zootecnici

16.8.1 Solo in funzione della conduzione dei fondi è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici e l'ampliamento di quelli esistenti, nel rispetto dei limiti previsti dalla L.R. 37/93, parzialmente sostituita.
Ad oggi la Regione Lombardia ha recepito la Direttiva Nitrati con DGR n°8/5868 del 21.11.2007 e successive modifiche ed integrazioni.

16.8.2 E' vietata la realizzazione di nuovi allevamenti di suini dimensionati ed ospitanti un numero superiore di 7.000 capi.
Per quelli esistenti è ammesso un unico incremento del:

- del 50% dei capi per allevamenti con n. di capi superiore a 10.000;
- del 60% dei capi per allevamenti con n. di capi da 5.000 a 10.000;
- del 75% dei capi per allevamenti con n. di capi fino a 5.000.

16.8.3 Nei casi previsti dalla vigente disciplina comunitaria, statale e regionale i nuovi allevamenti e gli ampliamenti di quelli esistenti alla data di

adozione della Variante al Piano di Governo del Territorio, saranno sottoposti a tutti gli adempimenti previsti dalla stessa, comprese le procedure di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) o verifica di V.I.A. se previste dalla normativa vigente.

In caso di necessario espletamento di procedure di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) o verifica di V.I.A. l'Amministrazione Comunale potrà assentire le opere edilizie necessarie per la realizzazione di nuovi allevamenti o per gli ampliamenti di quelli esistenti solo previa conclusione favorevole del procedimento e, ove ciò risulti necessario alla luce delle risultanze stesse, previa stipulazione di apposito atto contenente le previsioni atte a garantire la compatibilità ambientale.

16.8.4 Le aziende con allevamenti superiori a Kg. 8.000 di peso vivo per bovini, suini, ovini e oltre Kg. 3.000 di peso vivo per avicunicoli, sono tenute alle redazioni di piani di utilizzazione agronomica dei reflui, in base alla Legge Regionale n°37 del 15.12.1993 contenente "Norme per il trattamento, la maturazione e l'utilizzo dei reflui zootecnici".

16.8.5 Nei casi di interventi diversi da quelli aventi ad oggetto allevamenti sottoposti alla disciplina di cui al precedente punto 16.8.3, Parte IV, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere che al progetto venga allegata un'analisi degli effetti che l'insediamento o l'ampliamento di un insediamento esistente avrebbe sull'ambiente e l'indicazione delle possibili misure di mitigazione degli effetti stessi da promuovere mediante la stipulazione di apposita convenzione prima del rilascio o accettazione degli atti abilitativi in materia edilizia.

I precedenti punti non si applicano agli allevamenti esistenti, a cui sono permessi adeguamenti e migliorie che non comportino ampliamenti delle capacità produttive.

16.8.6 Tutti gli allevamenti ubicati in zone non agricole o comunque dove non permesso dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio,

essendo classificati come attività insalubri di cui all'art.216 del T.U. LL. SS. R.D. 1265/34 non possono essere ampliati, ma eseguire unicamente miglioramenti igienico - sanitari, senza aumento di peso vivo allevato.

16.9 Prescrizioni particolari

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

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

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

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

Capitolo 17: **Ambito agricolo di valenza paesistica di rispetto dell'abitato**

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

17.2 Interventi ammessi

17.2.1 Nell'ambito di tale zona non sono ammesse nuove costruzioni ed ampliamenti di qualsiasi genere, se non relativi al mantenimento in efficienza del sistema irriguo, di bonifica e regolamentazione idraulica.
Nel caso di interventi su stalle esistenti gli stessi potranno essere ammessi qualora motivati da esigenze igienico - sanitarie e strutturali senza variare la specie di animale allevato.

17.2.2 In relazione all'Art. 62, L.R. 12/2005 e s.m.i, sono consentiti interventi di: straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia da attuarsi esclusa demolizione e ricostruzione, modifiche interne e realizzazione dei volumi tecnici, tramite gli atti abilitativi in materia edilizia previsti per ciascuna tipologia d'intervento.

17.2.3 Ai sensi e agli effetti dell'art.65 della L.R. 12/2005, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti ai fini abitativi.

17.2.4 Nel suddetto ambito, mediante il cambio d'uso, è sempre consentito per uso residenziale civile e complementare o accessorio ad esso, il recupero delle superfici già destinate alla residenza rurale, purché gli edifici in oggetto siano dotati delle reti tecnologiche di acqua, gas ed energia elettrica, o comunque vi sia l'impegno da parte del proprietario, di realizzarle prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

17.2.5 Per tutti gli edifici ubicati in tale zona ha validità quanto previsto ai punti 16.4.7 e 16.4.8, Capitolo 16, Parte IV.

17.3 Indici edilizi

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

17.4 Destinazioni d'uso

Detta zona risulta prevalentemente destinata all'attività agricola.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali, artigianali, terziarie, ricettive, ricreative di intrattenimento e spettacolo, sportive;
- ✓ logistica;
- ✓ abitazioni, attrezzature stalle, ricoveri attrezzi ecc…. al servizio dell'attività agricola (con riferimento alle nuove costruzioni);
- ✓ serre;
- ✓ servizi per l'industria e l'artigianato;
- ✓ abitazioni civili e rurali;
- ✓ attività commerciali, fatta eccezione per attività di vendita della produzione dell'azienda stessa avente un SL non superiore a mq 200,00;
- ✓ servizi di magazzino;
- ✓ ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, etc.;
- ✓ servizi d'uso collettivo per l'istruzione e la formazione gestiti da privati;
- ✓ ambulatori e laboratori d'analisi medica;
- ✓ asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado pubbliche e private;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le

attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio o similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;

- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ attrezzature cimiteriali comprese case per il commiato;
- ✓ servizi per la salute, come presidi, consultori, dispensari, ospedali e simili di gestione pubblica e privata;
- ✓ parco pubblico d'uso collettivo;
- ✓ musei e spazi espositivi;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ rimesse per automezzi pubblici;
- ✓ giardini con impianti ricreativi e sportivi all'aperto, nonché con chioschi per la vendita di bevande e simili, fiori e giornali;
- ✓ attrezzature pubbliche o di uso pubblico e generale;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, accessoria o compatibile.

17.5 Non sono consentiti, inoltre, i seguenti interventi:

- ✓ costruzione di recinzioni della proprietà se non con siepi;
- ✓ chiusura di accessi o corsi d'acqua, per questi ultimi fatte eccezioni i casi previsti dalle vigenti disposizioni di legge;
- ✓ l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi natura all'esterno delle aree di pertinenza degli insediamenti produttivi o dei cantieri nei quali tali ammassi vengono utilizzati, fatta eccezione per l'ammasso di stallatico in attesa d'interramento per la normale pratica agronomica;
- ✓ l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica di interesse pubblico;

17.6 L'esecuzione di opere di sistemazioni idrauliche, è ammessa solo per fini agricoli e di pubblico interesse; previa verifica di compatibilità con l'obiettivo di valorizzazione ambientale della zona tutelata.

17.7 Nel suddetto ambito è vietato:

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

  Si ricorda altresì che tutti i boschi sono tutelati sotto l'aspetto paesaggistico, dal D.Lgs 42/2004 e che pertanto gli interventi diversi dalla normale gestione forestale sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica.
- ✓ l'abbattimento delle alberature preesistenti, non comprese nei boschi, così come definiti delle vigenti disposizioni di legge in materia, fatta eccezione dei pioppeti dovrà essere autorizzata dall'amministrazione comunale e subordinata al ripristino della più corretta condizione dei luoghi, anche tramite il reimpianto così come previsto al Capitolo 19, punto 19.5.13, Parte IV ;
- ✓ la realizzazione di nuovi allevamenti o l'ampliamento di quelli esistenti di qualsiasi genere.

Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, attrezzature ed infrastrutture di interesse generale,

non previste dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio o da Piani Sovracomunali.

17.8 Norme programmatiche e di indirizzo

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

Capitolo 18: **Nuclei sparsi e complessi agricoli di antica formazione**

18.1 I complessi agricoli e i nuclei sparsi sono assoggettati alla normativa della Variante Generale al PGT relativa agli ambiti in cui sono inseriti, nonché all'allegato 1 del Piano delle Regole (Censimento cascine - aziende agricole).

Capitolo 19: **Aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologiche**

19.1 Sulle aree tutelate per legge ai sensi del comma 1, art. 142 D.Lgs. 42/2004, gi interventi di alterazione dello stato dei luoghi e/o dell'aspetto esteriore degli edifici sono assentiti previo rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, fatti salvi quelli indicati nell'Allegato A del D.P.R. 13 febbraio 2017 n.31.

Sono assoggettati ad Autorizzazione Paesaggistica Semplificata quelli indicati nell'Allegato B del D.P.R. 13 febbraio 2017 n.31.

Al sensi del comma 1, art.80, L.R. 12/2005 le funzioni amministrative per il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica e per l'irrogazione delle sanzioni di cui rispettivamente agli articoli 146 e 167 del D.Lgs. 42/2004 sono esercitate dai Comuni, ad eccezione di quanto previsto dai commi 3, 4, 5, 6, 7 del suddetto articolo. Spetta altresì ai Comuni ed alle Unioni dei Comuni l'espressione del parere di cui all'art.32 della Legge 28 febbraio 1985 n.47.

19.2 Sono di competenza comunale:

a. Interventi su edifici privati riguardanti le categorie di opere di cui all'articolo 3 del D.P.R. 380/2001, con esclusione di quelli previsti dalla lettera e) e di quelli ricadenti in aree di centro storico (zona urbanistica "A" o equipollente con altra denominazione) non soggette a disciplina di piano particolareggiato o comunque attuativo, ovvero quando tale piano non sia stato precedentemente approvato;
b. Interventi di nuova costruzione ricadenti nelle zone urbanistiche di completamento, con esclusione di quelli comportanti la demolizione delle preesistenze edificate nel periodo anteriore al 29 giugno 1939;
c. Interventi di nuova costruzione ricadenti in aree soggette a pianificazione attuativa, precedentemente approvata;
d. Posa in opera di insegne;
e. Linee elettriche di bassa tensione;
f. Trivellazioni di pozzi per l'utilizzazione delle falde acquifere, escluse quelle minerali e termali;

g. Opere agro – silvo – pastorali non residenziali in agro (zona urbanistica “E” o equipollente con altra denominazione), purché sia rispettato l’indice edificatorio pari a 0,03 mc/mq;
h. Attività silvo – culturali, arboricoltura da legno, potature e manutenzioni del patrimonio arboreo, opere di antincendio e fasce tagliafuoco, lavori di difesa forestale, con esclusione del taglio a raso degli alberi ad alto fusto o cedui e delle opere di rimboschimento interessanti superfici superiori a 2 Ha;
i. Interventi di lieve entità soggetti al procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica di cui al D.P.R. n.139 del 2010;
j. Provvedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all’art.167 comma 4 e 5 del D.lgs. n.42 del 2004 e ss.mm.ii. compresi i provvedimenti di irrogazione delle relative sanzioni.

Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche o morfologiche originarie come desumibili dall’analisi diretta dello stesso, nonché dalla documentazione storica.
La valenza ecologica, paesistica ed ambientale degli elementi e degli ambiti individuati costituisce il quadro di riferimento per la valutazione preventiva e pre-condizione all’uso ed alle trasformazioni territoriali. Le modalità di intervento ammesse negli ambiti e per gli elementi individuati sono disciplinate in base ai principi di valorizzazione e riqualificazione contenuti nella carta del paesaggio e valgono per tutto il territorio comunale.
La valorizzazione riguarda il riconoscimento, il mantenimento e il ripristino dei caratteri fondamentali originari degli ambiti e degli elementi individuati.
La riqualificazione riguarda il recupero del territorio in un’ottica di rispetto e valorizzazione dei beni e dei diversi contesti territoriali che potenzialmente rappresentano una risorsa in termini paesistico – ambientali nonché il mantenimento di un equilibrato rapporta tra aree edificate e territorio libero, attraverso il riordino delle frange urbane, il

ripristino dei degradi artificiali e naturali, l'arricchimento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio.

19.3 Corsi d'acqua

19.8.1 I corsi d'acqua anche minori sono elementi del paesaggio da tutelare: non è consentito chiuderli o tombinarli, neppure parzialmente (se non per le strette esigenze di passaggio dei mezzi, per ponticelli etc. autorizzate dai soggetti di competenza) e nei casi espressamente previsti dalle leggi.
Gli elementi principali della trama della rete irrigua devono essere mantenuti inalterati.
Al di fuori dei centri edificati e in generale al di fuori delle aree urbanizzate sono consentite modificazioni riguardanti esclusivamente la rete idrografica minore, a servizio delle colture, conseguenti ad esigenze che devono essere adeguatamente documentate, e previa autorizzazione comunale.
Non è consentita la sostituzione di rogge e canali irrigui o di colo esistenti con canaline di cemento, tanto fuori terra quanto interrate. Altrettanto non è consentito il rivestimento delle sponde con materiali cementizi o altri in stridente contrasto con la tradizione o con l'assetto storico del territorio.
In linea generale le rogge e i canali saranno mantenuti con fondo e sponde in terra, e gli eventuali interventi di impermeabilizzazione dovranno essere limitati e circoscritti alle opere d'arte che razionalizzano la distribuzione dell'acqua irrigua e la raccolta di quella di colo.
Eventuali deroghe a quanto sopra, richieste da motivi di pubblica sicurezza, saranno autorizzate dagli enti competenti privilegiando, ove possibile, tecniche di bioingegneria idraulica/ ingegneria naturalistica. Sono da evitare il più possibile i rivestimenti delle sponde con materiali quali i massi ciclopici, anche per l'aperto contrasto con l'aspetto paesaggistico tradizionale.

Gli interventi di consolidamento delle sponde, quando queste fossero franate o in cattive condizioni di tenuta, andranno realizzati in linea di

massima con le tecniche indicate dalla Regione Lombardia (nel Quaderno Opere Tipo di Ingegneria Naturalistica, d.g.r. 29.02.2000 n.6/48740, BURL 9 maggio 2000, 1° suppl straord. al n.19, vedi anche sul sito web della Regione le "buone pratiche" per la Rete Ecologica Regionale in Lombardia).

L'intervento di consolidamento tenderà a restituire/ assicurare alle sponde un corredo vegetazionale che possa, con il proprio apparato radicale, assicurare nel tempo la tenuta della sponda stessa.

19.8.2 La Variante Generale al Piano di Governo del Territorio indica gli ambiti destinati al rispetto dei più rilevanti corsi d'acqua sia naturali che artificiali. Le costruzioni dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a 10 ml dalla sponda del corso d'acqua, le recinzioni a non meno di 4 ml. La fascia di rispetto inedificabile viene ampliata a 20 ml nel caso di corsi d'acqua appartenenti alla Rete Ecologica Regionale e Provinciale, per gli stessi valgono le disposizioni di tutela di cui all'art. 16.7 delle norme d'attuazione del PTCP.

19.4 Manufatti

I manufatti del sistema irriguo, se di fattura tradizionale, sono da conservare. I nuovi manufatti utilizzeranno tecnologie e materiali armonizzati con quelli di fattura tradizionale e con il paesaggio; se necessario adottando tecniche di mitigazione dell'impatto visivo.

19.5 Zone boscate, filari alberati, tagli e impianti di vegetazione lungo i corsi d'acqua

19.5.1 Il riferimento principale per la definizione di bosco è contenuto nel D.Lgs. 34/2018.

19.5.2 Sono considerati bosco:

- ✓ le formazioni vegetali, a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché i terreni su cui essi sorgono, caratterizzate simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dalla copertura del suolo, esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, pari o superiore al venti per cento, nonché da superficie pari o superiore a 2.000 metri quadrati e lato minore non inferiore a 25 metri;
- ✓ i rimboschimenti e gli imboschimenti;
- ✓ i soprassuoli arborei con andamento longitudinale (fasce alberate) purché aventi almeno per un tratto le caratteristiche di bosco;
- ✓ i soprassuoli costituiti da specie arboree ed arbustive colonizzate di età media uguale o superiore a 3 anni, formatesi su terreni destinati ad alta qualità di cultura;
- ✓ le aree già boscate, prive di coperture arborea o arbustiva a causa di trasformazione del bosco non autorizzate.

Sono assimilabili al bosco:

- ✓ i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale;
- ✓ le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali ed incendi;
- ✓ le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2.000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco.

I confini amministrativi, i confini di proprietà o catastali, le classificazioni urbanistiche e catastali, la viabilità agro- silvo - pastorale ed i corsi d'acqua minori non influiscono sulla determinazione dell'estensione e delle dimensioni minime delle superfici considerate bosco.

Non sono considerati bosco:

- ✓ gli impianti di arboricoltura da legno e gli impianti per la produzione di biomassa legnosa;
- ✓ i filari arborei, parchi urbani ed i giardini;

- ✓ gli orti botanici, i vivai, i piantonai, le coltivazioni per la produzione di alberi di Natale ed i frutteti, esclusi i castagneti da frutto in attualità di coltura;
- ✓ le formazioni vegetali irrilevanti sotto il profilo ecologico, paesaggistico e selvicolturale.

La coltivazione spontanea di specie arboree o arbustive su terreni non boscati dà origine a bosco solo quando il processo è in atto da almeno cinque anni.

19.5.3 Le superfici boscate sono assoggettate ai disposti del D.Lgs. 34/2018, D.Lgs. 42/2004, Legge Regione Lombardia 31/2008, Regolamento Regionale n.5/2007 e loro circolari applicative. Si precisa inoltre che nelle presenti norme vengono recepiti integralmente i contenuti del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) approvato dal Consiglio Provinciale nella seduta del 07.12.2011.

19.5.4 Qualsiasi tipo di intervento sul patrimonio boschivo, così come individuato dalla L.R. n.31/08, ai sensi dell'art.2 e dell'allegato A della L.R. 08.07.2015 n.19, dovrà essere autorizzato dalla Regione Lombardia in qualità di ente forestale competente sul territorio. Rimangono di competenza dell'amministrazione provinciale le funzioni paesaggistiche in materia forestale riferite al D.Lgs. 34/2018 e D.Lgs. 42/2004.

19.5.5 Tutte le formazioni vegetali sottoposte a vincolo paesaggistico forestale, ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs 34/2018, per la loro attuazione, dovranno fare riferimento alle indicazioni del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42.

19.5.6 L'autorità competente in materia forestale è Regione Lombardia per le aree esterne ai parchi, mentre per i territori inclusi nei Parchi Regionali la competenza è dell'Ente Parco.

La trasformazione del bosco è assentibile attraverso il rilascio dell’autorizzazione prevista dall’art.43 della Legge Regionale n.31/2008

nei limiti e con le modalità previste nel Piano di Indirizzo Forestale (PIF) approvato con delibera del Consiglio Provinciale n.164 del 07.12.2011.

19.5.7 I filari di alberi individuati dal PTCP debbono essere di norma salvaguardati.

19.5.8 Si rimanda ad un apposito regolamento comunale o a capitolo inserito nel Regolamento Edilizio Comunale la normativa per la conservazione, gestione, sviluppo e tutela ambientale ed ecologica.

19.5.9 I complessi boscati, naturali o artificiali, nonché le superfici in cui siano in atto processi di rinnovazione spontanea di specie arboree o arbustive devono essere mantenuti a cura e spese dei proprietari o dei possessori nel migliore stato di conservazione naturale.

19.5.10 Le pratiche di governo e gestione colturale devono tendere, oltre che alla conservazione, alla ricostituzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente locale, anche attraverso la costituzione di stadi intermedi, precursori di quello finale, in sintonia con le potenzialità dei suoli specifici, privilegiando l'utilizzo e la diffusione di specie autoctone.

19.5.11 Nel caso di utilizzazione di filari cedui, si dovrà prevedere il mantenimento di polloni vitali ogni 3-5 m, mantenendone uno ogni 20 m circa per almeno tre turni di taglio di rotazione.

19.5.12 Il taglio di pioppi ibridi o di altre essenze arboree a rapido accrescimento, razionalmente coltivati in filare a sesto regolare, comporta la loro sostituzione durante la successiva stagione silvana, anche utilizzando specie arboree autoctone.

19.5.13 Gli abbattimenti di esemplari aborei e arbustivi isolati o inseriti in filari, fatto salvo quanto indicato al successivo punto 19.5.14, sono consentiti per comprovate ragioni di sicurezza, di incolumità, di riqualificazione

ambientale necessaria a causa di alberi o arbusti ammalorati e compromessi, quando non regolati da condizioni di politica comunitaria o convenzioni già sottoscritte, o quando non inseriti in specifici sesti di impianto, o nei casi in cui si voglia proporre un progetto di formazione di un cono ottico verso un'emergenza architettonica o paesaggistica eseguiti nel medesimo luogo o in prossimità dello stesso, o in altri ambiti individuati dall'Amministrazione Comunale, nei suddetti casi la localizzazione dei reimpianti andrà concordata con i competenti uffici comunali.
Nei reimpianti si adotterà la proporzione di n.2 specie arboree, per ogni esemplare arboreo abbattuto e n.2 specie arbustive, per ogni esemplare arbustivo abbattuto.
Nel caso ci si trovi nell'impossibilità oggettiva, con particolare riferimento allo stato dei luoghi, di provvedere alla piantumazione sostitutiva, è tenuto al versamento al Comune di Grontardo della somma corrispondente al valore equivalente delle essenze arboree e/o arbustive da ripiantumare stabilito periodicamente dagli uffici comunali competenti ed approvato con delibera della Giunta Comunale, per ogni essenza abbattuta e non sostituita.

I nuovi esemplari arborei e arbustivi dovranno essere di provenienza certificata, ecologicamente compatibili e scelti tra quelli di seguito elencati:

<u>ALBERI</u>

Acero Campestre	*Acer campestre*
Bagolaro o Spaccasassi	*Celtis Australis*
Carpino bianco	*Carpinus betulus*
Cerro	*Quercus cerris*
Ciliegio selvatico	*Prunus avium*
Farnia	*Quercus robur*
Frassino Maggiore	*Fraxinus excelsior*
Gelso bianco	*Morus alba*

Melo selvatico	*Malus sylvestris*
Noce comune	*Juglans regia*
Olmo campestre	*Ulmus minor*
Ontano nero	*Alnus glutinosa*
Orniello	*Fraxinus ornus*
Pioppo bianco	*Populus alba*
Pioppo gatterino	*Populus canescens*
Pioppo nero	*Populus nigra*
Pioppo cipressino	*Populus nigra* var. *italica*
Platano	*Platanus hybrida*
Salice bianco	*Salix alba*
Salicone	*Salix caprea*

Nelle zone prossime all'edificato, sia esso periferico dei centri abitati che prossimo a edificazioni isolate in territorio rurale, anche:

Tiglio selvatico	*Tilia cordata*
Tiglio nostrano	*Tilia platyphillos*

ARBUSTI

Biancospino	*Crataegus monogyna*
Corniolo	*Cornus mas*
Crespino	*Berberis vulgaris*
Frangola	*Frangula alnus*
Fusaggine	*Euonymus europaeus*
Ginepro comune	*Juniperus communis*
Ginestrella	*Genista tinctoria*
Lantana	*Viburnum lantana*
Ligustro	*Ligustrum vulgare*
Nocciolo	*Corylus avellana*
Pallon di maggio	*Viburnum opulus*
Prugnolo	*Prunus spinosa*
Pungitopo	*Ruscus aculeatus*

Rosa selvatica	*Rosa canina*
Salice da ceste	*Salix triandra*
Salice grigio	*Salix cinerea*
Salice rosso	*Salix purpurea*
Salicone	*Salix caprea*
Sambuco nero	*Sambucus nigra*
Sanguinello	*Cornus sanguinea*
Spino cervino	*Rhamnus catharticus*

19.5.14 I sistemi verdi di ripa che affiancano gli elementi dell'idrografia superficiale sono da tutelare e valorizzare.

Per i reimpianti che riguardassero la vegetazione di riva di corsi d'acqua, varrà la prescrizione seguente:

- per i corsi d'acqua dotati di argini e/o alzaie più elevate rispetto al piano campagna dei campi adiacenti (senza le quali i campi rischierebbero l'allagamento), le distanze della vegetazione arborea e arbustiva di nuovo impianto dal ciglio del corso d'acqua saranno quelle stabilite dalla normativa di polizia idraulica (rif. NTA del Reticolo Idrico, principale e/o minore);
- per i corsi d'acqua le cui rive non siano arginate, è necessaria la conservazione della vegetazione di ripa, sia essa arborea che arbustiva, senza limiti di distanze da osservare. L'integrazione della vegetazione di ripa, ove mancasse o fosse carente, è sempre ammessa - purché effettuata senza alcuna invasione dell'alveo del corso d'acqua e con le specie indicate nell'Elenco allegato.

SPECIE DA PREDILIGERE NELL'AMBITO DI RIPA <u>LUNGO I CORSI D'ACQUA</u>

<u>ALBERI</u>

Carpino bianco	*Carpinus betulus*
Farnia	*Quercus robur*
Olmo campestre	*Ulmus minor*

Ontano nero	*Alnus glutinosa*
Pioppo bianco	*Populus alba*
Pioppo nero	*Populus nigra*
Salice bianco	*Salix alba*
Salicone	*Salix caprea*

ARBUSTI

Biancospino	*Crataegus monogyna*
Nocciolo	*Corylus avellana*
Pallon di maggio	*Viburnum opulus*
Salice da ceste	*Salix triandra*
Salice rosso	*Salix purpurea*
Sambuco nero	*Sambucus nigra*
Sanguinello	*Cornus sanguinea*

In ogni caso la scelta delle specie dovrà tenere conto del suo futuro sviluppo dimensionale in modo tale che, anche a maturità, l'albero risulti idoneo e compatibile con gli spazi vegetativi disponibili, così da evitare sia interferenze e possibili danneggiamenti a manufatti e strutture circostanti, sia dannose potature di riduzione della chioma.

Tali essenze dovranno essere dotate di un apparato radicale ben conformato e sviluppato, una parte aerea ben strutturata, non devono presentare malattie, ferite ed attacchi parassitari.
Inoltre, all'interno del centro edificato, le essenze dovranno avere una circonferenza minima del tronco pari a 25,00 – 30,00 cm se di pregio ambientale, 10,00 – 15,00 cm per sostituzione di essenze di normale valenza, misurata ad un'altezza di 1,00 m dal piano campagna. Nelle aree agricole le essenze dovranno avere un'età compresa tra due e cinque anni ed un'altezza compresa tra 0,80 m e 1,50 m.
In generale tutto il materiale vegetale, arbustivo ed arboreo, dovrà essere corredato da certificazione d'origine e fitosanitaria ai sensi di legge.

19.5.15 Nelle zone agricole sono ammessi diradamenti, senza piantumazione sostitutiva, relativamente a specie non autoctone invadenti e/o infestanti (quali ad esempio “robinia” e “ailanthus”).

19.5.16 Gli abbattimenti e le ripiantumazioni delle essenze arboree dovranno essere eseguite ad esclusiva cura e spesa del proprietario o possessore, detentore, conduttore del fondo su cui insistono. Le ripiantumazioni, inoltre, dovranno essere eseguite nell’ambito dell’idonea stagione (da ottobre a marzo) e contestuale o assai prossima alla data di segnalazione dell’abbattimento. Una volta eseguita la ripiantumazione dovrà essere data comunicazione scritta ai competenti uffici allegando la documentazione fotografica relativa alla nuova essenza. Adeguate cure culturali (irrigazioni, etc.) dovranno essere eseguite sino ad avvenuto attecchimento e affermazione delle piante messe a dimora.

19.5.17 *Interventi manutentivi su aree private non ad uso agricolo*

Gli interventi di manutenzione ordinaria del patrimonio arboreo esistente su aree private non agricole consistenti nella semplice potatura stagionale, eseguita durante il periodo di riposo vegetativo, non sono soggetti ad alcuna incombenza amministrativa.

Gli interventi più consistenti come il taglio dei rami con diametro superiore a 5,00 – 7,00 cm, sono soggetti a semplice comunicazione, in carta libera, da inoltrarsi al Comune di Grontardo almeno 30 giorni prima dell’esecuzione allegando:

- documentazione fotografica degli esemplari oggetto di manutenzione;
- documentazione planimetrica per l’individuazione del sito (planimetria catastale) ciò al fine di consentire agli uffici l’espressione di eventuali osservazioni, affinché l’intervento, da eseguirsi solo durante il periodo di riposo vegetativo, risulti appropriato e non pregiudichi il valore estetico- ornamentale ed il futuro stato

fitosanitario dell'alberatura, nel qual caso saranno indicati interventi alternativi.

Gli interventi di capitozzatura sono di norma vietati, tuttavia essi potranno essere consentiti in caso di estrema necessità in relazione al tipo di specie e in relazione al suo stato fitosanitario strutturale, opportunamente documentati in una relazione tecnico- agronomica, a firma di tecnici abilitati in materia agraria, iscritti ai rispettivi albi professionali, da allegare alla comunicazione almeno 30 giorni prima della loro esecuzione.

La data di inizio degli interventi, di cui al precedente comma 2, deve essere preventivamente comunicata ai competenti Uffici comunali.

19.5.18 *Segnalazione preventiva abbattimento / manutenzione straordinaria essenze arboree*

I proprietari, i possessori, i conduttori o detentori del fondo in cui vegetano le specie da abbattere, devono presentare al comune preventiva segnalazione in carta libera, utilizzando eventualmente la modulistica predisposta dal competente servizio comunale, corredata da una relazione tecnica a firma di tecnici abilitati in materia agraria, iscritti ai rispettivi albi professionali, contenente:

- l'indicazione delle essenze da abbattere/manutenere;
- documentazione fotografica del contesto e delle specie da abbattere/manutenere;
- documentazione planimetrica per l'individuazione del sito (planimetria catastale);
- motivazioni che giustifichino l'abbattimento.

Entro 30 giorni dall'inoltro della segnalazione il competente Ufficio Comunale dovrà verificare il rispetto delle condizioni e delle modalità previste al precedente punto 19.5.13, notificando in caso di

inosservanza, l'ordine motivato di non effettuare l'intervento. In mancanza di detto ordine ha validità il silenzio- rifiuto.

Le suddette segnalazioni / comunicazioni sono sottoposte al termine massimo di validità fissato in 6 mesi dall'inoltro.

Relativamente alle aree di proprietà pubblica l'abbattimento è assentibile previa relazione tecnica che ne motiva la necessità a firma del responsabile dell'area tecnico o suo delegato.

I progetti di nuove attrezzature e fabbricati da realizzare ex novo o in ampliamento o sostituzione di altri esistenti, debbono comprendere almeno un elaborato a firma di tecnico qualificato e abilitato all'esercizio della professione relativo alla sistemazione delle aree a verde pertinenziale.
Esso deve contenere una puntuale localizzazione di tutte le superfici permeabili, con le relative destinazioni (prati, giardini, aiuole, ...), le essenze arboree e arbustive di cui se ne prevede la piantumazione da scegliere prevalentemente tra quelle elencate al punto 19.5.13, Capitolo 19, Parte IV.

19.6 Centuriazione romana

19.6.1 In accordo con l'art.20 delle NdA del PTCP, gli assi della maglia centuriale costituiscono un elemento di prevalente valore storico e culturale, quali testimonianze di un antico e consolidato assetto territoriale, conservandosi in buona parte sino ad oggi quale fattore capace di orientare l'organizzazione del paesaggio agrario tradizionale e come base per lo studio delle sue fasi evolutive.
Forme evolutive:

- ✓ mantenimento del profilo del terreno;
- ✓ valorizzazione degli elementi visibili della centuriata.

Norme evolutive:

- ✓ Le strade (consorziali, interponderali, ecc.) e i canali coincidenti con i limiti centuriali dovranno essere salvaguardati e non potranno subire modifiche del tracciato.
- ✓ Le linee centuriali segnalate dai confini agrari, filari arboreo- arbustivi od altro dovranno garantire la presenza dell'elemento identificato. Nella fattispecie di filari arboreo- arbustivi questi potranno essere utilizzati secondo la tradizionale prassi agro- forestale con l'obbligo di reimpianto con analoghi complessi vegetali sui medesimi allineamenti.
- ✓ Eventuali edicole, cappelle o tabernacoli sorti all'incrocio degli assi centuriali dovranno essere mantenuti e/o restaurati.
- ✓ Il paesaggio circostante le tracce centuriali dovrà essere salvaguardato al fine di garantirne l'integrità visiva. Eventuali progetti di edifici da erigersi nelle vicinanze dovranno essere sottoposti al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio fatte salve le eventuali competenze della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

19.7 Scarpate ed elementi orografici

In accordo con l'art.16.4 delle NdA del PTCP i tratti significativi delle scarpate principali (altezza superiore a 3 m) e secondarie (altezza inferiore a 3 m) indicati nella carta delle tutele e salvaguardie del PTCP sono emergenze morfologiche naturalistiche che in rapporto alla loro evidenza percettiva costituiscono elementi di notevole pregio paesistico. Essi costituiscono elementi di riferimento simbolico come presenze evocative del paesaggio originario.

Per gli orli di scarpata principali e secondari non sono consentiti interventi e trasformazioni che alterino i loro caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici.

Non sono assentibili interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione per una fascia di 10 metri in entrambe le direzioni dall'orlo di tali scarpate.
Sono consentiti, per gli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale, gli eventuali ampliamenti debbono svilupparsi nella direzione opposta dell'orlo di scarpata.
Sono inoltre vietati interventi di natura non edificatoria, quali le attività di cava, di piscicoltura e/o pesca sportiva e le bonifiche agricole (o comunque interventi estrattivi in fondi agricoli), che portano a una riduzione della valenza simbolica degli elementi evocativi di paesaggi originali o della valenza estetico - percettiva, alla perdita dei riferimenti nel disegno territoriale originario ed al complessivo peggioramento dei caratteri naturali della vegetazione esistente.
La possibilità di effettuare interventi e trasformazioni che alterino tali elementi è ammissibile esclusivamente per la realizzazione di opere d'interesse pubblico, non altrove ubicabili, a fronte di interventi di parziale compensazione naturalistica da definire in base ai criteri di sostenibilità previsti dal PTCP di cui alla normativa ed in particolare all'appendice D.
Nel caso venga accertata una oggettiva difformità tra l'assetto del territorio e le scarpate morfologiche indicate nella "Carta delle tutele e salvaguardie" del PTCP, il comune provvede alla corretta trasposizione dell'andamento delle scarpate, attraverso la proposta di una modifica non sostanziale cartografica al PTCP (art.34 - comma 1). In caso di richiesta di variante dovrà essere fornita alla provincia una relazione tecnica firmata da geologo abilitato ed iscritto al proprio albo professionale accompagnata da cartografia in formato shape- files delle scarpate.
Qualora il comune debba destinare un'area su cui insista una o più scarpate morfologiche o la loro fascia di rispetto ad usi diversi, si potrà procedere al loro stralcio, tramite variante al PGT, solo a seguito di una compensazione di valore paesaggistico - ambientale stabilita applicando i criteri di cui alla scheda allegata alla DGR 11045/2002 (Esame

paesistico dei progetti), con riferimento delle chiavi di lettura del livello sistemico: interesse geomorfologico, interesse naturalistico, interesse storico insediativo, partecipazione al sistema di testimonianze della cultura formale e materiale; al sistema vedutistico, percettibilità, interferenza, inclusione in veduta panoramica al sistema simbolico, richiamo turistico.

Si potrà procedere sempre allo stralcio di una scarpata morfologica quando:

a- risulta cartografata dal PTCP all'interno di aree altamente urbanizzate e impermeabilizzate;
b- risulta cartografata dal PTCP all'interno di giardini privati.

19.8 Geositi

19.8.1 I geositi sono oggetto di attenta e specifica salvaguardia al fine di preservarne la specifica conformazione e connotazione.

Nei geositi è da perseguire la conservazione, la valorizzazione e il recupero di tutti gli elementi peculiari quali scarpate, tratti di corsi d'acqua ad andamento naturale e forme relitte costitutivi del paesaggio e la salvaguardia delle presenze significative della naturalità. Ogni tipo di attività o di intervento deve avvenire perseguendo la valorizzazione dei percorsi storici presenti, delle presenze edilizie, dei nuclei di antica formazione e di tutti gli elementi di rilevanza.

Le trasformazioni del territorio che prevedono modificazioni morfologiche e/o la realizzazione di elementi antropici intrusivi e permanenti sono consentite, purché previste negli strumenti di pianificazione fatta salva la compatibilità urbanistico - ambientale così come indicata al Capitolo 35, Parte IV ed ai sensi dell'art.20, comma 4 delle norme del PTCP.

Deve essere garantito il rispetto degli elementi di tutela elencati negli art. 14, 15 e 16 delle citate norme del PTCP, diversi dai geositi. Eventuali trasformazioni quali bonifiche agricole escavazioni per attività estrattiva, opere di canalizzazione, dovranno prevedere assetti finali che possano

modificare, senza snaturare, gli elementi predominanti del geosito, con particolare attenzione alla tutela delle scarpate morfologiche, con la possibilità di modificarne l'andamento, ma non di eliminazione delle stesse.

In tali zone sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalle vigenti disposizioni attuative per ciascun ambito, comunque tutti gli interventi edilizi che prevedano trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio finalizzate alle attività necessarie per la conduzione agricola, agrituristica e agro -olivo -pastorale, nonché alla manutenzione dei caratteri ambientali e paesistici, piuttosto che alla prevenzione del degrado delle componenti del territorio. L'attività agricola e ogni altra attività nei territori liberi interni al geosito dovranno tenere conto della salvaguardia e della valorizzazione delle forme geologiche e geomorfologiche.

Le disposizioni del presente capitolo sono integrate da quanto disciplinato dall'art.22, comma 3, della normativa paesaggistica del PTR.

19.8.2 Sul territorio di Grontardo la morfologia elaborata dai dati altimetrici mostra nella porzione nord-ovest del territorio comunale, di un’area più elevata che appare incisa parallelamente al lato nord- est della SP 93 da un’evidente depressione allungata da nord – ovest a sud- est, larga circa 300 metri e lunga 1,5 chilometri, difficilmente apprezzabile con la sola osservazione diretta al suolo.

La zona è definita valliforme e riconosciuta come Geosito n.20 – Valle Relitta Aspice nel PTCP Provinciale, il cui andamento, formato da ampie spire con raggi di curvatura chilometrici, si sviluppa per oltre 17 chilometri, con quote irregolari all’interno della fascia individuata.

Inoltre la conformazione planimetrica pone problemi per una sua interpretazione genetica, in quanto si è in presenza di andamenti che hanno dimensioni che, per la loro formazione, richiederebbero la presenza di un corso d’acqua di grandezza compresa tra quelle del fiume Po e del fiume Adda. Nella parte di documento che descrive le “cartografie e schede descritte dai geositi” l’autore afferma che l’andamento della valle porta a presumere sia stata prodotta dal corso

del fiume Oglio. Il documento sui geositi individua nel territorio del Comune di Grontardo la presenza di due locali elevazioni della superficie topografica interpretati come dossi fluviali appartenenti al Geosito n.21 del PTCP che rappresentano strutture di aggradazione fluviale che a nord del fiume Po sono presenti sul “livello fondamentale della pianura” e che possono essere distinti in due tipi, il secondo che interessa Grontardo forma oggi ampi raggi di curvatura che nelle aree attorno al fiume Oglio a Bordolano alla foce del Mella presentano un valore medio di 1313 m, superiore ai 249 m dei meandri del fiume Oglio. Queste strutture sono generalmente interpretate come barre di meandro di un corso d’acqua che scorreva all’incirca nella posizione dell’attuale fiume Oglio ma sul “livello fondamentale della pianura”.

Le strutture sono tipicamente strette e allungate e sono distinguibili in due tipi: il primo particolarmente pronunciato (altezza > 2 m, pendenza longitudinale <1‰) e il secondo meno pronunciato, cui appartengono i due dossi di Grontardo e quello di Pescarolo riferiti in Errore. L’origine riferimento non è stata trovata, e che nel loro insieme sono denominati “Dossi di Pescarolo” nel PTCP di Cremona e presentano una pendenza longitudinale più accentuata, >1‰.

Queste forme generalmente sono generate da corsi d’acqua tardo pleistocenici con dimensioni e portate maggiori di quelle riferibili agli attuali di pertinenza alpina, e testimoniano l’evoluzione postwurmiana di tutta l’area, caratterizzato da aumento del ruscellamento di superficie rispetto alle condizioni attuali.

I dossi sono superfici la cui presenza testimonia l’interruzione del loro processo di aggregazione, mentre la formazione di alfisuoli in continuità sui dossi e sul “livello fondamentale della pianura”, ha permesso di ipotizzare che la formazione di queste strutture sia avvenuta in un periodo compreso tra l’ultima espansione glaciale wurmiana e l’Olocene.

Si segnala che nel PTCP i dossi, assieme alla “valle relitta Aspice”, Geosito n.20 di seguito descritta, ricadono nella loro totalità in un livello di tutela 1, in quanto caratterizzati da pochi elementi di elevata percezione, con grado di tutela basso.

Capitolo 20: **Zona VP – Verde Privato**

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

20.2 Interventi ammessi

E' vietata qualsiasi nuova costruzione fatta eccezione per:

- pergolati in legno o ferro così come indicati al punto 1.26, Capitolo 1, Parte III. Gli stessi possono occupare una superficie non superiore al 10% della superficie fondiaria non edificata;
- pensiline, punto 1.17, Capitolo 1, Parte III;
- ricovero attrezzi da giardino, punto 1.29, Capitolo 1, Parte III;
- caminetti esterni, barbecue e gazebi così come indicati ai punti 1.24 e 1.25, Capitolo 1, Parte III e piscine così come indicato al punto 1.23, Capitolo 1, Parte III.

Gli edifici esistenti potranno essere assoggettati ad opere di straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia esclusa demolizione e ricostruzione, demolizione di edifici incongrui, mediante gli atti abilitativi in materia edilizia previsti per le varie tipologie di interventi.

L'Indice di permeabilità (IPF) sarà pari al 80%.

20.3 Destinazioni d'uso

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

Capitolo 21: **Aree a rischio ritrovamenti archeologici**

Con propria nota la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Cremona, Lodi e Mantova ha comunicato che sulla base della letteratura, dei dati di archivio e delle indagini più recenti, il territorio del Comune di Grontardo, risulta oggetto di frequentazione fin dall'epoca antica, come risultano i ritrovamenti sintetizzati di seguito:

- Sono state ritrovate epigrafi funerarie nella frazione di San Giovanni nel Deserto di età imperiale.
- A est del centro abitato di Grontardo è stata trovata un'area di materiale mobile eterogeneo di epoca romana.
- In località Ca' del Sole, durante i lavori di messa in opera della linea elettrica, sono stati rinvenuti reperti fittili di età romana.
- Nella frazione di Levata, dal catasto Teresiano è visibile l'evoluzione delle strutture di un palazzo nobiliare, Palazzo Barbò, attualmente scomparso, di cui resta il ricordo nel toponimo dell'attuale cascina (Cascina Palazzo)
- Nella prima metà del '500 Grontardo fu feudo del conte genovese Marino e probabilmente fu il feudo della famiglia per tutto il secolo, con relativo castello, oggi completamente distrutto, ma identificabile sulle carte storiche.

La stessa segnala inoltre, in linea con il PTCP, la presenza nel territorio comunale di tracce persistenti della centuriazione antica e di alcuni paleolavei del fiume Oglio, elementi morfologici spesso correlabili ad insediamenti antichi.

La Soprintendenza indica come zone a rischio archeologico i NAF di Grontardo, Levata e San Giovanni del Deserto poiché i documenti menzionano l'insediamento in queste aree già a partire dall' XI secolo.

Alla luce di quanto sopra si prescrive che i progetti comportanti movimenti di terra e scavi per i NAF, per le località segnalate e per le aree immediatamente circostanti, anche ai paleoalvei, siano trasmessi

alla Soprintendenza per l'espressione del parere di competenza e per l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari.

Capitolo 22: **Ambito cimiteriale e relativa fascia di rispetto**

22.1 Le fasce di rispetto cimiteriale sono individuate ai sensi delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari:

- Regio Decreto 27 luglio 1934, N.1265 (Testo Unico Leggi Sanitarie), in particolare art.338 come modificato dall'art.28 della Legge 1 Agosto 2002, N.166;
- Decreto Presidente della Repubblica 10 agosto 1990, N.285 (approvazione del nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria) in particolare art.57;
- Legge Regionale Lombardia 30 dicembre 2009, N.33 (testo Unico delle Leggi Regionali in materia di sanità) in particolare articoli 75, 76 e 77;
- Regolamento Regionale 14 giugno 2022, n.4 (Regolamento di attuazione del Titolo VI bis della L.R. 30 dicembre 2009 n.33 - Testo Unico della Legge Regionale in materia di sanità).

22.2 Le fasce di rispetto dei cimiteri sono stabilite in funzione della salvaguardia sanitaria dei cimiteri e garantendo la possibilità di ampliamento degli stessi nel rispetto della distanza minima di legge dagli edifici circostanti.

22.3 **Interventi ammessi**

Le strutture e le aree del cimitero sono destinate ad espletare le pratiche inerenti l'inumazione o la sepoltura, nonché i servizi tecnici annessi e gli edifici per il culto.

Nella fascia di rispetto sono consentite: nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, chioschi a titolo provvisorio per le attività di servizio al cimitero, piantumazione e sistemazioni a verde, opere di urbanizzazione dell’attività agricola, cabine elettriche, quest'ultime previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.

All’interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all’utilizzo dell’edificio stesso, tra cui l’ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d’uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) primo comma, articolo 3 del D.P.R 06.06.2001 n°380, compresa la demolizione, in quest’ultima fattispecie previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

22.4 Qualora lo ritenesse opportuno l'amministrazione comunale potrà autorizzare all'interno delle zone di rispetto cimiteriale utilizzazioni diverse da quelle sopra indicate previo espresso assenso dalla A.T.S. preposta alla tutela del vincolo di rispetto cimiteriale, e qualora di propria competenza, dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.
Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo si fa riferimento alle vigenti leggi e norme in materia di rispetto e salvaguardie.

22.5 **Modalità d’attuazione**

Gli interventi in tale zona sono attuabili tramite atti abilitativi in materia edilizia, interventi diretti.

22.6 **Prescrizioni particolari**

22.6.1 Le zone di rispetto cimiteriale debbono essere mantenute in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente e con l’assoluto divieto di realizzare depositi di materiali, discariche di rifiuti, etc.

22.6.2 Le aree in esse comprese possono essere computate ai fini del calcolo dell’edificabilità consentita nelle zone agricole.

22.6.3 L'eventuale capacità edificatoria prevista dalla destinazione d'uso delle aree comprese nella fascia di rispetto cimiteriale, potrà essere utilizzata ai fini del calcolo dell'edificabilità consentita in tali zone esterne alla suddetta fascia di rispetto.

Capitolo 23: **Tutela dei pozzi di acqua idropotabile**

23.1 Sono le aree di salvaguardia atte ad assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano ai sensi del D.Lgs. 152/2006, in particolare gli articoli 94, 134, 163.

23.2 Sulle tavole di progetto sono individuate le zone di rispetto dei pozzi pubblici per usi idropotabili di cui al D.P.R. 24.05.1988 n.236 ed al D.M. 26.03.1991 contenente "Norme tecniche di prima attuazione del D.P.R. 236/88".

Il limite delle zone di rispetto è determinato mediante metodo geometrico e idrogeologico.

23.3 All'interno delle zone di tutela assoluta (Z.T.A.) definite da un cerchio con raggio di 10 m, misurato a partire dal centro dell'impianto di captazione, sono ammesse solo le opere di captazione ed infrastrutturazioni di servizio necessarie per la funzionalità dello stesso.

23.4 L'area deve essere recintata e provvista di canalizzazione e tombinatura per lo smaltimento delle acque meteoriche.

23.5 All'interno della Zona di Rispetto (Z.R.), definita da un cerchio con raggio di 200 m misurato a partire dal centro dell'impianto di captazione, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione, ai sensi del D. Lgs. 152/2006, sono vietati tutti gli interventi preclusi dallo stesso nonché dalla DGR 07/12693/2006, e ogni altro intervento od uso che possa causare danni e inquinamento del sottosuolo della falda.

Ogni intervento è subordinato, ad una indagine idrogeologica che accerti la compatibilità dell'intervento stesso con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e di apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi.

23.6 I collettori fognari ricadenti entro le zone di rispetto debbono essere provvisti di doppia camiciatura ed avere una sicura tenuta stagna.

23.7 La zona di rispetto decadrà automaticamente qualora i competenti Enti provvederanno con apposito decreto ad eliminare o modificare la relativa fascia di salvaguardia.

Capitolo 24: **Zona IT – destinata ad impianti tecnologici**

24.1 Definizione degli ambiti

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

24.2 Interventi ammessi

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i, e la demolizione, in quest'ultima fattispecie previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

24.3 Indici edilizi

Gli indici e parametri edilizi sono definiti di volta in volta dall'amministrazione comunale tenendo conto delle effettive esigenze e delle funzioni da insediare. Per quanto concerne le distanze ha validità quanto previsto al Capitolo 7, Parte III, per gli ambiti non costituenti il nucleo di antica formazione, centro storico.

24.4 Modalità di attuazione

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

Qualora la particolare complessità dell'intervento proposto, richiede particolari ed approfondite valutazioni, l'Amministrazione Comunale, può motivatamente subordinare l'intervento ad un Permesso di Costruire Convenzionato.

24.5 Destinazioni d'uso e parametri urbanistici

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

- ✓ Centrali termoelettriche;
- ✓ Centrali per la cogenerazione e il teleriscaldamento;
- ✓ Impianti per lo smaltimento dei rifiuti;
- ✓ Impianti per la depurazione delle acque;

- ✓ Centrali e cabine di trasformazione elettrica;
- ✓ Impianti ed attrezzature per le telecomunicazioni;
- ✓ Altri impianti relativi ai servizi a rete.

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

- ✓ Attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dal conduttore del fondo, dalle famiglie dei dipendenti, dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ Attività industriali, artigianali, commerciali, terziarie e ricettive compresi i relativi servizi, tra i quali magazzini e depositi;
- ✓ Logistica;
- ✓ Alberghi, ristoranti, trattorie, bar, ecc, non al servizio delle attività assentibili nell'ambito;
- ✓ Spazi coperti destinati a lavorazioni all'aperto al servizio delle attività produttive;
- ✓ Servizi collettivi destinati al servizio delle attività produttive;
- ✓ Attrezzature per parcheggio mezzi pesanti;
- ✓ Uffici professionali ed al servizio delle attività produttive;
- ✓ Abitazioni fatta eccezione di quelle di custodia agli impianti tecnologici con una SL di mq 150,00 e un'altezza H di ml 7,50;
- ✓ Discoteche e simili;
- ✓ Attività professionali nelle unità immobiliari destinate alla residenza;
- ✓ Immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ Caserme ed attrezzature militari;
- ✓ Carceri;

- ✓ Parcheggi privati non pertinenziali (box e posti auto);
- ✓ Parcheggi ed autosili aperti al pubblico servizio;
- ✓ Distributori di carburante;
- ✓ Attività di rottamazione;
- ✓ Destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, accessoria o compatibile.

24.6 Qualora la disciplina comunitaria, Statale o Regionale ne preveda l'obbligo si dovrà effettuare la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) o verifica di esclusione.

24.7 Prescrizioni particolari

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

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

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

24.8 Impianti di depurazione

La localizzazione e la progettazione degli impianti di depurazione deve rispettare quanto contenuto nella Deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977.

La medesima norma sancisce inoltre che per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto. La larghezza della fascia è stabilita dall'autorità competente in sede di definizione degli strumenti urbanistici e/o in sede di rilascio della licenza di costruzione. In ogni caso tale larghezza non potrà essere inferiore ai 100 metri.

24.8.1 L'area di rispetto del depuratore costituisce vincolo d'inedificabilità assoluta, ad eccezione di strade, piste ciclopedonali e impianti tecnologici di interesse generale il cui funzionamento, a giudizio della autorità sanitaria non venga riconosciuto incompatibile con il contiguo depuratore.

In tale zona sono incentivati interventi di rinaturalizzazione e mitigazione ambientale mediante la messa a dimora di essenze autoctone.

24.8.2 Gli edifici esistenti nella fascia di rispetto del depuratore possono essere assoggettati agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, esclusa demolizione e ricostruzione.

24.8.3 Le aree comprese nella fascia di rispetto del depuratore possono essere computate ai fini del calcolo dell'edificabilità consentita nelle zone agricole.

Capitolo 25: Zone di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore

Le indicazioni presenti al presente Capitolo sono tratte dalle norme della Componente Geologica del PGT redatte dal Dott. Geol. Angelo Scotti: "Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio – Aggiornamento – Relazione Geologica Generale" - Gennaio 2025.

25.1 Il Dott. Geol. Giovanni Bassi è autore del "Documento di polizia idraulica e individuazione RIM del Comune di Grontardo", adottato con "documentazione aggiornata e modificata" dalla deliberazione del Consiglio Comunale di Grontardo n.25 del 26/07/2021. Di tale più recente atto e dei relativi documenti allegati si è tenuto conto nella formulazione degli elaborati della Componente Geologica redatti dal Dott. Geol. Angelo Scotti.

25.2 Il reticolo idrico minore di competenza comunale è costituito dai seguenti corpi idrici: Aspice Fiammena, Barchetti, Bosco, Ciria Gonzaga, Fiammena Ciria Vecchia, Fiammena Gonzaga, Gonzaga Redondesco, Trieste.

25.3 Le fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico sono riportate nella cartografia della Componente Geologica del PGT, con riferimento al R.R. n.3/2010 che individua una porzione di territorio di 10 m per parte dal ciglio dell'alveo inciso.

25.4 E' vietata la costruzione di fabbricati ad una distanza minima compresa dai 5 ai 10 metri dal ciglio dei canali a seconda dell'importanza del canale.

25.5 Per quanto riguarda i corsi d'acqua appartenenti al RIM, la larghezza della fascia di rispetto è di 10 m, individuata in particolare con la precisazione fornita nell'Allegato D "Criteri per attività di polizia idraulica comunale" della Deliberazione n° XII/3668 del 16/12/2024, nella quale al punto 5.1 "Fasce di Rispetto" si sottolinea che "L'individuazione di fasce di rispetto in deroga a quanto previsto dall'art. 96, lett. f), R.D. n. 523/1904 [f) Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo

smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi], potrà avvenire solo previa redazione di appositi studi idraulici e idrogeologici ai sensi della Direttiva IV dell'Autorità di Bacino del Fiume Po" (AdBPo), "Direttiva contenente i criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B" e della D.G.R. 30 novembre 2011 n. 2616".

In altri termini l'affermazione riferita nel Regolamento di Polizia Idraulica di Grontardo all'ART. 5 concernente la "profondità delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua", dove si descrive che "La fascia di rispetto, per tutti i corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Minore e della Bonifica, interni al Perimetro del Centro Edificato, è riducibile a 5 m dall'emissione della autorizzazione di Regione Lombardia- UTR", pare in contrasto con quanto riportato nell'allegato D della DELIBERAZIONE N° XII / 3668 del 16/12/2024 sopra riferito, e non può quindi trovare legittima applicazione.

Capitolo 26: **Norme geologico-tecniche ed ambientali di attuazione**

Le indicazioni presenti al presente Capitolo sono tratte dalle norme della Componente Geologica del PGT redatte dal Dott. Geol. Angelo Scotti: "Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio – Aggiornamento – Relazione Geologica Generale" - Gennaio 2025.

26.1 Considerazioni generali sulle classi di fattibilità

Nessuna parte del territorio comunale è collocabile nella CLASSE 1 (fattibilità senza particolari limitazioni), principalmente per la presenza di valori di soggiacenza della falda freatica compresi circa tra 1,0 m all'estremità S e SW e 6,5 metri all'estremità N e NE dello stesso (Figura 38 e Tav. 2/7).

Si è ritenuto di limitare alla sola porzione sudoccidentale, di circa 2,38 Km2 pari a quasi il 20 % del territorio amministrato, l'individuazione della classe 3 indicata nella Tabella 1 (classi di ingresso) della Deliberazione di Giunta regionale 30 novembre 2011 - n. IX/2616 per le "aree a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese", ritenendo che nella restante porzione del territorio dove la soggiacenza appare cautelativamente superiore a 2 metri, sia sufficiente che i progettisti degli interventi tengano espressamente conto dei valori di soggiacenza minima individuata nella tavola 2/7 concernente gli aspetti idrogeologici.

Aree di minori dimensioni, la prima di 0,66 Km2 circa coincidente con l'abitato di Grontardo ed una seconda di circa 0,156 Km2, formata da quattro modeste superfici presenti all'estremità SW del territorio comunale presso la SP 83 e nella parte meridionale della Cascina Barchetti (Figura 1 a pag.4), ricadono in classe 3 di fattibilità in quanto soggette al pericolo di allagamenti in condizioni di scenario poco frequente (P2/M per l'area di Grontardo) e contestualmente poco frequente e frequente (P2/M e P2/M per le aree a SW della frazione di Levata), a causa di allagamenti generati dal reticolo secondario di pianura (indicato come RSP nei documenti della Direttiva Alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2022) che dovrebbero essere stati individuati in base a eventi osservati nel periodo 1990 – 2012 o anche antecedenti quando ritenuti significativi (§ 7 a pag. 43 e seguenti). Analogamente a

quanto si afferma nella d.g.r. 6738/2017 (Disposizioni regionali concernenti l'attuazione del piano di gestione dei rischi alluvione (PGRA) nel settore urbanistico e di pianificazione dell'emergenza…) nel § 3.3.2. (Modalità seguite per l'individuazione delle aree allagabili nelle mappe del PGRA) per il reticolo naturale, è probabile che i fenomeni che hanno condotto alla segnalazione degli eventi, al momento non riscontrati in documenti (si veda in Figura 22 la Tav14B - Carta della pericolosità idraulica), siano associati a eventi meteorici eccezionali, indicativamente con tempi di ritorno superiori a 100 anni, che hanno prodotto modesti valori di velocità ed altezze d'acqua tali da non pregiudicare l'incolumità delle persone, la funzionalità di edifici e delle infrastrutture. Tutte le superfici considerate sono descritte come prodotte dall'insufficienza della rete stessa (sigla IR) ed in tali circostanze è prevista, dal paragrafo 3.3.3. – Normativa della d.g.r. 6738/2017 (Disposizioni regionali concernenti l'attuazione del piano di gestione dei rischi alluvione (PGRA) nel settore urbanistico e di pianificazione dell'emergenza…), la collocazione delle superfici sopra menzionate nella classe 3 di fattibilità e l'adozione di una serie di prescrizioni riguardanti gli edifici di seguito specificate.

Una fascia di 1,83 Km2 estesa dall'abitato di Grontardo in direzione NW, circa parallela alla valle dell'Aspice, è stata posta in classe 3 per la presenza, in base alle elaborazioni dell'ERSAF, di suoli che sono stati valutati (§ 5.3 a pag. 32 e seguenti e Figura 19) di bassa capacità protettiva nei confronti delle acque sotterranee, mentre per quanto riguarda le caratteristiche geotecniche dei terreni interessati dalle costruzioni ordinarie, ovvero i primi 5 metri circa dalla superficie, queste appaiono discrete in base ai dati disponibili, ma essendo questi ultimi poco numerosi non è possibile esprimere, per tale aspetto, un giudizio affidabile sull'intero territorio comunale.

26.2 Classe 2 fattibilità con modeste controindicazioni

In questa categoria è collocata l'intera superficie a nord della congiungente tra la cascina Barchetti, la cascina Palazzo e il confine comunale presso la Cascina Guzzafame di Pieve Delmona, interessando una superficie di circa 9,8 Km2, corrispondente a circa il 80.5 % dell'intero territorio, comprendendo in tale valutazione anche le aree 3a (fascia rispetto pozzi acquedotto) e 3c (suoli di bassa capacità protettiva della falda) perché concernenti aspetti meno rilevanti dal punto di vista geologico.

La superficie nei primi due metri è composta in prevalenza da depositi sabbiosi e sabbioso limosi talora comprendenti sottili intercalazioni limo-argillose. La falda freatica ha una direzione W-E con gradiente dello 0,8 ‰ al centro del territorio, che nella porzione settentrionale ruota verso NE assumendo un gradiente del 2,5‰. La soggiacenza minima della falda freatica dalla superficie topografica è di 1 metro lungo il confine SW mentre quella massima è di circa 6,5 metri lungo il confine NE. I progetti riguardanti il sottosuolo, comprese eventuali opere di infiltrazione da realizzare ai sensi del Regolamento Regionale n. 8 del 19 aprile 2019 sull'invarianza idraulica e idrologica, devono tenere conto di tali misure riferite nella tavola 2/7, diminuendo la soggiacenza di 0,5 m per tenere conto delle incertezze e delle variazioni stagionali e locali.

Considerando le medie caratteristiche geotecniche individuate nell'area e l'assenza di particolarità morfologiche, per la costruzione di edifici civili, pubblici ed industriali, nonché per le opere di urbanizzazione si prescrive l'accertamento delle caratteristiche geologico tecniche dei terreni secondo le modalità definite dal D.M. 17 gennaio 2018 "*Norme tecniche sulle costruzioni*" e relativa circolare applicativa C.S.LL.PP. del 21 gennaio 2019, n. 7.

La profondità di indagine dovrà essere stabilita e giustificata caso per caso in base alla forma, alle dimensioni, alle caratteristiche strutturali del manufatto e al valore dei carichi da trasmettere in fondazione.

Le eventuali opere di infiltrazione nel sottosuolo previste ai sensi del Regolamento Regionale n. 8 del 19 aprile 2019 sull'invarianza idraulica e idrologica, devono tenere conto che il fondo del bacino di infiltrazione, della pavimentazione drenante o delle altre opere analoghe devono essere progettate in modo da mantenere una distanza minima dalla quota di falda sopra indicata di almeno 1,0 metri.

26.3 Classe 3: fattibilità con consistenti limitazioni

Nota: in tutto il territorio comunale, per progetti di strutture che interagiscono con il suolo o il sottosuolo, si applicano sempre almeno le prescrizioni previste per la classe 2a

CLASSE **3a:** Zona di rispetto della captazione ad uso idropotabile "*che prelevano acque destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse*", nel presente caso si attua come previsto dall'art.94 del decreto legislativo 03 aprile 2006 n. 152, che individua tale superficie come quella circostante la zona di tutela assoluta (posta in classe 4) e pari a 200 m di raggio intorno all'opera di captazione. In assenza di attuazione delle modifiche previste dalle norme regionali di seguito citate, all'interno di tale zona la normativa richiede in particolare che :

Comma 4: in particolare sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Comma 5: Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 4, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Le regioni e le provincie autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività:

- fognature;
- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 4.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.94 comma 5, del d.lgs. 152/06, deve seguire i criteri e le indicazioni contenute nel documento "*Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto (art. 21, comma 6 del d.lgs. 152/99 e successive modificazioni)*", approvato con d.g.r. 10 aprile 2003, n° 7/12693, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Ordinaria n°17 del 22 aprile 2003, che contiene con il comma 2 "*modalità di delimitazione delle zone di*

rispetto" il richiamo all'applicazione dei criteri tecnici necessari per modificare la geometria della zona di rispetto, contenuti nella d.g.r. 15137 del 27 giugno 1996 "*Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano*".

CLASSE 3b: I terreni presenti a SW di quelli posti nella classe 2a sono interessati da una falda freatica a profondità inferiori a 2,5 metri dalla superficie ed il conseguite rischio di interazione con le opere in sotterraneo.

Per la costruzione di edifici civili, pubblici ed industriali, nonché per le opere di urbanizzazione si prescrive, escludendo nell'applicazione delle NTC 2018 l'ipotesi semplificativa prevista al punto 6.2.2. di tale norma per le "*zone ben conosciute dal punto di vista geotecnico*", prevedendo in tutti i casi la posa di un micropiezometro o altro strumento utile ad individuare la quota della falda freatica che resti operativo dall'inizio dei lavori fino ad almeno 12 mesi del termine degli stessi, nonché la comunicazione all'Ufficio Tecnico comunale delle misure di soggiacenza della falda da rilevare almeno ogni tre mesi dalla quota 0,0 di progetto o da altra quota facilmente individuabile.

Le eventuali opere di infiltrazione nel sottosuolo previste ai sensi del Regolamento Regionale n. 8 del 19 aprile 2019 sull'invarianza idraulica e idrologica, devono tenere conto che il fondo del bacino di infiltrazione, della pavimentazione drenante o delle altre opere analoghe devono essere progettate in modo da mantenere una distanza minima dalla quota di falda sopra indicata (soggiacenza della tavola 2/7 diminuita di 50 cm) di almeno 1,0 metri. Sono di conseguenza vietate nelle aree appartenenti a questa sottoclasse l'esecuzione di trincee profonde oltre 1,0 m dalla superficie o pozzi di infiltrazione.

CLASSE 3c: Suoli dotati di bassa capacità protettiva della falda in base ai criteri utilizzati da ERSAF riferiti in particolare nel § 5.3 in Tabella 1 della relazione geologica di PGT. Per tener conto di tale suscettibilità si prescrive che per opere fognarie o di infiltrazione di acque pluviali ai sensi del RR n. 8 del 19 aprile 2019, sia effettuata una verifica della litostratigrafia fino a 2 metri dalla superficie e sia prevista la posa di depositi di adeguata composizione per ridurre la dispersione di inquinanti. Alcuni riferimenti tecnici sono contenuti nell'allegato 2 al presente documento e nel citato § 5.3.

CLASSE 3d: In questa sottoclasse sono collocate aree del reticolo secondario di pianura (RSP) indicate dal PGRA come soggette al pericolo di allagamenti in condizioni di scenario poco frequente (**P2/M**) e frequente (**P3/H**) dove, oltre a quanto previsto nella classe 2 ed eventualmente dalle altre sottoclassi 3c e 3d dove presenti contestualmente, si applicano le prescrizioni contenute nei punti 3.3.3. e 3.5.3. e nell'ultima parte del § 4 d.g.r. della d.g.r. 6738/2017 (*Disposizioni regionali concernenti l'attuazione del piano di gestione dei rischi alluvione (PGRA) nel settore urbanistico e di pianificazione dell'emergenza*…):

1. Gli eventuali interventi edilizi sono subordinati alla realizzazione di uno studio di compatibilità idraulica, che l'Amministrazione comunale è tenuta ad acquisire in sede di rilascio del titolo edilizio. Tale studio è finalizzato a definire i limiti e gli accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità rilevate, in base al tipo di pericolosità e al livello di esposizione locali. Detto studio può essere omesso per gli interventi edilizi che non modificano il regime idraulico dell'area allagabile, accompagnando il progetto da opportuna asseverazione del progettista (es. recupero di sottotetti, interventi edilizi a quote di sicurezza);
2. L'intervento dovrà garantire l'applicazione di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare e

non peggiorare la capacità ricettiva del sistema idrico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio;

3. E’ vietato realizzare piani interrati o seminterrati non dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi, almeno consistenti negli interventi di cui ai successivi punti dal n. 7 al 12 (tratti dal § 3.5.3 della d.g.r sopra citata);
4. Nei piani interrati o seminterrati, dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi, dimensionati sulla base degli esiti dello studio compatibilità idraulica, è vietato un uso che preveda la presenza continuativa di persone;
5. Il progetto e la realizzazione delle trasformazioni consentite, dovrà comprendere soluzioni compatibili, senza danni significativi, con la sommersione periodica;
6. Il progetto e gli interventi dovranno favorire il deflusso/infiltrazione delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l’accumulo, ovvero che comportino l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti.
7. Le pareti perimetrali, i pavimenti e le solette dei piani interrati e seminterrati dovranno essere realizzati a tenuta d’acqua;
8. Deve essere prevista la presenza di scale/rampe interne di collegamento tra il piano dell’edificio potenzialmente allagabile e gli altri piani;
9. Gli impianti elettrici dovranno essere realizzati con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento anche in caso di allagamento;
10. Le aperture dovranno presentare sistemi di chiusura a tenuta stagna e/o provviste di protezioni idonee;
11. Le rampe di accesso devono essere provviste di particolari accorgimenti tecnico-costruttivi (dossi, sistemi di paratie, etc.) per impedire l’ingresso dell’acqua;
12. Devono essere previsti ed installati sistemi di sollevamento delle acque da ubicarsi in condizioni di sicurezza idraulica.

13. Il comune di Grontardo inserisce nelle certificazioni di cui all'art. 5 comma 2 lettera d del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, anche le classificazioni di pericolosità e di rischio derivanti dalle presenti disposizioni normative e i soggetti attuatori di interventi sono tenuti a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dai fattori di pericolosità idraulica e idrogeologica segnalati nelle certificazioni di cui sopra. Presso il comune è istituito un registro degli atti liberatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dal Comune stesso.

Per l'individuazione delle misure di riduzione della vulnerabilità può essere utilizzato come riferimento il documento "*EDIFICI IN AREE A RISCHIO DI ALLUVIONE COME RIDURNE LA VULNERABILITÀ*" redatto a cura dell'Autorità di bacino del Fiume Po e dell'Università degli Studi di Pavia (febbraio 2009), scaricabile all'indirizzo https://www.adbpo.it/PDGA_Documenti_Piano/vulnerabilita/vulnerabilita_edifici.pdf.

CLASSE 3e: Fascia di 10 m di lato dal ciglio delle scarpate prescritta dall'art. 16.4 delle norme del PTCP provinciale di seguito stralciato, che prevedono il divieto nuova edificazione *"per una fascia di 10 metri in entrambe le direzioni dall'orlo di tali scarpate, distanza eventualmente estendibile da parte del Comune, 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 devono svilupparsi nella direzione opposta all'orlo di scarpata...* inoltre … *gli Enti Locali, sulla base di valutazioni di maggior dettaglio degli elementi morfologici presenti sul loro territorio (es. componente geologica del PGT), provvedono alla corretta trasposizione dell'andamento delle scarpate, attraverso la proposta di una modifica non sostanziale cartografica al PTCP di cui all'art. 34 comma 1…*infine*…Si potrà procedere allo*

stralcio di una scarpata morfologica sempre e in tutte le situazioni in cui: a) Risulta cartografato dal PTCP all'interno di aree altamente urbanizzate e impermeabilizzate; b) Risulta cartografato dal PTCP all'interno di giardini privati ".

CLASSE 3f: Fascia di rispetto dei corsi d'acqua in applicazione al Regolamento Regionale 8 febbraio 2010, n. 3. che individua una porzione di territorio di 10 m per parte dal ciglio dell'alveo inciso. I corsi d'acqua che presentano tale vincolo sono sia quelli appartenenti al reticolo del DUNAS sia quelli del Reticolo Minore di competenza del Comune individuati dal DOCUMENTO DI POLIZIA IDRAULICA comunale datato aprile 2022, almeno fino alla redazione per questi ultimi di appositi studi idraulici e idrogeologici come precisato al punto 5.1 "*Fasce di rispetto*" dell'Allegato D "*Criteri per attività polizia idraulica comunale*" della Deliberazione Regionale n° XII / 3668 del 16/12/2024.
Si specifica che Il RR citato, all'art 3 precisa che è vietata "*a) la realizzazione di fabbricati e di tutte le costruzioni ad una distanza minima compresa dai 5 ai 10 metri dal ciglio dei canali a seconda dell'importanza del canale*". Poiché ad oggi non è presente un regolamento specifico del DUNAS, ovvero una formale classificazione dell'importanza dei canali, si deve ritenere sia vigente per tutti i canali di tale reticolo il vincolo di maggiore ampiezza.
I corsi d'acqua appartenenti al RIM sono evidenziati nella planimetria di Tav. 7/7 dal codice riferito nel Documento di Polizia Idraulica comunale.

26.4 Classe 4: fattibilità con gravi limitazioni

In tale classe è collocata solamente la zona di tutela assoluta dei pozzi "*che erogano acqua potabile a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse*". La superficie interessata è quella compresa entro il raggio di 10 m dall'opera di captazione, che ai sensi dell'art.94 comma 3 del D.Lgs 152/2006 "*deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio*."

26.5 Classi coincidenti

Criterio di applicazione delle prescrizioni nelle aree interessate da più classi di fattibilità. Nelle porzioni di territorio dove nella Tav. 7/7 Fattibilità geologica sono indicate più classi di fattibilità sovrapposte, nell'attuazione degli interventi si dovrà tenere conto della condizione più restrittiva prevista, e dovranno essere eseguiti tutti gli approfondimenti tecnici indicati in relazione alle varie problematiche geologiche individuate.

Capitolo 27 **P.G.R.A. Piano Gestione Rischio Alluvioni**

27.1 La D.G.R. 6738 del 19.06.2017 "Disposizioni Regionali concernenti l'attuazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) nel settore urbanistico e di pianificazione d'emergenza", cosiddetta Direttiva Alluvioni e le mappe di pericolosità e rischio del PGRA indicano aree soggette a rischio di alluvioni dal reticolo secondario di pianura (RSP) i cui parametri interessano quasi interamente l'abitato di Grontardo con uno scenario di pericolosità poco frequente (P2/M) a causa dell'insufficienza del reticolo (R) e tempo di ritorno di 200 anni, e l'area in corrispondenza del confine sud occidentale del territorio comunale (Cascina Branchetti e più a sud) con uno scenario di pericolosità frequente (P3/H) a causa dell'insufficienza del reticolo (R) e tempo di ritorno di 50 anni.

In entrambi i casi le aree devono essere collocate nella classe di fattibilità geologica 3, nella quale le opere in progetto devono essere soggette almeno alle seguenti prescrizioni:

1. Relazione di una verifica di compatibilità idraulica;
2. Sono vietati piani interrati non dotati di sistemi di autoprotezione;
3. Nei piani interrati dotati di sistemi di autoprotezione vietare un uso che preveda la presenza continuativa di persone;
4. I progetti devono realizzare modalità compatibili con la sommersione periodica;
5. Il recupero dei locali seminterrati esistenti in applicazione della L.R. 7/2017 deve avvenire con le modalità previste al precedente Capitolo 11, Punto I;
6. I progetti devono realizzare modalità compatibili con la sommersione periodica.

Per quanto riguarda i rischi sono presenti aree R1 (rischio moderato o nullo) e R2 (rischio medio) nell'abitato di Grontardo, ed R3 (rischio elevato) nella Cascina Branchetti.

Per quanto non illustrato si rimanda integralmente al contenuto delle norme geologiche – tecniche ed ambientali redatte dal geologo Dr.

Angelo Scotti, riportate nelle presenti Disposizioni Attuative del Piano delle Regole di cui ne fanno parte integrante.

Capitolo 28: **Componente sismica**

Le indicazioni presenti al presente Capitolo sono tratte dalla Componente Geologica del PGT redatta dal Dott. Geol. Angelo Scotti: "Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio – Aggiornamento – Relazione Geologica Generale" - Gennaio 2025.

28.1 La normativa regionale lombarda concernente la valutazione del rischio sismico nell'ambito della disciplina urbanistica (D.g.r. 30 novembre 2011 - n. IX/2616 Aggiornamento dei "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio…"), prevede tre livelli di approfondimento con grado di dettaglio in ordine crescente.

Il primo livello comporta il riconoscimento delle aree passibili di amplificazione sismica sfruttando sia le osservazioni geologiche fornite dalla cartografia d'inquadramento sia i dati esistenti. Considerando l'esito delle indagini e delle verifiche eseguite, l'unico scenario di pericolosità sismica che si ritiene possa interessare il territorio comunale è dato dalle "amplificazioni litologiche e geometriche", con sigla Z4a, dovuto alla presenza di estesi depositi fluviali.

Infatti alla scala del PGT pare improbabile siano individuabili estese aree sabbiose sciolte, potenzialmente soggette ad addensamenti per effetto del sisma (sigla Z2a), ossia "terreni di fondazione particolarmente scadenti o depositi altamente compressibili", mentre per il rischio di "liquefazione dei depositi granulari fini saturi" (sigla Z2b), l'esclusione in termini generali per il territorio pare sufficientemente attestata dall'esito delle verifiche eseguite.

Ai sensi della citata disciplina regionale l'analisi di secondo livello, o eventualmente quella di 3° livello ove il 2° livello ne rivelasse la necessità, è richiesta in zona 4 per edifici il cui uso prevede affollamenti significativi o che comportino rischi rilevanti per la popolazione ai fini della sicurezza sismica o per costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche secondo un elenco riportato nel d.d.u.o. n. 19904 del 21 novembre 2003 (Burl serie ordinaria n. 49/2003), ma con la definitiva

entrata in vigore in data 10 aprile 2016 della DGR 11 luglio 2014 n. 2129 “aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia”, il territorio di Grontardo è passato dalla zona simica 4 alla 3 e di conseguenza l’analisi di secondo livello deve essere eseguita in tutte le aree urbanizzate e urbanizzabili a prescindere dal tipo di insediamento previsto (D.g.r. 2011/2616).

Capitolo 29: **Beni di interesse culturale**

29.1 Per quanto concerne l'ambito culturale architettonico si rammenta che i beni culturali e le specifiche disposizioni di tutela sono definiti dalla parte II del D.Lgs. 42/2004 che agli art. 21 e 22 definisce gli interventi soggetti ad autorizzazione del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo.

29.2 Sono sottoposti a tutela ope legis dello Stato gli immobili di cui all'art.10, comma 1 del D.Lgs. 42/2004, appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico e etno antropologico, che siano opere risalenti a più di settanta anni, sino alla verifica di interesse culturale a sensi dell'art.12 del suddetto Decreto.

29.3 Ogni intervento sugli immobili indicati ai punti precedenti necessita di preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

29.4 Dagli elenchi ufficiali del Ministero della Cultura non risultano essere presenti immobili per i quali siano stati emessi vincoli specifici.
Il Sistema Informativo Regionale dei Beni Culturali (SIRBeC) di Regione Lombardia non individua architetture di segnalata importanza.

Capitolo 30: **Criteri per le risorse ambientali**

30.1 La tutela dell'ambiente va perseguita con le seguenti modalità:

1. sostituzione delle alberature rimosse non per ragioni agricole;
2. riduzione del consumo di suolo;
3. rigenerazione urbana e territoriale al fine di promuovere uno sviluppo territoriale sostenibile;
4. divieto di modificare con interventi antropici il deflusso naturale dei corsi d'acqua superficiali;
5. divieto di scarico nei corsi d'acqua senza la preventiva depurazione delle acque;
6. apertura di cave e discariche solo nel rispetto della legislazione vigente in materia.

Capitolo 31: **Aree ed edifici a rischio di compromissione o degrado**

31.1 Le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado, di cui all'art.28 delle Norme del Piano Paesaggistico Regionale, sono costituiti:

a- dalle aree e gli edifici dismessi;
b- dalle cave cessate;
c- dalle discariche abbandonate;
d- dagli impianti di trattamento rifiuti in essere;
e- dai siti contaminati soggetti a bonifica.

31.2 Per tali aree ed edifici sono previsti interventi di mitigazione paesaggistica e ambientale mediante:

a- il miglioramento delle dotazioni verdi delle infrastrutture pubbliche e privati generatrici di impatto ambientale, mediante la posa d'impianti arborei e/o arbustivi mitiganti e di barriere acustiche costituite per lo più da rilevati con copertura vegetale e da fasce e/o quinte vegetali;
b- la riqualificazione del paesaggio avvalendosi d'uno studio complessivo del riassetto paesaggistico e ambientale sugli spazi esistenti e sulle addizioni programmate, avviandone il miglioramento in particolare mediante la posa e l'ampliamento di dotazioni verdi e di nuove piantumazioni nelle aree di parcheggio, negli spazi distributivi, nei contesti degli edifici, attorno al perimetro delle recinzioni;

31.3 Per i siti contaminati assoggettati a bonifica si applicano le previsioni della Parte Quarta, Titolo V, del D.Lgs. 152/2006, bonifica di siti contaminati, art.239 e s.s..

Capitolo 32: **Rete Ecologica Regionale**

La Regione Lombardia ha istituito la *Rete Ecologica Regionale (RER)* riconosciuta dal Piano Territoriale Regionale (PTR) come infrastrutture prioritaria e strumento di indirizzo per la pianificazione regionale e locale, approvandola nel suo disegno definitivo con la deliberazione n. 8/10962 del 30 dicembre 2009 della Giunta Regionale.

La RER si basa sul concetto di polifunzionalità rappresentando in questo modo il prioritario strumento regionale per la difesa della biodiversità e al contempo per la fornitura di servizi eco-sistemici in piena coerenza con gli obiettivi espressi dalla Strategia europea per la biodiversità.

La RER, e i criteri per la sua implementazione, forniscono al Piano Territoriale Regionale il quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti, ed un disegno degli elementi portanti dell'ecosistema di riferimento per la valutazione di punti di forza e debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio regionale; aiuta il P.T.R. a svolgere una funzione di indirizzo per i P.T.C.P. provinciali e i PGT comunali; aiuta il P.T.R. a svolgere una funzione di coordinamento rispetto a piani e programmi regionali di settore, e ad individuare le sensibilità prioritarie ed a fissare i target specifici in modo che possano tener conto delle esigenze di riequilibrio ecologico; anche per quanto riguarda le Pianificazioni regionali di settore può fornire un quadro orientativo di valenza naturalistica ed ecosistemica, e delle opportunità per individuare azioni di piano compatibili; fornire agli uffici deputati all'assegnazione di contributi per misure di tipo agroambientale e indicazioni di priorità spaziali per un miglioramento complessivo del sistema.

Il documento *"Rete Ecologica Regionale*", illustra la struttura della Rete e degli elementi che la costituiscono, descrivendo il territorio lombardo, suddiviso in settori, attraverso una carta in scala 1:25.000 ed una scheda descrittiva ed orientativa ai fini dell'attuazione della Rete Ecologica.

Il documento contiene al suo interno una parte dedicata alla pianificazione locale *"Rete ecologica regionale e programmazione territoriale degli enti locali"* che fornisce indispensabili indicazioni per la composizione e la concreta salvaguardia della Rete nell'ambito dell'attività di pianificazione e programmazione.

Sono da considerare i Condizionamenti ed opportunità nella RER primaria che riguardano:

- Aree prioritarie per la biodiversità in pianura ed Oltrepò
- Corridoi ecologici primari in ambito planiziale
- Gangli primari di livello regionale in ambito planiziale

In particolare valgono le seguenti regole per la pianificazione per quanto concerne i condizionamenti:

- *Corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione:*
  Evitare come criterio ordinario nuove trasformazioni. In casi di trasformazioni strategiche per esigenze territoriali, mantenimento in ogni caso almeno del 50% della sezione prevista dalla RER (500m).
- *Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione:*
  Evitare come regola generale nuove trasformazioni dei suoli.
  In casi di trasformazioni giudicate strategiche per esigenze territoriali, le stesse troveranno adeguata motivazione attraverso l'attuazione della procedura di Valutazione di incidenza, al fine di considerare e, se del caso, di garantire il mantenimento della funzionalità globale di Rete Natura 2000 in merito all'adeguata conservazione di habitat e specie protette e, conseguentemente, individuare gli interventi di deframmentazione sulle aree investite e gli interventi di rinaturazione compensativa.
- *Elementi di primo livello (e Gangli primari):*
  Evitare come criterio ordinario:
  - la riduzione dei varchi di rilevanza regionale;
  - l'eliminazione degli elementi presenti di naturalità;

- l'inserimento nelle "aree di trasformazione" previste dai P.G.T.

In casi di trasformazioni giudicate strategiche per esigenze territoriali, l'autorità competente dei relativi procedimenti di VAS e/o di VIA valuterà la necessità di applicare anche la Valutazione di Incidenza, al fine di considerare e, se del caso, di garantire il mantenimento della funzionalità globale di Rete Natura 2000 in merito alla adeguata conservazione di habitat e specie protette e, conseguentemente, individuare i necessari interventi di rinaturazione compensativa.

32.1 Descrizione generale

Il comune di Grontardo rientra nel settore n. 135 "Confluenza Mella – Oglio", che comprende un settore rientrante in grande parte in provincia di Cremona e solo parzialmente in provincia di Brescia, caratterizzato da una forte dominanza di ambienti agricoli e da una fitta rete irrigua.

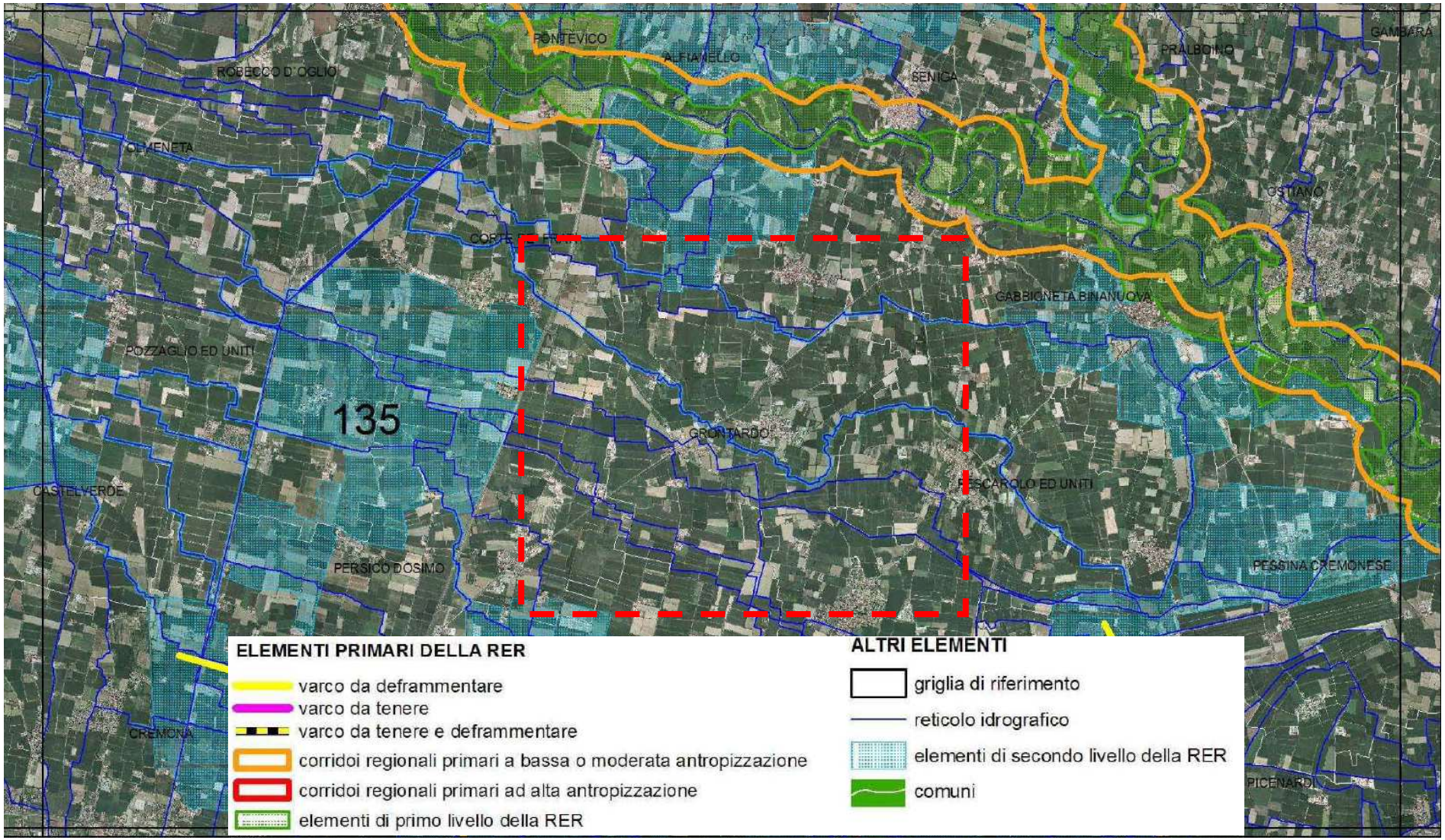
L'area a maggiore livello di naturalità è rappresentata da un tratto di fiume Oglio compreso nei Parchi regionali Oglio Nord e Oglio Sud.

Si segnalano inoltre altre aree di grande valore naturalistico, per lo più legate a corsi d'acqua naturali o artificiali fondamentali per il ruolo che svolgono in termini di connettività ecologica in un contesto altrimenti fortemente banalizzato.

32.2 Elementi di tutela e della Rete Ecologica

Nella seguente tabella sono riportati gli elementi di tutela e della RER che interessano il settore n. 135 (in grassetto sono evidenziati gli elementi che insistono sul territorio comunale di Grontardo):

ELEMENTI DI TUTELA	
Siti di Importanza Comunitaria	IT20A0020 Gabbioneta
Zone di Protezione Speciale	IT20B0401 Parco Oglio Sud
Parchi Regionali	Oglio Nord Oglio Sud
Riserve Naturali regionali/statali	RNR Lanca di Gabbioneta
ELEMENTI DELLA RER	
Gangli primari	Confluenza Mella - Oglio
Corridoi primari	Fiume Oglio Fiume Mella
Elementi di primo livello	12 Fiume Oglio 17 Fiume Mella e collina di Sant'Anna
Elementi di secondo livello (Aree importanti per la biodiversità)	UC17 Basso Corso del fiume Mella; **FV68 Canali del Cremonese;** CP Basso Mella
Elementi di secondo livello (Altri elementi)	**Aree agricole a NE di Cremona** Aree agricole di Gabbioneta Aree agricole tra Oglio e Dugale Delmona Aree agricole di Pontevico e Alfianello Aree agricole di Alfiano Nuovo e Scandolara Ripa d'Oglio Dugale Delmona


PONTEVICO
ALFIANELLO
SENICA
PRALBOINO
GAMBARA
ROBECCO D'OGLIO
OLMENETA
OSTIANO
COMPIANO
GABBIONETA BINANUOVA
POZZAGLIO ED UNITI
135
GRONTARDO
CASTELVERDE
PESCAROLO ED UNITI
PERSICO DOSIMO
PESSINA CREMONESE
CREMONA
PICENARDI
ELEMENTI PRIMARI DELLA RER
varco da deframmentare
varco da tenere
varco da tenere e deframmentare
corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione
corridoi regionali primari ad alta antropizzazione
elementi di primo livello della RER
ALTRI ELEMENTI
griglia di riferimento
reticolo idrografico
elementi di secondo livello della RER
comuni

32.3 Indicazioni per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale

Per le indicazioni generali si veda:

- ✓ Piano Territoriale Regionale (PTR) ove la Rete Ecologica Regionale è identificata quale infrastruttura prioritaria di interesse regionale;
- ✓ Deliberazione di Giunta regionale del 30 dicembre 2009, n. 8/10962 "Rete Ecologica Regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi dei settori Alpi e Prealpi";
- ✓ Documento "Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali", approvato con deliberazione di Giunta regionale del 26 novembre 2008, n. 8515,

Favorire in generale la realizzazione di nuove unità ecosistemiche e di interventi di deframmentazione ecologica che incrementino la connettività:

- ✓ verso S con il fiume Po;
- ✓ verso E lungo il fiume Oglio;
- ✓ verso N lungo i fiumi Mella e Strone

32.3.1. Elementi primari e di secondo livello

Ganglio "Confluenza Mella – Oglio"; 12 Fiume Oglio; 17 Fiume Mella e collina di Sant'Anna; Aree agricole a NE di Cremona; Aree agricole di Gabbioneta; Aree agricole tra Oglio e Dugale Delmona; Aree agricole di Alfiano Nuovo e Scandolara Ripa d'Oglio; Dugale Delmona -Ambienti agricoli:

- ✓ incentivazione della messa a riposo a lungo termine dei seminativi per creare praterie alternate a macchie e filari prevalentemente di arbusti gestite esclusivamente per la flora e la fauna selvatica;
- ✓ incentivazione del mantenimento e ripristino di elementi naturali del paesaggio agrario quali siepi, filari, stagni, ecc.; mantenimento dei prati stabili polifiti;
- ✓ incentivi per il mantenimento delle tradizionali attività di sfalcio e concimazione dei prati stabili;
- ✓ mantenimento e incremento di siepi e filari con utilizzo di specie autoctone;

- ✓ mantenimento delle piante vetuste;
- ✓ incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato in aree a prato;
- ✓ creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli tramite: incentivazione del mantenimento di bordi di campi mantenuti a prato o a incolto (almeno 3 m di larghezza), gestione delle superfici incolte e dei seminativi soggetti a set-aside obbligatorio con sfalci, trinciature, lavorazioni superficiali solo a partire dal mese di agosto;
- ✓ incentivazione delle pratiche agricole a basso impiego di biocidi, primariamente l'agricoltura biologica;
- ✓ capitozzatura dei filari; incentivi per il mantenimento della biodiversità floristica (specie selvatiche ad es. in coltivazioni cerealicole);
- ✓ creazione di piccole zone umide naturali su terreni ritirati dalla produzione grazie alle misure agroambientali contenute nei PSR; mantenimento delle stoppie nella stagione invernale.

Aree urbane:

- ✓ mantenimento dei siti riproduttivi, nursery e rifugi di chirotteri;
- ✓ adozione di misure di attenzione alla fauna selvatica nelle attività di restauro e manutenzione di edifici, soprattutto di edifici storici.

32.3.2. Aree soggette a forte pressione antropica inserite nella rete ecologica

Superfici urbanizzate:

- ✓ favorire interventi di deframmentazione;
- ✓ mantenere i varchi di connessione attivi;
- ✓ migliorare i varchi in condizioni critiche;
- ✓ evitare la dispersione urbana;

Infrastrutture lineari:

- ✓ prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale;

- ✓ prevedere opere di deframmentazione in particolare a favorire la connettività con l'area sorgente principale costituita dal fiume Oglio.

32.3.3. Criticità

Vedi D.d.g. 7 maggio 2007 n. 4517 "Criteri ed indirizzi tecnico progettuali per il miglioramento del rapporto fra infrastrutture stradali ed ambiente naturale" per indicazioni generali sulle infrastrutture lineari.

Infrastrutture lineari:

l'intero settore è frammentato dalle strade principali che lo attraversano, in particolare l'autostrada A21 e le statali n. 45 bis e n. 10.

Urbanizzato:

Area a chiara vocazione agricola, con moderato livello di urbanizzazione,

Capitolo 33: **Rete Ecologica Provinciale**

Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica provinciale di primo e di secondo livello e sino all'intorno per una distanza di 20 m non è consentita alcuna nuova espansione urbana e industriale, né sono consentiti interventi di carattere edificatorio, ad esclusione delle opere di urbanizzazione primaria e, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, esclusa demolizione e ricostruzione, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. L'eventuale ampliamento dovrà essere effettuato in via prioritaria nella direzione opposta a quella dell'area tutelata e, solo nel caso in cui questo non risultasse possibile, l'ampliamento potrà avvenire in altre direzioni.

Non sono inoltre consentiti gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo e gli interventi di bonifica agraria che prevedono l'escavazione di oltre 500 mc di materiale di cava; le opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno quando sono in contrasto con la conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno della Rete Ecologica Provinciale; la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dimessi. Questi ultimi possono essere consentiti, previa autorizzazione da parte delle autorità competenti, solo per finalità di recupero ambientale. Va infine conservata la vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduazione.

La Provincia, in sede di verifica di compatibilità delle varianti al (PGT) verifica l'applicazione dei criteri regionali per il mantenimento ed il potenziamento della RER al fine di garantire la conservazione della biodiversità, impartendo, se necessario, prescrizioni vincolanti o prevedendo la pianificazione di idonee forme di compensazione.

Le disposizioni del presente capitolo sono integrate da quanto disciplinato dall'art. 16.7 della normativa del PTCP.

Capitolo 34: **Rete Ecologica Comunale**

34.1 Per la Rete Ecologica Comunale (REC), individuata dalla tavola PS 2 del Piano dei Servizi, si adottano le prescrizioni della Rete Ecologica Regionale (RER) espresse nel Capitolo 32, Parte IV e della Rete Ecologica Provinciale (REP) espresse nel Capitolo 33 Parte IV.

34.2 La REC è composta da una rete di connessioni minori che si pongono come obiettivo il collegamento delle aree sorgenti di biodiversità identificate dalla Rete Natura 2000, dalla RER e dalla REP.

Oltre a queste sono individuate le aree verdi del tessuto urbano (che possono svolgere un ruolo di sostegno come stepping stones)

Le connessioni minori assumono la dimensione di:

- corridoi che si sviluppano lungo tracciati idrografici e poderali ed attraversano il territorio comunale in senso nord-sud ed est-ovest
- corridoi verdi in appoggio allo sviluppo dei tracciati ciclopedonali in territorio agricolo

Tali corridoi identificano le linee preferenziali di sviluppo della rete ove concentrare gli interventi di piantagione derivanti da iniziative di carattere pubblico o privato.

Analogamente le aree verdi del tessuto urbano dovranno essere valorizzate e qualificate per poter svolgere un ruolo fattivo nella realizzazione della REC.

34.3 *Programmazione della rete ecologica negli ambiti agricoli*

- conservare e realizzare macchie, radure, aree boscate, zone umide, anche in considerazione della possibilità di "ricucire" parti non connesse del sistema verde;
- incentivare e prevedere l'impianto di filari, siepi ai margini dei campi e lungo i confini poderali, in un'opera di ricostruzione del paesaggio e di eventuale mascheramento di elementi impattanti dal punto di vista paesaggistico, in coerenza con il disegno di REC;

- controllare e ridurre la pressione antropica sui corsi d'acqua, potenziandone la capacità autodepurativa, riqualificandone la vegetazione ripariale e le fasce lungo le sponde;
- recuperare le aree di cava a fini naturalistici e paesistici, oltre che ricreativi e fruitivi;
- favorire pratiche agricole non intensive e biologiche, con un uso di sostanze chimiche più moderato e di coltivazioni a rotazione.

34.4 Programmazione della rete ecologica negli ambiti urbanizzati

- progettare parchi e giardini secondo criteri naturalistici (diversificazione degli ambienti, riduzione degli elementi artificiali, controllo dell'illuminazione notturna, realizzazione di recinzioni costruite da specie arbustive possibilmente edule);
- prevedere l'impianto di alberi e siepi lungo le strade e/o in corrispondenza di piste ciclabili, con particolare attenzione all'impianto di specie autoctone e caduche in modo da permettere l'ombreggiamento estivo e l'irraggiamento invernale;
- prevedere che le aree di compensazione degli impatti, siano realizzate prioritariamente in funzione del completamento del progetto della rete ecologica;
- incentivare nelle nuove trasformazioni la presenza di quote significative di vegetazione, adottando soluzioni quali per esempio: tetti verdi, dotazioni arboree / arbustive in rapporto alle volumetrie insediate, recinzioni verdi o semipermeabili, superfici permeabili in profondità;
- orientare negli interventi per le nuove realizzazioni o riqualificazioni la sistemazione degli spazi aperti al fine di favorire la continuità delle aree verdi di pertinenza;
- salvaguardare i varchi tra gli insediamenti esistenti e previsti con fasce di vegetazione arborea e arbustiva tali da garantire il contenimento dei processi conurbativi;

- valorizzare in senso ecologico le fasce contermini ai principali corridoi della mobilità e tecnologici, eventualmente prevedendo barriere antirumore a valenza multipla;
- riqualificare i corsi d'acqua esistenti, inserendoli in un progetto di valorizzazione e salvaguardia;
- interconnettere le aree libere, anche residuali, sia private che pubbliche, all'interno del territorio urbanizzato in modo da valorizzare il sistema verde anche in ambito urbano;
- individuare i corridoi ecologici e un sistema organico del verde (pubblico e privato) di connessione tra il territorio rurale ed edificato, verificando i rapporti di frangia e disincentivando la frammentazione del territorio urbanizzato;
- mantenere la vegetazione esistente in occasione del recupero di aree dismesse e/o abbandonate.

Capitolo 35: **Verifica di compatibilità urbanistico ambientale degli interventi**

35.1 L'Amministrazione Comunale potrà subordinare l'approvazione dei Piani o Programmi Attuativi e di altri progetti riguardanti interventi di rilevante impatto sul territorio e ambiente ad una verifica di compatibilità urbanistico -ambientale degli stessi.

35.2 La verifica dovrà in particolare valere al fine di:

a. individuare la necessità di eventuali interventi di bonifica
b. garantire le necessarie condizioni di salubrità dell'ambito interessato dall'intervento e delle aree circostanti
c. promuovere l'inserimento dei nuovi insediamenti nel contesto in cui l'ambito ricade, perseguendo obiettivi di rigenerazione urbana, di tutela dell'ambiente e del territorio agricolo

In particolare dovranno essere oggetto dell'indagine occorrente ai fini della suddetta verifica, il rumore ambientale e le relazioni dell'ambito con le aree circostanti e con la zona (urbana o meno) in cui esso risulta compreso.

35.3 Le risultanze di tale verifica, dovranno essere esposte in una relazione che dovrà essere parte del Piano o Programma Attuativo o comunque dei progetti di opere rilevanti.

35.4 Alla luce delle risultanze della suddetta verifica – la cui completezza verrà accertata dall'Amministrazione Comunale la quale potrà riscontrare l'esigenza di integrazioni delle analisi e di eventuali approfondimenti – verrà, all'occorrenza, richiesto agli interessati di assumere, con le convenzioni relative all'attuazione dei Piani o Programmi urbanistici attuativi, o comunque con apposite convenzioni nel caso di progetti non assoggettati ai medesimi, le obbligazioni necessarie per soddisfare tutte le esigenze ai fini di compatibilità. Dette obbligazioni dovranno risultare accompagnate da idonee garanzie finanziarie, quali fidejussioni bancarie o assicurative.

35.5 Troveranno, comunque, applicazione tutte le vigenti disposizioni di legge in materia di tutela dell'ambiente, delle biodiversità e degli ecosistemi, nonché le disposizioni statali e regionali emanate o che verranno emanate in recepimento delle Direttive comunitarie relative alla valutazione di impatto ambientale.

35.6 Le richieste di presentazione di titoli abilitativi in materia edilizia, nei casi e nei modi previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, debbono contenere la documentazione di previsione d'impatto acustico e di valutazione previsionale di clima acustico. Sulle stesse il comune è tenuto ad acquisire il parere dell'A.R.P.A. previsto dalla L.R. 13/2001.
Le valutazioni previsionali di clima e impatto acustico devono essere redatte nel rispetto dei criteri tecnici definiti dalla D.G.R. X/7477/2017.

35.7 Nei casi di interventi di pianificazione urbanistica attuativa per i quali troverà applicazione la disciplina di legge relativa alla valutazione di impatto ambientale o alla Valutazione Ambientale Strategica, sarà da considerare assorbita dalla valutazione stessa la verifica di cui ai primi tre punti del presente articolo.

Capitolo 36: **Verifica relativa alla salubrità delle aree da edificare**

36.1 Anche nei casi in cui non troveranno applicazione le disposizioni di cui al precedente Capitolo 35, Parte IV relativo a verifiche di compatibilità urbanistica ambientale, L'Amministrazione Comunale, in presenza di dubbi sulla salubrità degli ambiti interessati dai vari interventi assentibili con atti abilitativi in materia edilizia o previa approvazione di Piani o Programmi Urbanistici Attuativi, potrà chiedere che vengano promossi dagli operatori interessati verifiche finalizzate al loro superamento.

36.2 In tali ipotesi, alla luce delle risultanze delle analisi fatte dagli operatori e di quelle delle ulteriori verifiche eventualmente ritenute necessarie dall'Amministrazione, verrà, ove necessario, richiesto agli operatori di assicurare le necessarie condizioni di salubrità degli ambiti di intervento e quindi di assumere all'uopo obbligazioni aventi ad oggetto gli interventi occorrenti. All'assunzione delle obbligazioni, che dovranno risultare assistite da idonee garanzie finanziarie, fidejussione bancaria o assicurativa, verrà negli indicati casi subordinata l'approvazione dei Piani o Programmi urbanistici attuativi o di rilascio/ accettazione dei titoli abilitativi edilizi previsti dalla legge per le singole tipologie d'intervento.

36.3 I costi delle eventuali bonifiche delle aree posti a carico degli operatori e la cui realizzazione risulterà necessaria per garantire l'indicato requisito della salubrità delle stesse non potranno essere dedotti da quanto dovuto per gli interventi a titolo di oneri di urbanizzazione.

36.4 In presenza di dubbi relativi alla salubrità degli ambiti di intervento, l'Amministrazione Comunale, prima o dopo la verifica, potrà richiedere ad enti ed amministrazioni pubbliche i pareri la cui acquisizione riterrà opportuna ai fini del loro superamento o per individuare corrette modalità di bonifica da assumere come oggetto delle suddette obbligazioni.

Vi sarà comunque l'obbligo di effettuare verifiche di compatibilità urbanistico ambientale e di salubrità delle aree da edificare in occasione di trasformazioni che avvengano in corrispondenza di aree degradate o a riconversione di attività produttive dismesse, subordinando al loro esito positivo l'approvazione del Piano o Programma attuativo o Permessi di Costruire o comunque il rilascio o accettazione dei titoli abilitativi in materia edilizia.

Capitolo 37: **Disciplina di tutela acustica**

La classificazione acustica e la relativa disciplina sono individuate dal vigente Piano di azzonamento acustico del territorio comunale di Grontardo.

Capitolo 38: **Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica**

Sono le parti del territorio comunale non soggette a trasformazione per effetto dei vincoli a carattere idrogeologico e ambientale, quali:

- aree incidenti con il reticolo idrico e relative fasce di salvaguardia idrogeologica e le aree di scarpata e relative fasce di rispetto;
- aree inserite nella fascia di rispetto cimiteriale;
- aree inserite nelle fasce di rispetto delle acque ai fini della pulizia idraulica,
- aree a pendenza molto elevata (acclività > 50%);
- zone umide e occupate da corpi idrici.

Per gli ambiti non soggetti a trasformazione individuati in cartografia di piano valgono le disposizioni contenute nei capitoli precedenti.

Capitolo 39: **Prevenzione delle esposizioni al gas Radon in ambienti chiusi**

39.1 In tutti gli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti, in occasione di interventi edilizi che prevedano il coinvolgimento dell'interfaccia suolo-edificio, dovranno essere attivate azioni per la riduzione delle concentrazioni di gas Radon in ambienti chiusi.

39.2 Le caratteristiche tecniche e le soluzioni derivanti dall'operare su edifici esistenti, sono desumibili dal Decreto D.G. n. 12678 del 21.12.2011 della Regione Lombardia Direzione Generale Sanità.

39.3 Al fine di garantire la reale efficacia del distaccamento tra suolo e pavimento per la prevenzione di infiltrazioni da gas Radon e, quindi, l'effettiva ventilazione dell'intercapedine, è fatto obbligo che tutte le compartimentazioni areate siano dotate di almeno due condotti di ingresso/uscita dell'aria non ravvicinati, disposti in modo da garantire un reale ricircolo dell'aria stessa.

Capitolo 40: **Invarianza idraulica**

Relativamente ai criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrogeologica ai sensi dell'art.58 bis della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i., si rimanda integralmente ai contenuti del Regolamento Regione Lombardia n.7 del 23 novembre 2017, Pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 27 novembre 2017, modificato dal Regolamento Regionale n.7 del 28 giugno 2018, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 3 luglio 2018 e dal Regolamento Regionale n.8 del 19 aprile 2019, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 24 aprile 2019.

PARTE V: COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT

Capitolo 1: **Disciplina paesistica**

1.1 Tutti gli interventi sono sottoposti all'esame paesistico dei progetti ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002, n.7/11045 ad eccezione di:

- ✓ Opere che non incidono sull'aspetto esteriore degli edifici e dei luoghi;
- ✓ Gli interventi sottoposti ad Autorizzazione Paesaggistica in conformità delle vigenti disposizioni di Legge.

1.2 Per gli interventi sottoposti all'Esame Paesistico dei progetti si applicano le disposizioni della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 in merito a:

- ✓ Criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto;
- ✓ Criteri per la determinazione dell'impatto paesistico del progetto;
- ✓ Contenuti della Relazione Paesistica;
- ✓ Procedure per la valutazione paesaggistica dei progetti.

Capitolo 2: **Valenza paesistica**

2.1 Il PGT costituisce parte integrante del Piano del Paesaggio Lombardo ai sensi del Piano Territoriale Regionale (PTR), coerentemente con le disposizioni in esso contenute e con quanto previsto dal PTCP.

2.2 Il PGT costituisce atto di maggiore definizione delle previsioni e degli elementi contenuti nel PTR e nel PTCP.

La Variante Generale al PGT in ossequio alle disposizioni dei piani sovraordinati di cui ai commi precedenti:

- ✓ nella tavola n. 6 del Documento di Piano – *Caratteri del Paesaggio* identifica gli elementi caratterizzanti il paesaggio, descrive la condizione di stato attuale e individua le relazioni intercorrenti; indica inoltre i fattori di pressione e di resistenza degli elementi e costruisce uno scenario di vulnerabilità e sensibilità del territorio;
- ✓ nelle tavole n. 2° e 2b del Piano delle Regole – *Vincoli e tutele* individua puntualmente gli ambiti e gli elementi sottoposti a tutela;
- ✓ nella tavola n. 5 del Piano delle regole – *Classi di sensibilità del paesaggio* si definiscono le classi di sensibilità dei luoghi come sintesi della valutazione dei caratteri strutturanti il territorio e quale strumento di gestione degli interventi di tutela, salvaguardia, conservazione e trasformazione;
- ✓ nel presente documento, coerentemente con le individuazioni riportate nelle tavole 1a e 1b del Piano delle Regole – *Classificazione del territorio comunale*, e tavole 3 e 4 del Piano delle Regole riferite al NAF, si definisce la specifica disciplina paesistica finalizzata alla tutela e valorizzazione degli elementi e degli ambiti di cui sopra.

Capitolo 3: **Unità di paesaggio**

3.1 Il Piano delle Regole individua le seguenti unità di paesaggio quali elementi di riferimento per l'insieme delle indicazioni programmatiche della Variante Generale al PGT:

- ✓ ambiti agricoli strategici del PTCP;
- ✓ aree agricole esterne del PTCP;
- ✓ paese originario;
- ✓ paese consolidato;
- ✓ paese nuovo;
- ✓ lo spazio della produzione.

2.2 Le disposizioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi paesistici afferenti a ciascuna unità sono contenute nelle specifiche norme d'ambito che ricadono all'interno della classificazione di cui al presente articolo.

Capitolo 4: **Classi di sensibilità paesaggistica**

4.1 Il Piano delle Regole, coerentemente con i disposti del PTPR, della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 e dell'art. 33 del PTCP individua le seguenti classi:

1. sensibilità molto bassa;
2. sensibilità bassa;
3. sensibilità media;
4. sensibilità elevata;
5. sensibilità molto elevata.

4.2 Tali classi sono individuate nella tavola 5 del Piano delle Regole – *Classi di sensibilità del paesaggio.*

PARTE VI: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Capitolo 1: **Ambito oggetto di Piani o Programmi Attuativi ancora efficaci**

1.1 Sono fatte salve le previsioni dei Piani o Programmi Attuativi efficaci od adottati alla data di adozione della Variante generale al Piano di Governo del Territorio anche se le loro previsioni risultano con essa contrastanti.

1.2 I Piani o Programmi Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati in corso di realizzazione o comunque approvati, verranno realizzati sulla base delle norme vigenti al momento dell'approvazione ed in conformità a quanto sottoscritto nella convenzione.

Allo scadere della convenzione, se il Piano o Programma Attuativo non è stato ultimato, rimarranno comunque vigenti gli indici di edificabilità del Piano o Programma stesso.

Tali indici potranno essere modificati solo mediante una variante al Piano delle Regole e/o Documento di Piano e/o Piano dei Servizi che ridefiniscano la zonizzazione urbanistica dell'ambito.

Allo scadere o comunque alla decadenza della convenzione urbanistica l'Amministrazione Comunale procederà con apposito atto ricognitivo a verificare lo stato di attuazione, sia con riguardo alle trasformazioni che nel merito degli accordi convenzionali sottoscritti.

L'atto ricognitivo sarà supporto indispensabile per determinare:

a- la possibilità di sottoporre gli ambiti (anche in parte) alla disciplina prevista dal Piano delle Regole;

b- alla necessità di ricorrere alla formazione di nuovi strumenti urbanistici attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati.

E' sempre fatta salva la possibilità pianificatoria in capo all'amministrazione comunale di procedere ad una diversa programmazione urbanistica per gli ambiti, o loro porzioni, tramite apposita variante al PGT da assumersi ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Qualora in sede di Piano o Programma Attuativo fosse stato utilizzato un indice territoriale inferiore a quello previsto dalla Variante Generale al PGT e la convenzione non fosse ancora scaduta, tramite una variante agli stessi è possibile utilizzare la massima capacità edificatoria.

I mutamenti di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, sono ammessi anche nell'ambito di Piani o Programmi Attuativi in corso di realizzazione.

1.3 Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già stati approvati e convenzionati Piani Attuativi antecedentemente alla adozione della Variante Generale agli atti del Piano di Governo del Territorio, continueranno ad applicarsi le previsioni planivolumetriche, i parametri, gli indici edilizi ed urbanistici previsti dai suddetti Piani Attuativi, anche nel caso di varianti agli stessi.

1.4 L'amministrazione Comunale, tramite propria determinazione motivata, si riserva la facoltà di programmare l'edificazione degli ambiti di trasformazione, definendone le modalità ed i tempi, di conseguenza se accettare o meno la presentazione dei Piani o Programmi Attuativi, senza che ciò costituisca variante agli atti della Variante Generale al PGT.

1.5 Le domande per interventi edilizi contrastanti con le previsioni del Piano di Governo del Territorio presentate anteriormente alla sua adozione, potranno essere accolte se, alla data dell'adozione stessa, risulterà già maturato il termine entro il quale, ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 06/06/2001 n°380, il dirigente o il responsabile dell'ufficio avrebbe dovuto assumere le proprie determinazioni.

1.6 Per le aree e gli edifici eventualmente alienati dall'amministrazione comunale prima dell'adozione della presente Variante Generale al

Piano di Governo del Territorio sono fatti salvi eventuali specifici diritti e pattuizioni contenuti esplicitamente negli atti di alienazione.

1.7 E' fatto salvo quanto previsto all'art.93 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Capitolo 2: **Prevalenza tra gli elaborati della Variante Generale del PGT in caso di difformità**

2.1 Nel caso di difformità tra la cartografia e le disposizioni attuative, prevalgono quest'ultime.

2.2 Nel caso di difformità tra le tavole dei disegni, prevalgono quelle a scala più dettagliata.

Capitolo 3: **Interventi su edifici in contrasto con la disciplina del Piano delle Regole**

3.1 Per le aree e gli edifici che sotto il profilo funzionale, risultino contrastanti con la disciplina degli ambiti in cui ricadono, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo.

Capitolo 4: **Disposizioni legislative e normative**

4.1 Ad integrazioni delle presenti disposizioni attuative si intendono in ogni caso valide e qui richiamate le disposizioni delle leggi e regolamenti vigenti in materia, nonché il Codice Civile.

4.2 Le prescrizioni contenute nelle disposizioni attuative e negli elaborati della Variante Generale del Piano di Governo del Territorio si intendono automaticamente modificate a seguito dell'entrata in vigore di leggi comunitarie, statali e regionali dichiarate prevalenti sulle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali comunali.

Capitolo 5: **Norme transitorie**

5.1 Per quanto non previsto nelle presenti norme, si fa riferimento alla Legge Urbanistica del 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e, alla Legge del 28/1/1977 n°10 “Norme sulla edificabilità dei suoli” e successive modificazioni ed integrazioni, oltre che alla vigente legislazione regionale e nazionale.

L’entrata in vigore della Variante Generale del Piano di Governo del Territorio comporta la decadenza di precedenti strumenti, fatta eccezione quanto previsto al punto 1.1, Capitolo 1, Parte VI, o regolamenti in contrasto con questo; comporta altresì la decadenza degli atti abilitativi in contrasto con lo stesso, salvo che i relativi lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito dalla legge.

Gli edifici non conformi alle prescrizioni delle presenti norme, dovranno adeguarsi in caso di ricostruzione e di sostanziale riforma.

5.2 Le prescrizioni contenute nelle schede, DP allegato 1, sono integrate dalle presenti norme.