

REGIONE LOMBARDIA  
*Provincia di Cremona*  
**COMUNE di PIADENA**

---

**P. G. T.**  
**Piano di Governo del Territorio**

*pianificazione comunale ai sensi e per gli effetti  
dell'Art. 7 comma 1 della L.R. 11.03.2005 n. 12*

***Piano delle Regole***

\*\*\*\*\*

approvato con D.C.C. n. 13 del 08/04/2014

**= PdR**

***Allegato 02 - Norme Tecniche  
modificato a seguito accoglimento osservazioni***

***Nota di lettura :***

- ^ le parti evidenziate in **giallo** e barrate sono soppresse;
- ^ le parti scritte in **rosso** sono di modifica approvata e vigente;

## **AMBITI DI CARATTERIZZAZIONE RESIDENZIALE nel Tessuto Urbano Consolidato**

### **0.00 - INDIRIZZI GENERALI**

**Nota 0.01:** ai sensi e per gli effetti del comma 3 dell'art. 8 della L.R. n. 12/2005, gli ambiti di trasformazione, come qui oltre individuati dal DdP, **non determinano** effetti giuridici edificatori sui suoli loro assegnati; pertanto solo mediante lo strumento attuativo **sono acquisiti i diritti edificatori**, ancorché subordinati alla cessione / monetizzazione o realizzazione di opere, al fine dell'evidente "vantaggio pubblico"

**Nota 0.02:** in attuazione dell'art. 43 comma 2-bis della L.r. n. 12/2005, il Documento di Piano determina l'assoggettamento degli interventi di nuova costruzione, negli ambiti che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, allo specifico contributo suppletivo così come disposto dalla D.g.r. 22.12.2008 n. 8/8757<sup>1</sup> e D.g.r. 10.02.2010 n. 8/11297 ed ancorché per gli effetti del D.d.g. 15.11.2010 n. 11517 – direzione generale Sistemi Verdi e Paesaggio.

**Nota 0.03:** in fase attuativa la superficie territoriale (**S.t.**) assegnata ad ogni ambito di trasformazione, può essere aumentata e/o diminuita sino ad un massimo del **10%** della sua estensione complessiva al fine di meglio corrispondere a condizioni reali rilevabili in loco o su mappe di scala maggiore (*confini di proprietà nello stato di fatto e di diritto, recinzioni, fossati, edifici, ecc.*); tale percentuale non implica alcuna modificazione del potenziale carico insediativo assegnato dal P.G.T., ma serve semplicemente a consentire di perimetrare al meglio tali ambiti, in fase attuativa, a scala di miglior dettaglio.

**Nota 0.04:** in fase attuativa e di edificazione devono essere attivate azioni tecniche per la riduzione delle concentrazioni di **gas radon** in ambienti indoor, ai sensi e per gli effetti delle linee guida regionali di cui al Decreto n. **12678** del **21.12.2011** emesso dalla Direzione Regionale Sanità.

**Nota 0.05:** l'attuazione degli ambiti di trasformazione, così definiti ed individuati dal DdP, deve avvenire tramite l'azione perequativa interna all'ambito e, nella fattispecie, mediante l'assegnazione dello stesso indice territoriale (**I.t.**) che renda applicabile, alle singole proprietà ricomprese nell'ambito stesso, sia i diritti edificatori sia gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione.

**Nota 0.06:** ai fini del **contenimento dell'uso del suolo** e del progressivo incremento insediativo, nella validità quinquennale del DdP, anche in ragione delle dinamiche demografiche, l'attuazione degli ambiti di trasformazione, così come definiti ed individuati dal DdP, deve avvenire con il criterio di sequenzialità temporale che ne fissa la loro attuazione ad avvenuta completa realizzazione dei piani attuativi "in itinere" alla data di adozione del P.G.T.; tuttavia la P.A. potrà definire ulteriori criteri attuativi in ragione della specificità degli interventi di pianificazione urbanistica legati alla pubblica utilità.

**Nota 0.07:** in fase attuativa e/o di edificazione devono essere attivate azioni tecniche per la verifica di compatibilità dei luoghi nel rispetto delle **Norme Geologiche di Piano** [vedi: *aggiornamento della componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. n. 12/2005, art. 57 e D.G.R. VIII-7374/2008*] e delle pertinenti Classi di fattibilità

<sup>1</sup> vedi B.U.R.L. – S.O. n. 2 del 12.01.2009.

## **CONSIDERAZIONI GENERALI IN ORDINE ALLA DISCIPLINA GEOLOGICO-SISMICA ED INVARIANZA IDRAULICA**

Sono considerate prescrittive le disposizioni e tutta la normativa pertinente lo “**studio geologico-sismico**” nell’intera sua consistenza e per le classi di fattibilità, cui fare riferimento in ogni progettazione.

Le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi, in quanto propedeutici alla pianificazione e alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della Relazione Geologica e Geotecnica di supporto alla progettazione deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione di legge, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (L.R. n. 12/2005 art. 14), in sede di richiesta del Permesso di Costruire (L.R. n. 12/2005 art. 38) o di presentazione della Dichiarazione di Inizio Attività/S.C.I.A., qualora le indagini siano pertinenti al tipo di intervento previsto, e comunque tali indagini andranno sempre effettuate nei seguenti casi:

- a) interventi edilizi che comportino nuove costruzioni e/o ampliamenti;
- b) manomissione di manufatti interrati, in tutto o solo parzialmente;
- c) consolidamenti strutturali, all’interno di interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo e comunque alterazioni nella distribuzione dei carichi in fondazione;

*N.B.: si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14 gennaio 2008 “Nuove Norme Tecniche per le costruzioni”.*

La suddivisione del territorio nelle diverse classi e sottoclassi di fattibilità è accompagnata dai relativi articoli con le prescrizioni a cui attenersi obbligatoriamente per regolarne l’edificabilità.

Nel caso in cui, in fase edificatoria o durante l’esecuzione delle indagini preliminari, dovesse emergere la presenza di aree adibite abusivamente all’accumulo di rifiuti solidi urbani e/o speciali, pericolosi e non, ai sensi del D. Lgs. 22/1997 (Decreto Ronchi) o comunque di aree contaminate da sottoporre a caratterizzazione, analisi di rischio e/o bonifica ai sensi del D.M. 471/1999 e D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., l’area corrispondente deve intendersi istantaneamente inserita in classe 4, con l’immediata sospensione dell’edificabilità sino a bonifica del sito avvenuta;

nel caso in cui nell’area soggetta a trasformazione lo scarico delle acque avvenga in un corpo idrico superficiale, si applica il principio di invarianza idraulica;

Nel caso in cui l’intervento preveda lo scarico in fognatura, il principio di invarianza idraulica si intende rispettato qualora il gestore della fognatura rilasci parere favorevole allo scarico stesso.

# **LIBRO I°**

## ***norme geologiche***

***N.B.: vedansi, nello specifico, le cartografie e la normativa dello studio geologico-idrogeologico-sismico, al quale si fa esplicito riferimento.***

---

---

**Provincia di CREMONA**  
**Comune di PIADENA**



**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO:  
STUDIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO**

Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12  
D.G.R. n. 2616/2011

Settembre 2012

**NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE**

dott. Marco Daguati  
*GEOLOGO*

**FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO**

La carta della fattibilità geologica per le azioni di piano, sviluppata alla scala 1:5.000 su base aerofotogrammetrica, è il risultato della valutazione incrociata degli elementi contenuti nella cartografia analitica con i fattori ambientali, territoriali ed antropici propri del territorio in esame.

Nella carta viene espressa la fattibilità delle scelte urbanistiche in termini geologici, individuando 4 classi, ulteriormente suddivise in funzione della tipologia di rischio/fattibilità. Dette classi (meglio evidenziate nella specifica cartografia) e relative norme di attuazione, derivano dal riconoscimento di limitazioni di natura geologica (come evidenziate dalla specifica analisi territoriale).

La classificazione fornisce indicazioni generali in ordine alle destinazioni d'uso, alle cautele generali da adottare per gli interventi, agli studi e alle indagini da effettuare per gli approfondimenti del caso, nonché alle opere di riduzione del rischio ed alla necessità di controllo dei fenomeni in atto o quiescenti.

Per quanto concerne la pericolosità sismica locale, l'analisi territoriale ha definito uno scenario "Z4a - Zona con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi" per l'intero ambito comunale: l'effetto atteso nei confronti delle onde sismiche è quello di un'amplificazione litologica. A tale scenario di Pericolosità Sismica Locale, inoltre, si associa quello "Z3a" lungo il margine settentrionale del Livello Fondamentale della Pianura nel tratto in cui è lambito al piede direttamente dal fiume Oglio (settore N-orientale del territorio comunale).

Al mosaico della fattibilità, pertanto, sono state sovrapposte, con apposito retino, le aree soggette ad amplificazione sismica desunte dall'analisi specifica. Secondo quanto stabilito dalla D.G.R. n. 2616/2011, sarà necessario passare a successivi livelli di approfondimento in caso di pianificazione o progettazione di strutture strategiche e rilevanti (come definite dal D.d.u.o. n. 19904/03 della Regione Lombardia) all'interno di quelle aree per le quali è prevista amplificazione sismica (topografica o litologica).

## **CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: INDICAZIONI GENERALI**

Classe 1: Fattibilità senza particolari limitazioni – In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso delle particelle.

Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni – Per le aree che ricadono in questa classe sono state rilevate puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rendono necessari approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico.

Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni – La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno. L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di specifici studi ed indagini: ciò dovrà consentire di precisare le idonee destinazioni d'uso, le tipologie costruttive più opportune, nonché le opere di sistemazione e bonifica.

Classe 4: Fattibilità con gravi limitazioni – L'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle e dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e per, una loro puntuale valutazione, nella fase progettuale dovrà essere redatto apposito studio che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio.



## **NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE**

Per una corretta programmazione e progettazione degli interventi edilizi ed urbanistici, sul territorio comunale (in qualsiasi classe di fattibilità essi ricadano) varranno le seguenti norme (artt. da 1 a 4):

### **Articolo 1**

#### ***Caratterizzazione geologica, geotecnica e sismica dei terreni di fondazione***

1. Per qualsiasi nuova infrastruttura e/o edificazione e per ogni intervento che modifichi le caratteristiche delle strutture di fondazione già esistenti e/o i carichi su di essi applicati troverà applicazione il D.M. 14.01.2008 e s.m.i. In particolare dovranno essere eseguite specifiche indagini allo scopo di definire il modello geologico e le caratteristiche geotecniche e sismiche dei terreni, finalizzati a un corretto dimensionamento delle opere in progetto. A tal fine, per l'approvazione da parte dell'Autorità comunale, a ciascun progetto dovrà essere allegato specifico studio geologico, geotecnico e sismico.
2. Nel caso di progetti di opere classificate come strategiche o rilevanti secondo il D.d.u.o n. 19904/03 della Regione Lombardia, nello studio di cui al comma 1) dovranno essere analizzati anche gli aspetti derivanti dalla pericolosità sismica locale in conformità alle vigenti disposizioni nazionali e regionali.
3. Le indagini e gli approfondimenti prescritti dai precedenti commi devono essere eseguiti prima della fase progettuale in quanto propedeutici alla pianificazione e alla progettazione degli interventi previsti. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica, geotecnica e sismica deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (l.r. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/05, art. 38) o altra forma di richiesta o di comunicazione/denuncia di inizio attività.

### **Articolo 2**

#### ***Pianificazione e tutela idraulica del territorio***

1. Al fine di consentire il corretto drenaggio del territorio e prevenire fenomeni di esondazione dei corsi d'acqua, qualsiasi progetto di urbanizzazione e di infrastruttura che preveda l'impermeabilizzazione di nuove superfici dovrà essere corredato da studio idraulico ed idrogeologico mirato ad individuare un adeguato recettore delle acque meteoriche.
2. Nella progettazione delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture di cui al comma precedente dovrà essere applicato il principio di invarianza idraulica.
3. Ogni intervento che possa modificare il reticolato idrografico (anche se non classificato come reticolo idrico principale, di bonifica o minore) dovrà prevedere, in fase progettuale, il complesso delle opere mirate al ripristino o alla realizzazione di varianti del reticolato stesso.

### **Articolo 3**

#### ***Disciplina delle aree già interessate da attività produttiva***

Per le aree precedentemente interessate da attività produttiva e assoggettate a nuovi interventi edilizi e/o urbanistici dovrà essere verificata la qualità dei suoli e/o delle acque sotterranee e il rispetto dei limiti indicati dal D.Lgs. 152/06 in relazione all'attività pregressa o attuale e alla destinazione urbanistica.

In particolare:

1. I piani attuativi, i progetti di opere pubbliche e gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di ricostruzione di fabbricati esistenti e gli interventi di nuova costruzione coinvolgenti aree precedentemente interessate da attività produttiva non possono essere approvati o assentiti se i relativi progetti non sono corredati da specifica documentazione tecnico-scientifica volta a documentare lo stato qualitativo del suolo e/o delle acque sotterranee (considerato l'intero piano attuativo o costituente area di sedime e/o di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto).
2. La documentazione tecnico-scientifica di cui al precedente comma deve essere costituita almeno da:
  - a. Un piano delle indagini preliminari, a firma di tecnico incaricato, redatto in considerazione dell'attività produttiva in atto o pregressa e delle matrici ambientali potenzialmente compromesse ed indagate; l'esecuzione delle indagini sarà subordinata all'approvazione del piano da parte dell'Amministrazione comunale.
  - b. I referti delle analisi (condotte sui terreni e/o sulle acque sotterranee come da piano delle indagini di cui al comma 2a) eseguite da laboratorio o da ente di competenza e di esperienza comprovate secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia; le analisi saranno finalizzate ad accertare la qualità del suolo e delle acque in conformità al D.Lgs. 152/06 e s.m.i. per la destinazione d'uso, attuale e/o prevista, dell'area.
  - c. La dichiarazione, a firma del proponente l'intervento, di esclusione di circostanze e di condizioni che comportino la compromissione delle matrici ambientali e la conseguente riduzione o limitazione dell'utilizzo edificatorio del suolo in funzione sia della specifica destinazione, sia degli standard di qualità previsti dal D.Lgs. 152/06.
  - d. Ogni altro elaborato, referto o progetto prescritto dal competente ufficio comunale.
3. Per quanto concerne le attività elencate al comma 2, sarà facoltà dell'Amministrazione comunale, nei casi in cui lo ritenga opportuno, avvalersi della supervisione di ARPA per la verifica dei piani d'indagini e l'esecuzione dei campionamenti e delle analisi in contraddittorio con il proponente.
4. Nel caso in cui gli esiti analitici accertassero un'alterazione delle matrici ambientali, dovranno essere avviate le procedure di messa in sicurezza, di caratterizzazione e di bonifica previste dal D.Lgs. 152/06.
5. L'istruttoria amministrativa dei piani attuativi e delle pratiche edilizie può prendere avvio solo una volta ultimato l'accertamento di cui al precedente comma 2) e acquisito il parere favorevole degli organi competenti in materia di tutela ambientale, i quali potranno apportare modifiche o richiedere integrazioni in sede di parere o di approvazione.
6. In caso di interventi di sola demolizione, gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui al comma 2) e di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.

7. Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano allorché il piano attuativo o gli interventi sopra indicati interessino, in tutto o in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano insediate o vi siano state svolte attività produttive di qualsiasi tipo. Anche esternamente ad aree precedentemente interessate da attività produttiva, le suddette disposizioni si applicano altresì ove il Comune ne ravvisi – motivatamente o su conforme proposta o parere del competente organo tecnico – la necessità.
8. In caso di area industriale dismessa di cui all'art. 7 della L.R. n. 1 del 02.02.2007, si attiveranno tutte le procedure e le attività di verifica previste nel medesimo articolo.
9. Nelle aree dove sia stata effettuata un'analisi di rischio ai sensi del D.Lgs. 152/06 e siano state individuate delle CSR (concentrazioni soglia di rischio), dovrà essere prevista, per le operazioni che comportino una modifica dello stato dei luoghi (es. D.I.A. o permessi di costruire relativi ad interventi che coinvolgano il sottosuolo o portino ad un aumento delle superfici edificate), una preliminare valutazione con gli Enti competenti circa la conformità con l'analisi di rischio già eseguita o la necessità di modifica della stessa.

#### **Articolo 4**

##### ***Fascia C del P.A.I.***

Per la porzione di territorio inclusa entro la fascia C del P.A.I. (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) si rammenta l'obbligo di predisporre un adeguato Piano di Protezione Civile e, per quanto non espressamente indicato nel presente Regolamento, si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del P.A.I.

---

#### **CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA:**

##### **CLASSE 1**

Fattibilità senza particolari  
limitazioni  
Assente dal territorio comunale

##### **CLASSE 2**

Fattibilità con modeste limitazioni

##### **CLASSE 3**

Fattibilità con consistenti  
limitazioni

## **Articolo 5**

### ***CLASSE 2A - Limitazioni derivanti dalle caratteristiche dei terreni di substrato***

Viene riconosciuta una limitazione (seppur di modesta entità) per le porzioni di territorio interessate dalla presenza di coperture limoso-argillose per le quali, nell'applicazione dei disposti di cui all'art. 1, dovrà essere posta particolare attenzione per la ridotta capacità portante e la propensione ai cedimenti che in genere caratterizza i terreni coesivi. In caso di interventi edilizi ed urbanistici, inoltre, si dovrà prevedere il corretto smaltimento delle acque meteoriche e valutare le reazioni geotecniche dei terreni di fondazione derivanti dall'infiltrazione/saturazione ad opera delle acque meteoriche e/o superficiali.

## **Articolo 6**

### ***CLASSE 3A – Aree con bassa soggiacenza della falda***

Secondo i disposti della DGR 2616/2011, sono azionate in classe 3 le aree caratterizzate da una scarsa soggiacenza della falda; per queste aree:

- a. E' in genere sconsigliata la realizzazione di scantinati e seminterrati. Per nuovi interventi edilizi sarà obbligatorio eseguire specifiche indagini di tipo idrogeologico e piezometrico al fine di valutare la profondità della falda e le sue possibili escursioni ed adottare idonei accorgimenti costruttivi per le strutture in progetto.
- b. Nel caso di piani interrati e semi-interrati, il proponente l'intervento rilascerà al Comune una presa d'atto riguardante la presenza di acqua sotterranea a profondità tali da interferire con le strutture in progetto.
- c. In fase di progettazione di nuove strutture ed opere di fondazione, oltre a quanto già previsto dall'art. 1 delle presenti norme, dovrà essere valutato il grado di saturazione dei depositi naturali indotto dalla presenza di acqua sotterranea nel sedime di fondazione (mediamente a profondità ridotta), la quale contribuisce ad un generale peggioramento delle caratteristiche geotecniche dei terreni.
- d. Le indagini e gli approfondimenti prescritti dai precedenti commi devono essere realizzati in fase progettuale unitamente a quanto disposto dall'art. 1, comma 3 delle presenti norme.

## **Articolo 7**

### ***CLASSE 3B – Limitazioni derivanti dalle caratteristiche geotecniche dei terreni in presenza di acque sotterranee a profondità ridotta (acquifero s.s. e/o falde sospese)***

Viene riconosciuta una limitazione per la porzione centro-meridionale del territorio, nel quale sono presenti coperture limo-argillose con limitata capacità di drenaggio, associate a una falda poco soggiacente e/o alla presenza di falde sospese; per queste aree:

- nell'applicazione dei disposti di cui all'art. 1 dovrà essere posta particolare attenzione per la ridotta capacità portante e la propensione ai cedimenti che in genere caratterizza i terreni coesivi;
- in caso di interventi edilizi ed urbanistici, si dovrà prevedere il corretto smaltimento delle acque meteoriche e valutare le reazioni geotecniche dei terreni di fondazione derivanti dalla saturazione ad opera sia delle acque di infiltrazione che sotterranee, secondo quanto già disposto dall'art. 6.

## **Articolo 8**

### ***CLASSE 3C – Scarpate morfologiche***

La classe 3 si applica alle scarpate morfologiche riconosciute in carta di sintesi (indipendentemente dalla loro altezza), in quanto elementi costitutivi del paesaggio e, come tali, di particolare pregio geologico ed ambientale. La limitazione interessa anche una fascia estesa per una profondità di 10 m a monte del ciglio e di 10 m a valle del piede di ciascuna scarpata, all'interno della quale vigono le seguenti prescrizioni:

1. In conformità a quanto previsto dall'art. 16.4 del P.T.C.P., non sono consentiti interventi e trasformazioni che alterino i caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici del territorio.
2. Non sono ammessi interventi di urbanizzazione mentre 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 devono svilupparsi nella direzione opposta all'orlo di scarpata.
3. Sono vietati gli interventi di natura non edificatoria, quali ad esempio 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 originari o della valenza estetico-percettiva, alla perdita dei riferimenti del disegno territoriale originario e al complessivo peggioramento dei caratteri naturali della vegetazione esistente. La possibilità di effettuare interventi e trasformazioni che alterino tali elementi è ammissibile solamente per la realizzazione di opere di pubblica utilità a fronte di interventi di parziale compensazione naturalistica da definire in base alle caratteristiche locali, alla natura dell'intervento e ai criteri di sostenibilità previsti dal P.T.C.P. (Appendice D "Individuazione dei contenuti minimi dei PGT sugli aspetti sovracomunali").
4. Considerato il rischio insito nelle possibili interazioni con il lineamento morfologico, qualsiasi intervento edilizio e/o di urbanizzazione, purché compatibile con i vigenti Regolamenti e con le disposizioni di cui ai precedenti commi, dovrà essere preceduto da specifico studio geologico e geotecnico di fattibilità in relazione alla stabilità della scarpata e a quella delle strutture in progetto. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (l.r. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/05, art. 38).

## **CLASSE 4**

Fattibilità con gravi limitazioni

## **Articolo 9**

### ***CLASSE 4A – Fasce di tutela assoluta dei pozzi acquedottistici***

In classe 4 ricadono le fasce di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso acquedottistico, previste dal D.Lgs. 152/06 e aventi un'estensione di 10 m di raggio, adibite esclusivamente alle opere di captazione e alle infrastrutture di servizio.

## **Articolo 10**

### **CLASSE 4B - Reticolo idrografico**

Rientra nella classe 4 tutto il reticolato idrografico (riconosciuto ai sensi della D.G.R. n. 7/7868 del 25.01.2002 e s.m.i.), relative opere idrauliche e fasce di rispetto estese dalla sommità di ciascuna sponda secondo specifica disciplina.

In particolare, sul reticolo idrografico, opere idrauliche e relative fasce di rispetto vigono le norme di polizia idraulica (R.D. n. 523/1904 e s.m.i.) ed il Regolamento per le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici nel Comune di Piadena, redatto ai sensi della D.G.R. n. 7/7868 del 25.01.2002 e s.m.i.

## **Articolo 11**

### **CLASSE 4C - Fascia di prima esondazione dell'Oglio (Fascia A del P.A.I.)**

Ricade in classe 4 la fascia di prima esondazione del fiume Oglio (fascia A del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico). Per suddetta fascia vigono le seguenti disposizioni:

1. Il Comune è tenuto a informare i soggetti attuatori delle previsioni dello strumento urbanistico sulle limitazioni e sulle condizioni di rischio della fascia A e provvederà ad inserire nel certificato di destinazione urbanistica, previsto dalle vigenti disposizioni di legge, la specifica classificazione indicata dal P.A.I. Il soggetto attuatore di qualsiasi intervento è tenuto 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 dal rischio segnalato.
2. Ai sensi dell'art. 40 delle N.d.A. del P.A.I. (**Procedure a favore della rilocalizzazione degli edifici in aree a rischio**), il Comune, in sede di formazione degli strumenti urbanistici, anche mediante l'adozione di apposite varianti, può individuare comprensori di aree destinate all'edilizia residenziale, alle attività produttive e alla edificazione rurale, nei quali favorire il trasferimento degli insediamenti siti nei territori della fascia A. Negli strumenti di pianificazione esecutiva comunale tali operazioni di trasferimento sono dichiarate di pubblica utilità. I trasferimenti possono essere operati con convenzioni che assicurino le aree e i diritti edificatori già spettanti ai proprietari. I valori dei terreni espropriati ai fini della rilocalizzazione sono calcolati sulla base delle vigenti leggi in materia di espropriazione per pubblica utilità. Le aree relitte devono essere trasferite al demanio pubblico libere da immobili.
3. Ai sensi dell'art. 38 del P.A.I. (**Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico**), fatto salvo quanto previsto agli artt. 29 e 30 del P.A.I., è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine:
  - a) i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità di bacino, così come individuata da specifica direttiva;
  - b) le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle

prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.

4. Nei territori della Fascia A, ai sensi dell'art. 39 comma 4 del P.A.I. (**Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica**) sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme, si rimanda alle N.d.A. del P.A.I. (approvato con DPCM del 24.05.2001) e, in particolare agli artt. 29, 30, 38 bis, 39.

**N.d.A. del P.A.I. - Art. 29. Fascia di deflusso della piena (Fascia A)**

1. Nella Fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

2. Nella Fascia A sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

3. Sono per contro consentiti:

- a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m<sup>3</sup> annui;
- e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
- l) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata

dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;

m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

4. Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.

5. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

#### **N.d.A. del P.A.I. - Art. 30. Fascia di esondazione (Fascia B)**

1. Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

2. Nella Fascia B sono vietati:

a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;

b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. l);

c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

3. Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29:

a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla

delimitazione della fascia;

b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;

c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;

d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;

e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.

4. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la

sicurezza delle opere di difesa esistenti.

#### **N.d.A. del P.A.I. - Art. 38bis. Impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile**

1. L'Autorità di bacino definisce, con apposite direttive, le prescrizioni e gli indirizzi per la riduzione del rischio idraulico a cui sono soggetti gli impianti di trattamento delle acque reflue, le operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti e gli impianti di approvvigionamento idropotabile ubicati nelle fasce fluviali A e B.

2. I proprietari e i soggetti gestori di impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, di potenzialità superiore a 2000 abitanti equivalenti, nonché di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti e di impianti di

approvvigionamento idropotabile, ubicati nelle fasce fluviali A e B predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica del rischio idraulico a cui sono soggetti i suddetti impianti ed operazioni, sulla base delle direttive di cui al comma 1.



*Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base delle richiamate direttive.*

*3. L'Autorità di bacino, anche su proposta dei suddetti proprietari e soggetti gestori ed in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, delibera specifici Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 e*

*seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, per gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma. Nell'ambito di tali programmi l'Autorità di bacino incentiva inoltre, ovunque possibile, la delocalizzazione degli impianti di cui ai commi precedenti al di fuori delle fasce fluviali A e B.*

**N.d.A. del P.A.I. - Art. 39. Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica**

*.(omissis).*

*3. Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.*

*.(omissis).*

## **Articolo 12**

### **CLASSE 4D – Aree con emergenze idriche diffuse**

Rientrano in classe 4 le aree con emergenze idriche diffuse, in quanto sistemi di elevato valore ecologico, naturalistico e idrogeologico. In dette aree:

1. non sono consentite opere di urbanizzazione e di nuova edificazione;
2. non sono consentiti azioni o interventi che possano compromettere le risorse idriche superficiali e sotterranee e provocare alterazioni del sistema idrogeologico;
3. non è consentita alcuna attività che possa alterare o compromettere le risorse idriche superficiali e sotterranee (quale lo stoccaggio di sostanze inquinanti e di reflui, ivi inclusi quelli zootecnici, gli impianti di depurazione, lo scarico di acque reflue nel suolo, la dispersione di fanghi utilizzati anche a scopi agronomici ecc.);
4. in presenza di fenomeni sorgentizi isolati, i disposti di cui ai punti 1, 2 e 3 si applicano in un intorno di 50 m dal fenomeno di emergenza della falda e in una fascia di 10 m sviluppata su ciascuna sponda nei primi 200 m dell'asta alimentata dalla sorgente.

## **Articolo 13**

### **CLASSE 4E - Ambiti idro-geomorfologici di particolare pregio paesistico**

1. Vengono assoggettati a specifica tutela gli ambiti idro-geomorfologici che, nell'insieme dei loro elementi costitutivi (scarpate, dossi, depressioni, emergenze idriche ecc.), costituiscono aree di particolare pregio paesistico.
2. Allo scopo di valorizzare il patrimonio ambientale anche attraverso la tutela dei caratteri morfologici esistenti, non potranno essere assentiti i movimenti di terra aventi carattere straordinario e ordinario, anche se connessi con l'uso agricolo, fatta eccezione per quelli finalizzati alla conservazione e riqualificazione del paesaggio naturale.
3. Sono vietati interventi o azioni che possano alterare o compromettere le risorse idriche superficiali e sotterranee (quale lo stoccaggio di sostanze inquinanti e di reflui, ivi inclusi quelli zootecnici, gli impianti di depurazione, lo scarico di acque reflue nel suolo, la dispersione di fanghi utilizzati anche a scopi agronomici ecc.).

## **L I B R O II°**

***norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole***

***Nota di lettura :***

- ^ le parti evidenziate in **giallo** e barrate sono soppresse;
- ^ le parti scritte in **rosso** sono di modifica approvata e vigente;

**TITOLO I° – Norme generali di attuazione del Piano delle Regole**

## Art. 1.00.

### Contenuti del Piano delle Regole

**1.01.** Le parti del territorio comunale soggette alla disciplina del Piano delle Regole sono le seguenti:

- *gli ambiti del tessuto urbano consolidato, compresi i nuclei di antica formazione;*
- *gli interventi negli ambiti di completamento dei piani esecutivi eventualmente in corso;*
- *le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, compresi gli edifici non più adibiti all'attività agricola;*
- *le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola ricomprese nelle fasce del P.A.I.;*
- *le aree di valore paesaggistico – ambientale comunque individuate;*
- *le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica.*

**1.02.** Le previsioni contenute nella **Tavola delle Determinazioni di Piano – schede guida** e nelle **Norme Tecniche del Documento di Piano**, relative agli ambiti di trasformazione, siano essi a fini residenziali che produttivi, riguardanti le destinazioni d'uso ammesse e vietate, la capacità edificatoria degli ambiti, i minimi di cessione per aree a servizi all'interno dell'ambito, le modalità di pianificazione attuativa, le prescrizioni particolari e le indicazioni per l'utilizzo dei *bonus urbanistici*, sono prevalenti rispetto alle corrispondenti prescrizioni delle seguenti norme del Piano delle Regole.

**1.03.** Le indicazioni e le prescrizioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

## Art. 2.00.

### Recepimento dei contenuti prescrittivi sovra-ordinati

**2.01. Il Piano delle Regole recepisce:**

**a)** l'intera normativa sovra-ordinata del pertinente **Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)** e, nella l'intera normativa del caso riferita al **Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)** – Normativa e Indirizzi di Tutela, nella fattispecie per la "*Bassa Pianura*", nonché la Rete Ecologica Regionale (**R.E.R.**) ed ancorché gli elaborati finali di cui alla D.c.r. 09.07.2013 n. 78 (*di cui l'aggiornamento del PTR è un allegato fondamentale*) e del pertinente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (**P.T.C.P.**), ancorché la specifica normativa che stabilisce la prevalenza delle norme stesse sulle norme locali di P.G.T.;

**b)** le Indicazioni di coerenza e di programmazione, in conformità al combinato disposto della L.R. n. 12/2005, del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (**P.T.C.P.**), **nonché nella fattispecie relativa alle prescrizioni poste dalla Tavola delle Tutele e delle Salvaguardie**; (*in particolare l'intera disciplina del P.T.C.P. relativamente alle tutele e salvaguardie di cui agli Artt. 14-15-16*)

**c)** Piano Provinciale della Mobilità, redatto da Provincia di Cremona in allegato al P.T.C.P.;

**d)** Piano Provinciale delle Cave ai sensi della L.R. n. 08.08.1998, n. 14;

**e)** Piano Generale del Consorzio di Bonifica Dugali; (*successivamente Comprensorio di Bonifica ed Irrigazione*) **f)** Disciplina in materia di commercio, dettata dal D.Lgs. 31.03.98 n. 114, dalla L.R. 02.02.2010 n. 6 e s.m.i.<sup>2</sup>, nonché dal "Programma Triennale Regionale" per lo sviluppo del settore commerciale;

**g)** Studio particolareggiato del "*centro storico*" (**S.p.c.s.**) da redigere in applicazione alla individuazione e definizione del "Nucleo di Antica Formazione" (**N.A.F.**), di cui agli elaborati del P.G.T.-Piano delle Regole assunti in prima analisi del N.A.F.;

**h)** Regolamento Locale d'Igiene (**R.L.I.**) vigente in ambito comunale;

**i)** Piano Comunale Eliminazione Barriere Architettoniche (L. n. 41/1986 – P.E.B.A).

**l)** Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo - **P.U.G.S.S.** – allegato al **Piano dei Servizi**;

**m)** Studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T., sulla base della D.G.R. 8/1566/2005 in attuazione dell'art. 57 della L.R. n. 12/2005, ancorché con gli aggiornamenti posti dalla D.G.R. 28.05.2008 n. 8/7374;

**2.02.** Il Piano delle Regole recepisce la normativa sovraordinata del **PARCO Regionale Oglio Sud** che stabilisce la prevalenza della Normativa del Parco sulle norme locali; **pertanto la parte del territorio comunale interna al perimetro del Parco Oglio Sud è soggetta alla specifica normativa del Parco medesimo.**

**2.03.** Gli interventi di trasformazione edilizia e dei suoli nell'intera area del Parco dell'Oglio Sud devono ottenere preventivamente l'Autorizzazione Paesaggistica.

**2.04.** Il P.G.T. recepisce il **Piano di Gestione** della **ZPS IT20B0401 "Parco regionale Oglio Sud"** ed il relativo Regolamento Unico di Gestione SIC e ZPS nella loro formulazione vigente, reperibili al sito: <http://www.ogliosud.net/parchi-naturali/1-servizi/34-piani-di-gestione-siti-natura-2000;>

<sup>2</sup> vedi L.R. 27.02.2012 n. 3.

**2.05.** Il Piano delle Regole recepisce ogni altro contenuto prescrittivo indicato nell'elaborato **"sistema dei vincoli"**.

**2.06.** Il Piano delle Regole recepisce l'**art. 4 comma 1 let. h)** della **Legge Quadro 22.02.2001 n. 36 e l'art. 6 del D.P.C.M. 08 luglio 2003**, nonché il **D.M. 29.05.2008** Ministero dell'Ambiente e determina un corridoio posto a fascia di rispetto ed entro il quale non possono essere edificati fabbricati di qualsiasi natura, ad eccezione dei manufatti a servizio della linea dei conduttori elettrici stessi.

**2.07.** Il Piano delle Regole recepisce l'intera normativa riferita alle **"zone per impianti ferroviari"** ed ancorché nella fattispecie, il rispetto della normativa:

**a)** di cui al **D.P.R. 11/07/1980 n. 753** ivi compresa la fascia di tutela della linea ferroviaria di m. 30 dalla più vicina rotaia a dx. e sx. della linea medesima;

**b)** di cui all'art. 3 co. 2 del **D.P.R. 18/11/1998 n. 459** in merito all'obbligo, per le aree non ancora edificate, del titolare del Permesso di Costruire/D.I.A. di porre in atto, a proprio carico, tutti gli interventi per il rispetto dei limiti stabiliti per l'inquinamento da rumore avente origine dall'esercizio dell'infrastruttura ferroviaria e ciò all'interno delle fasce di pertinenza individuate al co. 1 del citato art. 3;

**c)** per le opere ferroviarie si richiama la **Legge 17/05/1985 n. 210** all'art. 25 che fissa le procedure per gli accertamenti urbanistici e per le intese riguardanti l'inserimento nel tessuto urbanistico delle opere stesse.

**2.08.** Il Piano delle Regole recepisce l'intera normativa nazionale e regionale in materia di "opere idrauliche" e "polizia fluviale" ed ancorché, nella fattispecie, il rispetto del **Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)**.

**2.09.** Il Piano delle Regole recepisce l'intera normativa riferita alle fasce di rispetto dei **pozzi** per la captazione dell'acqua potabile in relazione al raggio di m. 200 ed alla tutela assoluta in relazione al raggio di m. 10.

**2.10.** Il Piano delle Regole recepisce i contenuti dell'**art. 16.7 della Normativa P.T.C.P.** per la tutela, sino ad un intorno di m. 20, delle aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di 1° e 2° livello indicati nell'Elaborato D – **carta tutele e salvaguardie** – P.T.C.P.

**2.11.** Il Piano delle Regole recepisce i contenuti dell'**art. 16.4 della Normativa P.T.C.P.** per la tutela delle scarpate morfologiche.

**2.12.** Il Piano delle Regole recepisce i contenuti e l'intera normativa del **Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.)** elaborato dalla Provincia, ai sensi della L.R. n. 31/2008 ed approvato con D.C.P. n. 164 del 07.12.2011.

**2.13.** Il Piano delle Regole riconosce il **Fiume Oglio** quale corso d'acqua pubblica del Reticolo Idrico Principale.

**2.14.** Il Piano delle Regole recepisce i contenuti dell'**art. 10 e 19 della Normativa P.T.C.P.** per la tutela dei tracciati dei percorsi ciclabili della rete provinciale.

**2.15.** Il Piano delle Regole recepisce inoltre:

**a)** Indicazioni e normativa riferita al D.Lgs. n. 285/1992 (**N.C.d.S.**)<sup>3</sup> ed il relativo regolamento di cui al D.p.r. n. 495/1992; *(in particolare l'osservanza delle distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e per l'apertura di canali, così come specificato dall'art. 26 del D.p.r. n. 495/92);*

**b)** Delimitazione dei centri abitati e classificazione delle strade, redatta ai sensi del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione;

**2.16.** Il Piano delle Regole recepisce il combinato disposto dell'art. 102bis della L.R. n. 12/2005 in merito alla **salvaguardia del nuovo tracciato infrastrutturale della autostrada CR-MN**.

---

<sup>3</sup> ai fini di una più chiara e completa regolamentazione della materia trattata viene qui indicato quanto segue:

= la definizione di confine stradale è dettata dall'art. 3 c. 1 punto 10 del D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.) e la distanza minima dalle strade è quella misurata dal confine stradale e non dal ciglio stradale;

= la normativa relativamente agli atti vietati nelle fasce di rispetto stradale ed ai triangoli di visibilità in corrispondenza delle intersezioni stradali a raso, è dettata dall'art. 16 del D.Lgs. 285/1992;

= le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, piantumazioni, l'apertura di canali, è individuata dall'art. 26 del D.P.R. n. 495/1992;

= le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di m. 3,00 così come previsto dall'art. 29 del D.P.R. n. 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.

***N.B.: a seguito dell'entrata in vigore del P.T.R., per effetto di Piano Paesaggistico del P.T.R. stesso, ai termini del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., il P.G.T. è redatto nel recepimento della normativa, ancorché sottoponendo il Piano delle Regole alla disciplina paesaggistica, qui ritenuta parte prevalente.***

### **Art. 3.00.**

#### **Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri atti del P.G.T.**

**3.01.** Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 11.03.2005 n. 12, così come modificata dalla L.R. 14.03.2008 n. 4, il Piano delle Regole coordina e determina i contenuti e le azioni del P.G.T. nell'assetto del territorio comunale consolidato e per le aree destinate all'agricoltura; le indicazioni del Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

### **Art. 4.00.**

#### **Definizione dei parametri e degli indici edilizi**

**4.01.** In ottemperanza all'art. 13 delle Norme Tecniche del Documento di Piano si intendono qui riportati i medesimi parametri e gli indici edilizi di riferimento da rispettare negli interventi edilizi contemplati dal Piano delle Regole.

**4.02.** Negli articoli successivi vengono indicati i parametri e gli indici edilizi assegnati ad ogni comparto in cui è stato suddiviso il tessuto urbano consolidato, sia a destinazione residenziale sia produttiva, nonché alle aree per l'esercizio dell'attività agricola, agli edifici insistenti nelle aree agricole e non più adibiti all'attività agricola.

**4.03.** Ai fini della determinazione del "contributo di costruzione", (Art. 43 della L.R. n. 12/2005) si specifica che non sussiste alcuna relazione tra la verifica della Superficie lorda di pavimento (**S.l.p.**) e la determinazione della Superficie utile (**S.u.**) e Superficie complessiva (**S.c.**), in quanto la **S.l.p.** è considerata ai soli aspetti degli indici edilizio-urbanistici, mentre la **S.u./S.c.** è applicabile ai soli aspetti del **D.M. 10.05.1977 n. 801** ed ha quindi natura di prestazione patrimoniale imposta sull'obbligo tributario; i due procedimenti non sono tra loro commensurabili.

### **Art. 5.00.**

#### **Destinazioni d'uso**

**5.01.** Il Piano delle Regole, indica nei successivi articoli e per ogni ambito in cui è suddiviso il territorio comunale rimesso alla sua potestà, le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse.

**5.02.** Al fine della prevalente applicazione dell'art. 51 "disciplina urbanistica" della L. R. n. 12/2005, si definiscono le destinazioni d'uso principali, complementari, accessorie, compatibili e quelle escluse negli ambiti individuati dal Piano delle Regole.

**5.03.** E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso, passando da una principale ad una ammissibile o accessoria e/o compatibile, con o senza l'esecuzione di opere edilizie, purché la nuova destinazione non rientri tra quelle non ammesse per l'ambito dell'intervento. In caso di aumento del peso insediativo teorico deve essere integrata la superficie delle aree a servizi, anche con monetizzazione.

**5.04.** Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano dei Servizi può determinare quali siano i mutamenti della destinazione d'uso di aree o di edifici che comportano una variazione nel fabbisogno di aree e di servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale.

**5.05.** Per le definizioni delle destinazioni d'uso si rimanda all'Art. 12 delle Norme Tecniche del Documento di Piano;

**5.06.** Nei documenti da presentare per l'ottenimento del titolo abilitativo, oppure per l'approvazione del Piano Attuativo (ove previsto) per le trasformazioni edilizie, devono essere indicate le destinazioni d'uso degli edifici in programma e deve essere dimostrata la loro compatibilità con le prescrizioni relative alle destinazioni d'uso non ammesse per la zona oggetto dell'intervento. Nelle convenzioni dei piani attuativi e negli atti d'obbligo unilaterali, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo per l'esecuzione degli interventi, deve essere previsto l'impegno al rispetto delle destinazioni d'uso in programma.

## **Art. 6.00.**

### **Aree di pertinenza**

**6.01.** L'area di pertinenza di un edificio esistente è quella su cui insiste l'edificio medesimo, corrispondente al mappale indicato nei fogli del Catasto. Per gli edifici di nuova costruzione l'area di pertinenza è quella sulla quale è stato calcolato l'indice di utilizzazione fondiaria (**I.u.f.**). Nel caso di piani attuativi l'area di pertinenza del piano è quella sulla quale è stato calcolato l'indice di utilizzazione territoriale (**I.u.t.**).

**6.02.** Gli elaborati tecnici per l'ottenimento del titolo abilitativo all'esecuzione di opere edilizie, siano esse per nuove costruzioni, per ampliamenti o per ristrutturazioni o risanamento conservativo e manutentivo di edifici esistenti, devono contenere l'esatta indicazione dell'area di pertinenza dell'opera in programma, con riferimenti catastali e quotatura lineare del lotto, riportante la firma di un professionista abilitato e del proprietario dell'area.

**6.03.** L'area di pertinenza è considerata satura quando risultino costruiti edifici per un volume (V) oppure per una superficie lorda di pavimento (S.l.p.) uguale al massimo consentito dal Piano delle Regole per l'ambito di riferimento. Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole oppure realizzati nella sua attuazione potranno essere ulteriormente conteggiate, per nuove costruzioni o per ampliamenti, solo se non risultano sature secondo il sistema di calcolo di cui al successivo punto 6.04.

**6.04.** Nel caso in cui l'area di pertinenza di un edificio non fosse desumibile da documentazione con valore formale (*estratto catastale o planimetria asseverata da professionista e dalla proprietà*), viene assunta come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente all'estensione del terreno necessaria per edificare l'edificio medesimo in base all'applicazione dei parametri edilizi di utilizzo assegnati alla zona di riferimento.

**6.05.** E' consentito il trasferimento dei diritti edificatori (*volumetrici o di superficie realizzabile*) all'interno degli ambiti omogenei riconosciuti e cioè negli ambiti del nucleo di antica formazione (N.A.F.) e del tessuto urbano consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione residenziale e del tessuto urbano consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione produttiva. Il trasferimento dei diritti edificatori<sup>4</sup> viene regolato da atto pubblico da trascrivere nei Registri Immobiliari a cura e spese del richiedente e deve essere presentato al Comune prima del perfezionamento del titolo abilitativo ad eseguire i lavori in programma.

## **Art. 7.00.**

### **Parcheggi pertinenziali**

**7.01.** Negli interventi edilizi, ai fini residenziali, di nuove costruzioni o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento di edifici e cambi di destinazione funzionale, si devono prevedere spazi pertinenziali per il parcheggio di autoveicoli nella misura di mq. 1,00 ogni mc. 10 di volume residenziale previsto. Nel caso di ampliamenti e/o cambi di destinazione d'uso si considera il solo volume in ampliamento o in cambio di destinazione.

**7.02.** Negli interventi edilizi, non a carattere residenziale, in caso di nuove costruzioni e/o ricostruzioni di edifici esistenti si rimanda a quanto previsto nel successivo art. 23.09.

**7.03.** Negli ambiti del tessuto urbano consolidato, nel caso di dimostrata impossibilità a reperire adeguate aree private e/o pubbliche, le superfici destinate a parcheggio, così come definite nell'art. 23.09, possono essere ridotte a metà, ovvero, nel Nucleo di Antica Formazione (**N.A.F.**), possono essere ulteriormente ridotte al 25%. In tutti i casi suddetti, sia la riduzione sia la corrispondente monetizzazione al Comune della superficie dovuta ma non realizzata, dovranno essere esplicitamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

**7.04.** I parcheggi ad uso pubblico devono avere distinti al loro interno le corsie di accesso dagli stalli di sosta.

**7.05.** L'edificazione di posti auto per parcheggi e garages<sup>5</sup> è disciplinata dalla normativa nazionale di cui alla Legge n. 122/89 e successive modificazioni, nonché dalla prevalente intera normativa di cui alla L.R. n. 12/2005 Titolo IV Capo II.

---

<sup>4</sup> ai sensi dell'art. 2643 co. 2-bis del Codice Civile ex Art. 5 comma 3 della Legge 12.07.2011 n. 106.

<sup>5</sup> autorimesse private.

**7.06.** I posti auto, i parcheggi e le autorimesse private previsti dalla legge e dalle norme di attuazione del P.G.T. possono essere realizzati:

- a) nei piani scantinati o seminterrati<sup>6</sup>, o piani terreni di edifici;
- b) nel piano porticato limitatamente alla definizione di "posto auto";
- c) su area libera, nei cortili e in giardini con espresso divieto di sistemarvi box in lamiera.

**7.07.** Le superfici dei parcheggi di pertinenza, quindi, possono essere individuate sia entro terra che fuori terra e possono essere reperite anche esternamente al lotto su cui insiste il fabbricato di cui sono pertinenza, in questo caso il vincolo di pertinenza deve essere costituito con atto pubblico da trascrivere nei Registri Immobiliari.

**7.08.** Fatta salva la possibile applicazione del combinato disposto della Legge n. 122/89 e della L.R. n. 12/05, nel nucleo di antica formazione (**N.A.F.**), anche al di fuori degli ambiti e degli interventi di Piano di Recupero, nel rispetto del Codice Civile e dei diritti di terzi e del Codice della Strada, con le caratteristiche tipologiche e materiche della zona<sup>7</sup>, è comunque consentita, a titolo gratuito in quanto opera di urbanizzazione:

~~a) l'edificazione di autorimesse<sup>8</sup> sull'area pertinenziale libera esterna al fabbricato principale di abitazione, limitatamente alla realizzazione proporzionale<sup>9</sup> in ragione di 1 mq ogni 10 mc. del volume residenziale cui il garage è riferito;~~

~~b) l'edificazione<sup>10</sup> di autorimessa, con le caratteristiche tipologiche e materiche della zona, non assoggettata alla verifica plani-volumetrica, a condizione che l'altezza media utile interna non sia superiore a m. 2,40 e la superficie lorda d'uso non sia superiore a mq 18,00.~~

= l'edificazione di autorimesse, sull'area pertinenziale libera esterna al fabbricato principale di abitazione, con le caratteristiche tipologiche e materiche della zona; tale edificazione è assoggettata alla verifica plani-volumetrica, derogabile in 20% di incremento (Rapporto di Copertura max = 60%), a condizione che l'altezza media utile interna non sia superiore a m. 2,40 ed in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. del volume residenziale cui il garage è riferito.

In ogni caso, con specifico atto di vincolo e di destinazione, assoggettato a registrazione e trascrizione, deve essere individuata l'Unità Immobiliare cui la singola autorimessa costituisce accessorio pertinenziale.

**7.09.** Il Piano delle Regole recepisce altresì, e per i casi ricorrenti, l'applicazione del combinato disposto del comma 1bis dell'Art. 66 della L.R. n. 12/2005 così come modificato dalla L.R. 13.03.2012 n. 4.

## **Art. 8.00.**

### **Definizioni degli interventi edilizi**

**8.01.** La definizione degli interventi edilizi è regolata dall'Art. 27 (*Definizioni degli interventi edilizi*) della L.R. n. 12/2005 ed è a tutti gli effetti prevalente rispetto a quanto altrove indicato.

A maggior chiarimento degli interventi compresi nelle diverse definizioni del suddetto art. 27 della L.R. 12/2005, fatta salva la compatibilità dei singoli interventi con le prescrizioni relative alle diverse zone, si specifica che:

- a) sono da intendersi di "restauro e risanamento conservativo": il consolidamento strutturale dei solai interpiano, delle murature verticali e delle fondazioni esistenti che non preveda la loro sostituzione; il risanamento delle murature e dei locali cantinati, anche con la realizzazione di vespai aerati; l'inserimento di nuovi bagni ed impianti; la demolizione di superfetazioni incongrue con il contesto;
- b) sono da intendersi di "ristrutturazione edilizia - leggera": il cambio di destinazione d'uso; le modifiche di facciata; l'aggiunta di volumi tecnici; la chiusura di porticati esistenti; la demolizione di murature portanti interne; la sostituzione dei solai di interpiano senza modifiche di quota; il recupero dei sottotetti senza modifica dell'altezza di gronda;
- c) sono da intendersi di "ristrutturazione edilizia - pesante": la modifica (compresa la demolizione e ricostruzione) dei corpi scale ed in genere dei collegamenti verticali; la sostituzione con cambio di quota dei solai interpiano; la traslazione dei volumi edilizi;

<sup>6</sup> fatta salva la verifica della falda e compatibilmente alle prescrizioni dettate dallo studio geologico.

<sup>7</sup> in muratura intonacata, tetto a falde in pendenza, manto in coppi, serramenti in legno o comunque con struttura in metallo e pannellatura esterna in legno, nel caso di portoni basculanti o ad anta,

<sup>8</sup> deve intendersi consentita una autorimessa ogni unità immobiliare di abitazione di cui ne è priva.

<sup>9</sup> assoggettata alla verifica plani-volumetrica.

<sup>10</sup> a Piano Seminterrato o tutto Piano Terra, sull'area pertinenziale del fabbricato principale.



**8.02.** Per gli effetti dell'art. 30 della Legge 09.08.2013 n. 98, al fine della definizione degli interventi edilizi di ristrutturazione dei fabbricati esistenti, eseguita tramite demolizione e ricostruzione, anche sull'area di sedime del vecchio fabbricato, si procede ai sensi della vigente L.R. 12/2005 fino all'entrata in vigore del nuovo testo che recepisca anche in Lombardia il novellato dell'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

**08.03.** Ai sensi dell'art. **23-bis** comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 il **Piano delle Regole** stabilisce che all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (**N.A.F.**), corrispondenti alla Zona omogenea "**A**" del D.M. n. 1444/1968, **non è applicabile** la **S.C.I.A.** per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a PdC, comportanti modifiche di sagoma e che ricomprendono edifici la cui edificazione è **antecedente all'anno 1960**.

## **Art. 9.00.**

### **Modalità di attuazione del Piano delle Regole**

**9.01.** Il Piano delle Regole (PdR) si attua tramite:

- ❖ *Titolo abilitativo diretto e cioè Permesso di Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività, e/o S.C.I.A., secondo la casistica prevista dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia;*
- ❖ *Permesso di Costruire Convenzionato;*
- ❖ *Piano Attuativo, ovvero Piano di Recupero.*

**9.02.** Il **titolo abilitativo diretto** è utilizzabile per opere edilizie riguardanti la nuova costruzione, la ristrutturazione e/o l'ampliamento di singole unità immobiliari e dei loro spazi accessori e pertinenziali, a condizione che la ristrutturazione e/o l'ampliamento non preveda cambi di destinazione funzionale superiori al 20% della superficie preesistente, valutata per ogni destinazione d'uso presente nell'immobile. Il titolo abilitativo diretto è ammesso anche in tutti i casi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto suddetto del limite del 20% per i cambi di destinazione d'uso compatibili. All'interno dei N.A.F. il titolo abilitativo diretto è utilizzabile, nel rispetto dei suddetti limiti percentuali di cambio di destinazione d'uso, per gli interventi individuati nelle tavole del Piano delle Regole n. 7A e n. 7B. Sono ammessi anche interventi diversi da quelli previsti nelle suddette tavole senza che ciò si configuri come variante al Piano delle Regole, a condizione che il progetto, presentato sotto forma di Permesso di Costruire, sia corredato dallo specifico "studio di dettaglio documentale" di cui al successivo art. 38.02 e che il progetto ottenga il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, per quanto attiene l'esame dell'impatto paesistico e la valutazione di inserimento dell'intervento nel contesto circostante. Il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio è da intendersi obbligatorio e vincolante per l'autorizzazione alla realizzazione dell'intervento.

**9.03.** Il **Permesso di Costruire Convenzionato** è richiesto per interventi edilizi di nuova costruzione con due o più unità immobiliari e dei loro spazi accessori e pertinenziali, ed in tutte le ristrutturazioni ed ampliamenti che prevedano un cambio di destinazione funzionale superiore al 20% della superficie preesistente, nonché in qualsiasi operazione edilizia che preveda un maggior peso insediativo rispetto alla situazione preesistente e che comporti un aumento ovvero una variazione nel fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. La "convenzione" tra il soggetto attuatore dell'intervento e l'Amministrazione Comunale stabilirà la posizione, la quantità e la qualità delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico da cedere, monetizzare e/o realizzare a favore del Comune. All'interno dei N.A.F. il **Permesso di Costruire Convenzionato** è utilizzabile, nel rispetto dei suddetti limiti percentuali di cambio di destinazione d'uso, per gli interventi individuati nelle tavole del Piano delle Regole n. 7A e n. 7B. Sono ammessi anche interventi diversi da quelli previsti nelle suddette tavole senza che ciò si configuri come variante al Piano delle Regole, a condizione che il progetto sia corredato dallo specifico "studio di dettaglio documentale" di cui al successivo art. 38.02 e che il progetto ottenga il parere favorevole della Commissione per il paesaggio, per quanto attiene l'esame dell'impatto paesistico e la valutazione di inserimento dell'intervento nel contesto circostante. Il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio è da intendersi obbligatorio e vincolante per l'autorizzazione alla realizzazione dell'intervento.

**9.04.** La volumetria, ovvero la SIp, realizzabile all'interno di ciascun **Piano Attuativo** si ottiene applicando, alla superficie fondiaria delle aree di pertinenza dello stesso, l'indice assegnato al comparto in cui queste ricadono, oppure è pari alla volumetria esistente/Slp esistente solo nel caso quest'ultima sia superiore a quella ottenuta con il calcolo secondo il metodo precedente.

**9.05.** I **Piani Attuativi** si prevedono di iniziativa privata, tuttavia, in difetto dell'intervento privato e previa messa in mora della proprietà, tali ambiti possono essere attuati anche per iniziativa pubblica. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere o di promuovere direttamente, in assenza dell'azione del privato, piani attuativi ogni qualvolta la situazione igienico – statica e la conformazione morfologica dell'immobile, o degli immobili, lo richieda.

**9.06.** L'attivazione del **Piano Attuativo** prevede sempre la cessione al Comune delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero pertinente monetizzazione. L'atto di convenzione stabilirà la posizione, la quantità e la qualità delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico da cedere, monetizzare e/o realizzare a favore del Comune.

**9.07.** I **Piani Attuativi** o i **Permessi di Costruire Convenzionati** possono essere oggetto di stralci funzionali. La suddivisione in più stralci del Piano Attuativo è possibile solo se sono verificate le seguenti condizioni, senza le quali non è possibile l'intervento per stralci:

- *la conformazione planimetrica e l'estensione del singolo stralcio non deve essere pregiudizievole per l'attuazione della residua parte del piano e delle eventuali opere per la riqualificazione dell'intorno;*
- *lo stralcio deve essere progettato e realizzato in modo da costituire opera in sé compiuta e collaudabile.*

### **Art. 10.00. - Salvaguardia dell'ambiente**

**10.01.** Per tutti gli interventi edilizi ed urbanistici da intraprendere in attuazione al Piano delle Regole si applicano le vigenti disposizioni di legge in materia di protezione dell'ambiente in riferimento all'emissione di odori, rumori, fumi e polveri, di attingimento ed uso dell'acqua ed alla raccolta e smaltimento, con eventuale trattamento, delle acque reflue e di prima pioggia – con riferimento ai regolamenti regionali n. 2, 3 e 4 del 24 marzo 2006 – come trovano applicazione, se del caso, le disposizioni vigenti in materia di valutazione dell'impatto ambientale (V.I.A.).

**10.02.** Per tutti gli interventi edilizi e/o urbanistici previsti su aree precedentemente utilizzate per attività produttive o di deposito con presenza di materiali e/o sostanze dichiarate pericolose, il proponente l'intervento deve presentare, con la documentazione per la richiesta del titolo abilitativo, un'indagine sulla qualità del suolo e del sottosuolo condotta prelevando campioni del terreno, a varie profondità, da esaminare chimicamente al fine di accertare la compatibilità della qualità del suolo con la nuova destinazione funzionale, con riferimento alle disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 152 del 2006. L'indagine deve essere sottoposta al parere dell'A.R.P.A. competente per territorio, ai fini dell'ottenimento delle necessarie autorizzazioni.

**10.03.** Al fine di **ridurre il consumo di suolo**, il PdR privilegia l'attuazione degli interventi di recupero urbanistico ed edilizio attraverso iniziativa privata e/o pubblica, ancorché mediante Piani Attuativi, stabilendone compensazioni e mitigazioni ambientali in stretta relazione al Piano dei Servizi.

### **Art. 11.00. - Salvaguardia e riqualificazione del paesaggio urbano**

*(compatibilità alla normativa di cui al P.P.R. approvato con D.C.R. 19.01.2010 n. 951)*

**11.01.** Il Piano delle Regole si propone la salvaguardia del paesaggio del tessuto urbano consolidato, definendo le caratteristiche tipologiche da rispettare negli interventi edilizi, sia per le nuove costruzioni, là dove consentite, sia per le ristrutturazioni, gli ampliamenti e modifiche degli edifici esistenti, per ogni ambito in cui è suddiviso il tessuto urbano consolidato. La normativa di riferimento viene riportata nel successivo **"Titolo II – Norme specifiche per gli ambiti e gli interventi di Piano"**.

**11.02.** Il Piano delle Regole inoltre propone la riqualificazione del paesaggio urbano favorendo significativi miglioramenti della qualità ambientale interna agli interventi edilizi ed agli interventi di riqualificazione urbana e di rimozione dei manufatti paesaggisticamente intrusivi e/o ostruttivi.

**11.03.** All'interno del Piano delle Regole, quali strumenti sovraordinati, vengono recepiti i contenuti del **Piano di Gestione della ZPS IT20B0401 "Parco Regionale Oglio Sud"** ed il relativo **Regolamento Unico di Gestione dei SIC e ZPS** nella loro formulazione vigente.

**11.04.** In conformità al parere **ARPA**, si prescrive che, in riferimento alla tematica pertinente l'inquinamento acustico, ogni intervento di attuazione degli ambiti di completamento in prossimità delle strade provinciali e delle infrastrutture ferroviarie dovrà prevedere la predisposizione di una "valutazione previsionale di clima acustico" fuorché il Comune provveda ad assicurare il coordinamento dei contenuti del Piano di Classificazione Acustica e dello strumento urbanistico, nel qual caso la "valutazione previsionale" è sostituita da una autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento.

## **Art. 12.00. - Salvaguardia e riqualificazione del paesaggio rurale**

*(in attuazione dei criteri di cui al Piano Paesaggistico Regionale e dei procedimenti per l'esame paesistico dei progetti – D.C.R. 19/01/2010 n. 951)*

**12.01.** Il Piano delle Regole si propone la salvaguardia del paesaggio rurale individuandone gli elementi costitutivi nella teoria dei campi coltivati con i loro vari colori, nell'intrecciarsi delle rogge e dei fossati con la loro residua vegetazione ripariale, nello svilupparsi delle strade poderali (*vicinali e consorziali*) e nelle emergenze del costruito.

**12.02.** Il Piano delle Regole si propone anche la riqualificazione del paesaggio rurale individuando il patrimonio rurale storico, indicando le modalità di intervento ammesse e compatibili con lo sviluppo sostenibile. *(vedi anche P.T.C.P. - Allegato 6 – ricognizione del patrimonio edilizio agricolo; la normativa di riferimento al fine della salvaguardia e della riqualificazione del paesaggio rurale viene ricondotta alle prevalenti prescrizioni del P.T.C.P. e del P.T.R., vigenti)*

**12.04.** Al fine di incentivare la salvaguardia e la riqualificazione del paesaggio rurale, ad ogni iniziativa documentata e convenzionata con la P.A., saranno riconosciuti indici edificatori da inserire nel Registro Comunale degli indici disponibili e/o commerciabili, nella seguente misura:

**a) I.f. 0.05 mq/mq** ogni 808 mq di area destinata per riqualificazione paesistica-ambientale e/o realizzazione di verde perimetrale, su aree e/o ambiti destinati all'agricoltura, pubblici e/o privati.

**b) I.f. 0.05 mq/mq** ogni 100 m. lineari destinati a piantumazione di mitigazione ambientale, con filari arborati e/o siepi, a due file con sezione minima di m. 3,50.

**c) I.f. 0.10 mq/mq** ogni 200 m. lineari destinati a piantumazione di mitigazione ambientale, con filari arborati e/o siepi, a due file con sezione minima di m. 3,50.

## **Art. 13.00.**

### **Qualità del progetto edilizio**

**13.01.** Il Piano delle Regole favorisce e sostiene la *qualità del progetto edilizio* che solleciti gli operatori del settore a costruire edifici con un alto standard di benessere abitativo, in grado di garantire coefficienti superiori a quelli stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge in materia di:

- *abbattimento dei rumori in ingresso, in uscita ed all'interno dell'edificio;*
- *utilizzo delle fonti energetiche alternative;*
- *contenimento dei consumi energetici;*
- *progettazione degli spazi a verde pertinenziali;*
- *coerenza delle tecniche impiegate negli interventi di restauro e risanamento conservativo con le caratteristiche dell'edificio esistente.*

**13.02.** Il Piano delle Regole si propone il miglioramento della qualità del progetto attraverso l'istituto dell'incentivazione, che si concretizza nella riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento in programma a fronte della documentata qualità del progetto.

**13.03.** La qualità del progetto deve essere documentata, al momento della presentazione del titolo abilitativo ad eseguire le opere in programma, con relazioni tecniche specialistiche a firma di tecnici abilitati, campionatura dei materiali e relative certificazioni tecniche, e viene infine certificata al momento dell'ottenimento dell'agibilità con asseverazione da parte di tecnici abilitati, controfirmata dalla proprietà o dal richiedente del titolo abilitativo.

**13.04.** La qualità del progetto deve essenzialmente fare riferimento ai seguenti parametri assunti come minimo di qualità:

**1) sostenibilità ambientale** (*che riduca la produzione di rifiuti e impieghi materiale riciclato o prodotto localmente*);

**2) qualità dei materiali** (*impiego di materiali naturali, rinnovabili e locali, come ad esempio il legno*);

**3) efficienza indoors** (*spazi interni progettati in modo da consentire una parità del bilancio energetico e favorire il massimo del confort abitativo*);

**4) efficienza idrica** (*recupero dell'acqua mediante sistemi regolatori del flusso, nonché recupero dell'acqua piovana*);

**5) innovazione/progettazione** (*introduzione di innovazione o tecnologie costruttive migliori rispetto alla comune pratica consolidata*);

**6) efficienza energetica** (*utilizzo migliore dell'energia rinnovabile e locale finalizzata al contenimento dei consumi*);

**7) conservazione del costruito storico** (*utilizzo di metodologie di intervento e di consolidamento compatibili con le caratteristiche degli edifici, supportate da studi e indagini preliminari, che riducano il più possibile la perdita delle testimonianze storiche del costruito tradizionale*).

**Art. 14.00.**  
**Componente geologica, idrogeologica e  
sismica del Piano delle Regole**

**14.01.** Le norme e le indicazioni contenute nello **Studio Geologico** del territorio comunale sono interamente recepite nel Piano delle Regole; tali indicazioni e la pertinente normativa si intendono qui trascritte e costituiscono azioni prevalenti; ogni intervento edilizio è subordinato alla preventiva analisi e verifica di compatibilità.

**Art. 15.00.**  
**Individuazione del reticolo idrico minore e relativa normativa**

**15.01.** Il Piano delle Regole assume e recepisce l'**Individuazione del reticolo idrico minore (R.I.M.)** del territorio comunale, così come corretto nel parere di competenza della Regione Lombardia, considerandolo tuttavia ai soli fini urbanistici e quindi ne esclude le indicazioni contenute negli elaborati grafici e normativi indicati dallo stesso, rimandandone l'applicazione ad uno specifico successivo atto amministrativo.

**15.02.** La fascia inedificabile di protezione dei corsi d'acqua riconosciuti non può essere inferiore a **m. 10,00**; in particolare, per quanto riguarda la fascia di rispetto, se l'estensione è diversamente indicata negli elaborati tecnici del Piano delle Regole, e maggiore di m. 10, la distanza, così indicata negli elaborati prevale, in quanto superiore come dimensione ai minimi di legge. Fanno eccezione i soli tratti che attraversano il centro abitato per i quali, a parziale deroga, riscontrata anche nel suddetto parere regionale, la fascia di rispetto è ridotta a **m. 4,00**

**Art. 16.00.**  
**Commissione per il paesaggio**

**16.01.** E' facoltà della P.A. procedere alla costituzione, in forma singola o associata, della **Commissione per il Paesaggio**, istituita ai sensi dell'art. 81 della Legge Regionale n. 12/2005 e regolamentata con apposito atto interno.

**Art. 17.00.**  
**Beni ed Immobili assoggettati a tutela**

*(vedi parere da Regione Lombardia e da Provincia di Cremona)*

**17.01.** Sono assoggettati a tutela i beni ambientali, archeologici e culturali, nonché gli immobili di valore storico, artistico e monumentale, ancorché vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, identificati con adeguata documentazione a scala comunale.

Il territorio di Piadena è, nello specifico, interessato da un numero notevole di "aree a rischio archeologico" altresì riscontrate cartograficamente nelle tavole di piano e sottoposte alla tutela ai sensi dell'**art. 16.9** della Normativa di **P.T.C.P.** nella forma ivi contenuta.

E' posta tutela, ai sensi **dell'art. 26** della Normativa del P.P.R. altresì recepita **all'art. 15.15** della Normativa del P.T.C.P., alla **S.S. n° 343-Asolana** ritenuta "strada panoramica di interesse regionale" nel tratto da Acquanegra sul Chiese (MN) a Piadena (repertori n. 18 del PPR).

E' altresì estesa la tutela alle strade considerate "percorsi panoramici" (viabilità storica e infrastrutture storiche) ai sensi dall'**art. 16.10** della Normativa del P.T.C.P..

E' posta inoltre tutela al geosito "**Vallecole delle Gambine**" con livello di tutela 1, ai sensi dell'**art. 16.1** della Normativa del PTCP;

E' posta tutela alla **stazione di sollevamento**, localizzata a confine con il Comune di Calvatone, quale elemento di particolare pregio ingegneristico, ai sensi dell'art. 16.11 della Normativa del P.T.C.P..

Il DdP inserisce, nella cartografia **TAV. 01/B**, le cascine e gli elementi di pregio architettonico tipologico ed ambientale, nonché le baulature e gli assi della maglia centuriate: è posta quindi per essi la tutela come esplicitata dall'art. 20.4 della Normativa del P.T.C.P..

**17.02.** Nelle tavole del P.G.T. sono indicati, con specifico riferimento, gli immobili sottoposti a vincolo di restauro; per tali immobili sono consentite solamente le opere preventivamente autorizzate dagli Enti e/o dagli Organismi di controllo preposti in funzione del vincolo cui sono soggetti.

**17.03.** Nelle tavole del P.G.T. sono indicati, con specifico riferimento e sottoposti a vincolo di P.G.T., gli edifici e/o le aree a valore ambientale ed architettonico ricompresi nel nucleo di antica formazione, ovvero ad esso esterni, secondo il grado di valore ambientale e/o architettonico degli stessi.

**17.04.** Nelle tavole del P.G.T. è indicato il sito del **monumento naturale « I Lagazzi »**, proposto con D.G.R. 30.12.2002 n. 7/11842 e definitivamente istituito con D.G.R. 11 febbraio 2005 n. 7/20657, ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 86/1983, con il fine di tutelare le caratteristiche naturali dell'area e di promuoverne e controllare la fruizione a scopo didattico. Nelle more dell'individuazione di un apposito regolamento di gestione da parte del Comune, individuato quale "ente gestore", all'interno del perimetro del sito è possibile realizzare esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzate alla sua conservazione, ripristino e valorizzazione, tra cui è compresa l'apposizione di tabelle segnaletiche.

All'interno del monumento naturale, così come perimetrato nelle tavole del P.G.T., **è fatto divieto di:**

- realizzare edifici di qualunque tipo;
- costruire strade ed infrastrutture in genere, fatte salve le opere di pubblica utilità il cui progetto di massima ed esecutivo deve essere preventivamente sottoposto ad approvazione della Giunta Regionale;
- realizzare nuovi insediamenti produttivi, anche di carattere zootecnico;
- aprire nuove cave, riattivare quelle inattive e comunque estrarre materiali inerti ed esercitare attività che comportino modifiche sostanziali della morfologia del suolo;
- effettuare interventi che modifichino il regime e la composizione delle acque, fatti salvi i consueti prelievi d'acqua a scopo irriguo;
- effettuare interventi di bonifica idraulica della zona umida;
- modificare o alterare il regime agricolo dei prati stabili;
- raccogliere, danneggiare o asportare la flora spontanea, fatto salvo quanto connaturato con la normale pratica agronomica;
- introdurre specie animali o vegetali estranee e comunque realizzare interventi atti ad alterare l'equilibrio biologico delle specie animali o vegetali;
- abbandonare rifiuti di qualsiasi natura, anche se in forma controllata, e costituire depositi permanenti o temporanei di materiali dismessi;
- effettuare utilizzazioni forestali di piante arboree isolate o inserite in filari, nonché di siepi e fasce arboree ed arbustive, fatte salve esigenze di pubblica incolumità ed esigenze fitosanitarie;
- costruire recinzioni fisse, se non con siepi a verde e con specie tipiche della zona;
- svolgere attività pubblicitaria, organizzare manifestazioni folcloristiche o sportive, effettuare il campeggio e picnic;
- esercitare il pascolo;
- transitare con mezzi motorizzati al di fuori del tratto di strada che collega San Lorenzo alla cascina Belgiardino, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agricola e forestale;
- effettuare studi e ricerche che comportino prelievi in natura e/o altre deroghe ai divieti se non autorizzati dalla Giunta Regionale.

Nell'area del monumento naturale si applica quanto previsto **nell'art. 15.2** della Normativa del P.T.C.P..

**17.05.** Nelle tavole del P.G.T. è individuato il **sito UNESCO « Lagazzi del Vho »** (codice IT-LM-06), riconosciuto con decisione della 35a sessione del Comitato del Patrimonio Mondiale riunita a Parigi dal 19 al 29 giugno 2011, all'interno del sito seriale transnazionale dei "Siti palafitticoli preistorici dell'arco alpino" che fa parte della Lista del Patrimonio Mondiale. Per quanto concerne la tutela, la conservazione e la valorizzazione del sito UNESCO, si dovranno rispettare gli impegni gestionali contenuti nel *Management Plan* internazionale per il mantenimento nel tempo dell'integrità dei valori (*Outstanding Universal Value*) che hanno permesso l'iscrizione del sito, nelle more dell'approvazione del "Piano di Gestione nazionale" da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, con il quale il Comune di Piadena ha firmato un protocollo d'intesa il 25 maggio 2012.

Nell'intera area tutelata, delimitata dal perimetro della buffer zone, si deve rispettare quanto indicato all'art. 14.9 della Normativa del PTCP, e per la protezione e la tutela si applica quanto previsto dall'art. 28 del D.Lgs n. 42/2004.

Relativamente al sito UNESCO dovrà considerarsi una fascia di inedificabilità assoluta, di almeno 150 m. di profondità, lungo tutto il perimetro della *buffer zone*, ed esternamente ad esso, come prescritto dall'art. 16.9 della Normativa del PTCP.

**17.06.** Per quanto riguarda le attività consentite nell'area tutelata, ossia entro il perimetro della *buffer zone* del sito UNESCO, sono consentite piantumazioni arboree ed arbustive autoctone lungo i canali che ne definiscono il perimetro, al fine di migliorarne la riconoscibilità da un punto di vista paesaggistico. E' consentita, ai fini della valorizzazione del sito, la posa di un'adeguata cartellonistica informativa, nonché di una segnaletica dedicata. All'interno dell'area tutelata, inoltre, sono consentite le coltivazioni con le normali pratiche agrarie, con la finalità di evitare il degrado del sito archeologico. Sono consentite le



lavorazioni dei terreni agricoli fino ad una profondità massima di 30 cm, le manutenzioni ordinarie dei fossi e delle strade. All'interno dell'area tutelata è fatto divieto assoluto di edificazione ed è vietata qualsiasi trasformazione morfologica e/o altimetrica, quali, ad esempio movimentazioni di terra, cambi di pendenza ed accorpamento dei campi, apertura di nuovi canali, ecc. E' consentita soltanto la movimentazione e lo scavo finalizzato alla ricerca archeologica e per saggi periodici volti a verificare lo stato di conservazione della stratigrafia e delle strutture archeologiche, condotti sotto la diretta sorveglianza della Soprintendenza o comunque dietro espressa autorizzazione ministeriale.

**17.07.** Nelle carte del PGT sono individuate le **aree archeologiche**, tutelate ai sensi dell'art. 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs. 42/2004 e s.m.i.), identificate con i codici di vincolo archeologico del Ministero per i Beni e le Attività Culturali **DB06\_0190710001** e **DB06\_0190710001**. Qualsiasi intervento in tali aree prevede l'obbligo di invio del progetto alla Soprintendenza per i Beni Archeologici, per l'acquisizione preventiva del parere di competenza, da parte di soggetti sia pubblici sia privati. La cartografia del PGT individua anche altre **aree, a rischio archeologico**, tutelate dall'art. 16.9 della Normativa del PTCP, indicate con apposita simbologia (una stella di colore rosso). In tali aree ed in quelle immediatamente adiacenti, individuate in seguito a segnalazione di ritrovamenti archeologici, gli interventi che comportino una modifica sostanziale dell'assetto originario, andando ad interessare il sottosuolo, devono essere preventivamente valutati e approvati dalla competente Soprintendenza archeologica della Lombardia a cui va inviato lo stralcio del progetto per la formulazione di un parere vincolante. La ricognizione puntuale delle aree di interesse archeologico del Comune, compiuta dalla Soprintendenza archeologica e dalla Provincia di Cremona in occasione della realizzazione della variante al PTCP, rappresenta solo il passo iniziale in direzione di una valutazione esaustiva delle potenzialità archeologiche del territorio e dei rischi, connessi allo sviluppo del medesimo, cui le testimonianze sepolte del passato sono quotidianamente soggette. Tale valutazione permetterà ai committenti di lavori edilizi e agricoli di eliminare, o almeno limitare, ritardi nell'esecuzione delle opere e costi aggiuntivi derivanti dai ritrovamenti archeologici fortuiti. La cartografia prodotta non può tuttavia registrare in modo esaustivo la reale consistenza del patrimonio archeologico sepolto, molto più esteso e articolato di quanto finora inventariato, come dimostrano i continui ritrovamenti anche in zone che fino al momento della scoperta fortuita non erano "sospette" di presenze archeologiche.

Nel caso della realizzazione di opere pubbliche che interessino aree a rischio archeologico si applicano le previsioni dell'art. 28, comma 4, del Dlgs. 42/2004 nonché degli artt. 95 e 96 del Dlg. 163/2006 e del relativo regolamento (DM beni culturali n.60 del 20/03/2009), che prevedono l'obbligo di invio dei progetti riguardanti lavori pubblici o di interesse pubblico alla Soprintendenza per i Beni Archeologici nel caso di interventi nel sottosuolo di qualsiasi natura ed entità (ad esempio, strade e infrastrutture, opere di urbanizzazione, bonifiche agrarie, costruzioni edilizie di qualsiasi natura).

Nelle aree a rischio archeologico, nel caso di interventi privati, si dà prescrizione di acquisire il parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Archeologici per interventi di grande impatto sul sottosuolo (ad esempio, lottizzazioni di edilizia residenziale e industriale; impianti di energie alternative; trasformazioni agricole).

## **Art. 18.00.**

### **Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole**

*(in attuazione dei criteri e procedure di cui al P.T.R. ed in ispecie al Piano Paesaggistico Regionale di cui alla D.C.R. 19.01.2010 n. 8/951, così come aggiornata dalla D.C.R. n. 78 del 9 luglio 2013, nonché della Normativa del P.T.C.P. prevalente)*

**18.01.** Il Piano delle Regole fornisce indicazioni specifiche per gli interventi ammessi, sia in riferimento al paesaggio urbano che al paesaggio rurale.

**18.02.** Il Piano delle Regole recepisce, ed intende qui trascritta, l'intera normativa vigente del **P.P.R.** relativa al "**quadro di riferimento paesaggistico**" e, nella fattispecie, in merito agli atti di specifica valenza paesaggistica indicati all'Art. 3 della sua Normativa; ogni intervento edilizio è assoggettato a preventiva verifica di compatibilità con tale Normativa.

**18.03.** Le norme del Piano delle Regole contengono prescrizioni con effetto diretto sulla progettazione dei manufatti edilizi e sulla sistemazione dei terreni agricoli che tengono conto del contesto in cui si opera determinando, per gli interventi ammessi, una disciplina coerente con gli aspetti paesaggistici dell'intorno.

**18.04.** Il Piano delle Regole recepisce l'intera normativa ed ogni elaborato tecnico-grafico della Rete Ecologica Provinciale (**R.E.R.**), confermandola altresì a "**valenza comunale**", sicché essa è da intendersi anche quale Rete Ecologica Comunale (**R.E.C.**).

## Art. 19.00.

### Valutazione paesaggistica dei progetti - esame dell'impatto paesistico dei progetti - giudizio di impatto paesistico -

*(in attuazione dei criteri e procedure di cui all'art. 35 e seguenti della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale, nonché in ordine ai criteri ed adempimenti previsti dalla D.G.R. n. 7/11045 del 08.11.2002 e dalla D.G.R. n. 9/2727 del 22.12.2011)*

**19.01.** Per tutto il territorio comunale, tutti i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, comunque denominati, sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, e devono essere preceduti dall'**esame di impatto paesistico**; sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le sole lavorazioni dei terreni coltivati che rientrano nella normale pratica di coltivazione agricola dei suoli.

**19.02.** Sono altresì soggetti all'esame dell'impatto paesistico ed alla valutazione paesaggistica, per quanto riguarda il loro inserimento nel contesto dell'intorno, i progetti, assentiti con titolo abilitativo diretto, che riguardino interventi<sup>11</sup> di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia sottoposta a demolizione e ricostruzione, recupero dei sottotetti; sono esclusi gli interventi che interessano locali accessori e pertinenziali (*di qualsiasi genere*) occupanti una superficie coperta inferiore a **mq 80,00**, ovvero un volume inferiore a **mc. 240,00**; sono altresì escluse le recinzioni, da realizzarsi ex novo o da mantenere, situate negli ambiti esterni al Nucleo di Antica Formazione (**N.A.F.**).

**19.03.** Al fine dell'esame e della valutazione paesaggistica, si applicano le procedure definite dagli Art. 35, 36, 37, 38 e 39 della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale, nonché i criteri e le procedure di cui alla D.G.R. n. 7/11045 del 08.11.2002 (linee guida per l'esame paesistico dei progetti) e alla D.G.R. n. 9/2727 del 22.12.2011.

**19.04.** Al fine della determinazione della qualità paesistico-architettonico-materica del progetto, si assumono come riferimento generale, e per i casi ricorrenti, le indicazioni contenute nelle "*schede degli elementi costitutivi del paesaggio*" di cui all'**Appendice B** della D.G.R. 22.12.2011 n. 9/2727, ancorché nel rispetto delle norme e dei criteri di intervento specificati nelle presenti Norme Tecniche.

**19.05.** Si applicano altresì i criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici di cui alla<sup>12</sup> citata D.G.R. 22.12.2011 n. 9/2727.

**19.06.** La documentazione e gli elaborati di riferimento a corredo della procedura di "esame dell'impatto paesistico dei progetti" saranno indicati nella modulistica specifica da redigere, a cura della P.A., con successivo atto e/o regolamento.

**19.07.** Ogni nuova edificazione in fregio alla viabilità provinciale, posta a distanza inferiore a m. 200, è sottoposta **alla verifica di impatto acustico**, nonché subordinata a preventivo studio o inserimento di barriere antirumore, anche mediate cortina alberata.

<sup>11</sup> di qualsiasi destinazione d'uso ( *rurale, residenziale, commerciale, terziario e produttivo*)

<sup>12</sup> BURL– S.O. n. 2 del 13.01.2012.

## **TITOLO II° – Norme specifiche per gli ambiti e gli interventi di Piano**



## **Capitolo 1° – Generalità**

## **Art. 20.00.**

### **Edificabilità ed uso del suolo**

**20.01.** La destinazione d'uso di un'area prevista nelle tavole del Piano delle Regole non conferisce al proprietario dell'immobile il titolo per richiederne la trasformazione a fini edificatori, ove difettino i presupposti di cui al punto 2 dell'Art. 36 (*Presupposti per il rilascio del permesso di costruire*), della L. R. n. 12/2005.

**20.02.** Affinché un'area possa essere utilizzata a fini edificatori devono sussistere le seguenti condizioni:

- *esistenza delle opere di urbanizzazione primaria al servizio dell'area medesima;*
- *previsione del Comune dell'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria per l'area medesima nel triennio successivo;*
- *impegno formale e con garanzia, sottoscritto dall'interessato alla trasformazione dell'area a fini edificatori, all'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento in programma.*

**20.03.** Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola l'edificabilità è subordinata all'esistenza o all'impegno formale e con garanzia alla realizzazione contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento in programma, delle seguenti opere e/o autorizzazioni, ai sensi della vigente legislazione regionale in materia:

- *viabilità d'accesso al luogo;*
- *autorizzazione approvvigionamento idrico;*
- *autorizzazione allo stoccaggio e spandimento dei liquami zootecnici;*
- *autorizzazione allo smaltimento delle acque reflue domestiche e assimilate;*
- *allacciamento alla rete di energia elettrica.*

**20.04.** Per gli immobili, edifici e loro aree di pertinenza, esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio e dei suoi atti costitutivi, che risultano in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole, possono essere autorizzati con titolo abilitativo diretto unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi previsti dalla normativa regionale o nazionale per adeguamenti igienico-statici. Qualsiasi altra categoria di intervento edilizio deve essere subordinata all'esecuzione di un Piano Attuativo e/o di Permesso di Costruire convenzionato, al fine di adeguare l'immobile esistente alle previsioni ed alla normativa del Piano delle Regole. Si chiarisce che non sono da intendersi in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole gli interventi di cui al precedente art. 9.02.

## **Art. 21.00.**

### **Compensazione**

**21.01.** Il Documento di Piano demanda al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole, se del caso ricorrente, l'attivazione dell'istituto della <compensazione>, in quanto a tutte le aree previste e quindi destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, il Piano dei Servizi e/o il Piano delle Regole potranno attribuire una potenzialità di utilizzazione volumetrica territoriale massima, ancorché differenziata in base alle specifiche destinazioni.

**21.02.** Il diritto edificatorio derivante dall'applicazione di tale potenzialità volumetrica è trasferibile su aree private ricomprese in Piani Attuativi, ovvero in diretta esecuzione del P.G.T. I diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione sono altresì liberamente commerciabili ai sensi dell'art. 2643 co. 2-bis del Codice Civile ex Art. 5 co. 3 della Legge 12.07.2011 n. 106.

**21.03.** Con apposito Regolamento sono da definire le modalità di istituzione, aggiornamento, accesso e gestione del pubblico Registro Comunale ai fini della compensazione e della perequazione, ancorché per il trasferimento e l'acquisizione degli indici edificatori.

## **Art. 22.00.**

### **Rapporto tra il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole**

**22.01.** In caso di difformità tra le disposizioni, le indicazioni e le norme contenute nei vari atti costituenti il Piano di Governo del Territorio, il principio di prevalenza avrà l'ordine seguente:

1. *disposizioni, indicazioni e norme contenute nel Piano dei Servizi, in quanto atte a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli e predisposte per finalità pubblica;*
2. *disposizioni, indicazioni e norme contenute nel Piano delle Regole, in quanto atte a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli ed aventi valore conformativo;*
3. *disposizioni, indicazioni e norme contenute nel Documento di Piano, in quanto non atte a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.*

## Art. 23.00.

### Norme per le attività commerciali e pubblici esercizi<sup>13</sup>

D.Lgs. 26.03.2010 n. 59 - D.Lgs. 31.03.1998 n. 114 – L.R. 02.02.2010 n. 6

**23.01.** Le categorie merceologiche si distinguono in:

- **alimentari**, sono quelle comprendenti le attività destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita dei generi alimentari, con una quota minore di superficie destinata a prodotti non alimentari, compresi nei settori dei generi destinati alla pulizia della persona, della casa e dei piccoli accessori domestici;
- **extra/non alimentari**, sono quelle comprendenti le attività destinate prevalentemente alla vendita di generi non alimentari, con una quota minore di superficie destinata a prodotti alimentari.

**23.02.** Le attività commerciali si distinguono in:

- **commercio al dettaglio** (art. 4 comma 1 let. b del D.Lgs. 31.03.1998 n. 114);
- **commercio all'ingrosso** (art. 4 comma 1 let. a del D.Lgs. 31.03.1998 n. 114).

In uno stesso esercizio destinato al commercio all'ingrosso è ammessa la vendita al dettaglio solo per quei prodotti espressamente indicati dalla **normativa regionale** in materia commerciale.

**23.03.** Le tipologie della distribuzione commerciale sono classificate come segue:

- **esercizio di vicinato**: un esercizio avente una superficie di vendita fino a **mq 150**;
- **media struttura di vendita (MSV)**: un esercizio avente una superficie di vendita compresa tra mq 151 e **mq 1.500**; (la disciplina è determinata dalla D.G.R. 05.12.2007 n. 8/6024, integrata dalla DGR 6494 del 23.01.2008)
- **grande struttura di vendita (GSV)**: un esercizio avente una superficie di vendita superiore a **mq 1.500**;
- **centro commerciale**: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dalla normativa regionale vigente;

**23.04.** Per l'intero territorio comunale **non sono comunque ammesse grandi strutture di vendita (GSV) e centri commerciali, comunque denominati.**

**23.05.** Si considerano destinazioni d'uso commerciale le attività che utilizzino spazi, edificati o all'aperto, in grado di consentire l'accesso al pubblico per la vendita di merci, caratterizzate dalla presenza del personale addetto alla vendita, da spazi di deposito e/o conservazione delle merci poste in vendita, nonché dagli spazi accessori e strumentali alla vendita (*locali di confezionamento e simili, locali espositivi, magazzini, uffici, spogliatoi e servizi igienici, ecc.*) funzionalmente e strutturalmente collegati con l'area di vendita. Gli eventuali locali che non prevedono la presenza diretta del pubblico non si considerano a destinazione commerciale e sono individuati come locali a destinazione terziario – direzionale. Sono comunque da considerarsi destinazione d'uso commerciale anche gli spazi interamente allestiti per la vendita con distributori automatici.

**23.06.** Per le nuove strutture di vendita da attuare mediante interventi all'interno del tessuto urbano consolidato, sia come nuova costruzione (ove ammessa nei lotti liberi) o ristrutturazione dell'esistente, deve sempre essere valutata la compatibilità dell'intervento in programma con la viabilità esistente nella zona oggetto dell'intervento, tanto in ingresso che in uscita, in modo tale che il prevedibile flusso di traffico non rappresenti un intralcio al traffico sopportato dalla viabilità ordinaria. In particolare, per le medie strutture di vendita la soluzione proposta per la viabilità, di accesso ed uscita dall'area di pertinenza, dovrà affrontare il duplice aspetto rappresentato dai clienti della struttura e dai fornitori delle merci, per il carico e lo scarico delle stesse.

**23.07.** L'ammissibilità della destinazione commerciale e delle sue caratteristiche, all'interno delle aree individuate nel Piano delle Regole, viene normata in relazione alle destinazioni d'uso ammissibili in ciascuna zona.

**23.08.** L'ammissibilità degli *esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande* all'interno delle aree individuate dal Piano delle Regole, viene normata in relazione alle destinazioni d'uso ammissibili in ciascuna zona.

**23.09.** La dotazione di area per i parcheggi pertinenziali per le attività commerciali ammesse dal Piano delle Regole è definita nel precedente **Art. 7.00. – Parcheggi pertinenziali** delle presenti norme e nella fattispecie:

- *esercizi di vicinato il 50% della Superficie di vendita;*
- *medie strutture di vendita il 60% della Superficie di vendita;*
- *commercio all'ingrosso il 60% della Superficie destinata;*

<sup>13</sup> – è comunque prevalente ogni altra disposizione legislativa-regolamentare sopravvenuta.

- *bar, ristoranti, alberghi e simili: almeno 5 mq per ogni persona che può utilizzare contemporaneamente la struttura (numero posti a sedere, posti letto, ecc.).*

Fanno eccezione i casi documentati in cui sarà possibile la monetizzazione delle aree per parcheggio, in funzione della zona di intervento e della dimensione dell'intervento medesimo.

**23.10.** Per la dotazione delle aree a "standard urbanistico" relative alle attività commerciali ammesse dal Piano delle Regole si rimanda all'art. 10 delle Norme del Piano dei Servizi.

**23.11.** Per l'apertura di esercizi commerciali realizzati con opere edilizie vale quanto previsto dalla normativa e la conclusione del procedimento di natura urbanistico / edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui agli articoli 8 e 9 del D.Lgs. n. 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione.

**23.12.** Quando nei Piani Attuativi, comunque denominati e attivati in esecuzione al Piano delle Regole, si prevede un'attività commerciale di dimensione superiore all'unità di vicinato, l'approvazione del piano non potrà essere precedente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. La verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata agli aspetti di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. L'inizio dell'attività commerciale può avvenire solo dopo ottenuta l'agibilità dell'edificio comprendente lo spazio commerciale realizzato in attuazione del Piano Attuativo.

**23.13.** Nel caso in cui le opere edilizie finalizzate all'apertura di uno spazio commerciale di MSV siano assentite tramite Denuncia di Inizio Attività, questa deve essere presentata al protocollo del Comune completa dell'autorizzazione amministrativa commerciale.

**23.14.** L'Amministrazione Comunale dovrà dotarsi di apposito atto di programmazione quadriennale (Piano del Commercio) che disciplini le modalità di applicazione, con riguardo alle zone da sottoporre a tutela, dei criteri qualitativi individuati dalla programmazione regionale in riferimento all'insediamento delle nuove attività commerciali, tenendo conto delle diverse caratteristiche del proprio territorio e della differente incidenza degli esercizi secondo il settore e la tipologia di appartenenza.

## Art. 24.00.

### Piani Attuativi vigenti in corso di validità

*(vedi anche successivo Art. 38.00/bis)*

**24.01.** Tutti i Piani Attuativi in itinere, adottati e/o vigenti e non esauriti alla data di adozione del Piano delle Regole, compresi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato e confermati dal P.G.T. mantengono la validità per tutto il loro periodo fissato dalle convenzioni, pertanto **continuano a valere le prescrizioni ed i parametri edilizi fissati dai piani medesimi.** *(art. 26 comma 4 della L.R. n. 12/2005)*

**24.02.** I Piani Attuativi presentati nella fase temporale di adozione del P.G.T., e sino alla sua definitiva approvazione, possono essere adottati ed approvati indipendentemente dal regime di salvaguardia, purché coincidenti, nel dimensionamento urbanistico, con il P.R.G. vigente e con il P.G.T. in adozione.

**24.03.** Le eventuali varianti che si intendessero apportare ai Piani Attuativi vigenti per adeguarli alla disciplina del P.G.T. mediante la ridefinizione degli indici, ancorché acquistandoli dal Registro Comunale, potranno essere approvate mediante procedura di cui all'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i.; **gli indici edificatori sono riconducibili al dimensionamento in ragione della Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) max ammissibile, ovvero in ragione del volume max. ammissibile di densità fondiaria (I.f.), ovvero in ragione del Rapporto di copertura per gli ambiti a destinazione non residenziale; il trasferimento dei diritti edificatori all'interno del Piano Attuativo è regolato ai sensi dell'art. 2643 comma 2 del Codice Civile, nel rispetto degli indici massimi ammissibili.**

**24.04.** Al termine del periodo di validità dei P.A. in corso, ovvero per eventuali varianti ad essi apportate ai sensi del precedente comma 24.03., fatto salvo il disposto del successivo comma 24.05., gli ambiti così individuati in cartografia con specifica campitura, assumono le prescrizioni, gli indici e la normativa di riferimento riconducibile agli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) rispettivamente a destinazione, residenziale ovvero produttiva, di appartenenza originariamente convenzionata. *(art. 40.00. ovvero Art. 42.00. delle presenti N.T.)*

**24.05.** Ai sensi e per gli effetti del comma 3-bis dell'art. 30 della Legge 09.08.2013 n° 98, il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni.

## **Art. 25.00.**

### **Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole**

**25.01.** La casistica degli edifici la cui destinazione d'uso risulta in contrasto con le norme stabilite dal Piano delle Regole è regolata dal precedente **Art. 20.00. – Edificabilità ed uso del suolo.**

## **Art. 26.00.**

### **Recupero dei sottotetti a fini abitativi**

**26.01.** In tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione residenziale, ivi compresi i nuclei di antica formazione (N.A.F.), è consentito il “recupero dei sottotetti” a fini abitativi, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 63 e 64 della L.R. n. 12/2005.

**26.02.** Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva si applica il disposto dell'art. 65 (*ambiti di esclusione*) della Legge Regionale n. 12/2005.

## **Art. 27.00. - Recinzioni delle aree edificabili**

**27.01.** L'esecuzione di nuove recinzioni o la modifica di recinzioni esistenti è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo alla realizzazione dell'opera, nel rispetto del Codice Civile e delle norme contenute nel Regolamento Edilizio. Nelle corti presenti all'interno dei N.A.F. sono vietate le divisioni delle singole proprietà immobiliari mediante la costruzione di recinzioni, sia piene sia trasparenti, in tutto o in parte.

**27.02.** Per le opere di recinzione da eseguirsi nell'ambito ricompreso dal **Parco Oglio Sud**, è comunque prevalente la prescrizione più restrittiva contenuta nella normativa del PTC del Parco stesso.

**27.03.** Ogni altra disposizione e normativa specifica, per gli interventi di cui al presente articolo, è demandata ai contenuti del **Regolamento Edilizio Comunale** vigente.

## **Art. 28.00. - Costruzioni a confine**

**28.01.** Negli ambiti del territorio comunale del tessuto urbano consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione residenziale, sono ammesse costruzioni sul confine nei seguenti casi:

1. *presentazione di progetto unitario, firmato dalle parti, che preveda la contemporanea costruzione sul confine comune;*
2. *quando ciò sia richiesto da specifico Piano Attuativo o per le case bi-pluri-famigliari;*
3. *convenzione scritta e firmata tra i confinanti per l'impegno reciproco a costruire in aderenza, con elaborato grafico, sottoscritto dai contraenti, raffigurante gli ingombri degli edifici, anche pertinentziali, oggetto di convenzione;*

**28.02.** Gli edifici esistenti, negli ambiti del territorio comunale del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale e nei N.A.F. non assoggettati a vincolo di restauro o vincolo di facciata, realizzati in adiacenza ad edifici di differenti altezze, possono adeguare la loro altezza in modo prioritario agli edifici confinanti più alti, se sottoposti ad intervento di ristrutturazione edilizia, e verificata l'ammissibilità dell'indice di zona, ovvero l'applicazione della normativa per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi della Legge Regionale 11.03.2005 n. 12.

**28.03.** In caso di costruzioni accessorie consentite da realizzare a confine dei lotti, qualora i terreni tra loro confinanti siano a quote diverse, l'altezza è riferita alla quota strada ivi riportata.

**28.04.** Sarà comunque l'Amministrazione Comunale a pronunciarsi, attraverso i propri organismi, in relazione alla situazione urbanistico-edilizia di fatto (*presenza e/o assenza di cortine continue nel contesto dell'intorno*) e quindi sulla possibilità o meno della nuova edificazione a confine. In ogni caso, per interventi sulle facciate prospicienti le strade pubbliche che prevedano la modifica delle altezze di gronda, è obbligatorio l'ottenimento del parere favorevole della Commissione per il paesaggio.

## **Art. 29.00. - Fasce di rispetto**

**29.01.** Le fasce di rispetto indicate in cartografia si distinguono in:

1. *fasce di rispetto stradale **ambo i lati; per i tratti delle SS.PP. variabile** a m. 20,00 **per la S.P. n. 27** ed a m. 30,00 **per le S.P.CR ex S.S. n. 10 e n. 343**, secondo le indicazioni di cartografia;*
2. *fasce di rispetto del civico cimitero: del Capoluogo pari a m. 50; di Vho variabile da m. 100 a m. 200,00 secondo le indicazioni di cartografia; di San Lorenzo Guazzone variabile da m. 50 a m. 100 secondo le indicazioni di cartografia; di San Paolo Ripa d'Oglio variabile da m. 50 a m. 100 secondo le indicazioni di cartografia;*

3. fascia di rispetto al pozzo di captazione acqua potabile in tutela assoluta di m. 10,00 e con le specifiche di cui al successivo punto 29.03;
4. fascia di rispetto all'impianto comunale di depurazione acque nere: m. 150,00;
5. fascia di rispetto all'impianto privato di depurazione acque produttive: m. 50,00;
6. fascia di rispetto alla linea ferroviaria: m. 30 dalla rotaia più vicina, in ragione della legislazione vigente;
7. fascia di rispetto ambientale-monumentale alle santelle: raggio m. 20 dal baricentro;
8. fascia rispetto, ai sensi dell'art. 142 co. 1 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, di m. 150 dalle rispettive sponde del Fiume OGLIO, nonché fascia di m. 50 al Canale Dugale Delmona Tagliata posta ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 comma 5 della Normativa del P.P.R e del D.Lgs. n° 42/2004;
9. fascia di rispetto di m. 18 per parte alla linea di elettrodotto;
10. fascia di rispetto alle reti di metanodotto da m. 10,00 a m. 11,50;
11. ogni altra fascia di rispetto posta da normativa sovraordinata, dal P.T.C.P., P.P.R. e R.E.R., ancorché riscontrabile nelle cartografie del P.G.T.

**29.02.** Nelle zone o fasce di rispetto stradale, del cimitero, del pozzo di captazione acqua di civico acquedotto e delle linee di elettrodotto, metanodotto, della linea ferroviaria e del depuratore é vietata la realizzazione di edifici e manufatti edilizi anche a carattere provvisorio<sup>14</sup>. Gli edifici esistenti all'interno di tali fasce potranno essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza alcun aumento della volumetria esistente.

**29.03.** Nella zona di rispetto del pozzo del civico acquedotto si applicano le norme ex artt. 4 e 5 – Zona di tutela assoluta – dell'art. 6 – Zona di rispetto – e dell'art. 7 – Zona di protezione – del D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236.

**29.04.** Il Piano delle Regole individua cartograficamente il **corridoio** e le **aree di pertinenza** alla realizzazione delle infrastrutture **sovracomunali costituenti il tracciato Autostradale CR-MN ed il tracciato Autostradale Ti.Bre; per tali ambiti e tracciati, e relative opere connesse, è posto il vincolo di inedificabilità a salvaguardia, nonché preordinato per gli effetti espropriativi.**

**29.05.** Quando una zona o fascia di rispetto ineditabile si sovrappone ad un'area edificabile, la sua superficie può essere conteggiata ai fini del calcolo della volumetria o delle superfici edificabili del lotto di riferimento.

### **Art. 30.00. - Parco Regionale Oglio Sud**

**30.01.** E' individuata con apposita perimetrazione la parte di territorio riservata al **Parco Regionale Oglio Sud; in tale ambito risulta prevalente l'intera disciplina del Piano Territoriale del Parco stesso, con ogni vincolo e pertinenti procedure attuative.** Particolare attenzione viene prestata alle esigenze di salvaguardia delle reti e delle risorse idriche, della fauna, della flora e degli ecosistemi esistenti, nonché alle caratteristiche geo-pedologiche e agronomiche dei vari ambiti, e all'inserimento dei corridoi ecologici; il Piano delle Regole assume altresì lo specifico riferimento normativo e cartografico del Parco Oglio Sud confermandolo prevalente quale Rete Ecologica Comunale (**R.E.C.**)

**30.02.** All'interno del Piano delle Regole, quali strumenti sovraordinati, vengono recepiti il **Piano di Gestione della ZPS IT20B0401 "Parco Regionale Oglio Sud"** ed il relativo Regolamento Unico di Gestione dei **SIC** e **ZPS** nella loro formulazione vigente. L'entrata in vigore degli adeguamenti e varianti dei suddetti piani sovraordinati si intende automaticamente recepita nelle tavole e nella normativa del P.G.T.

### **Art. 31.00. - Corsi d'acqua superficiali e corridoi ecologici**

**31.01.** Per i corsi d'acqua superficiali, al fine della loro salvaguardia, si applicano le disposizioni indicate nel precedente Art. 15 – N.T.\_Piano delle Regole.; sono salve le prescrizioni contenute nella normativa di coordinamento del P.T.C.P. e del P.T.R. in merito alla salvaguardia dei corsi d'acqua superficiali e ricadenti all'interno del perimetro comunale.

**31.02.** Il Piano delle Regole assume la **R.E.P.** quale riferimento normativo e prescrittivo alle esigenze di salvaguardia delle reti e delle risorse idriche, della fauna, della flora e degli ecosistemi esistenti, nonché alle caratteristiche geo-pedologiche e agronomiche dei vari ambiti, ancorché l'inserimento dei corridoi ecologici in rispetto alla normativa sovraordinata del P.T.C.P. e del P.P.R.

<sup>14</sup> sono ammesse solo strutture stagionali, preventivamente autorizzate, finalizzate all'esercizio dell'agricoltura.

## **Art. 32.00.**

### **Orientamenti iniziali per la costruzione della Rete Ecologica Comunale – R.E.C.**

**32.01.** Nel presupposto degli indirizzi ed indicazioni regionali e provinciali, sarà approntata un'analisi del territorio comunale basata su rilievi e sulla consultazione di documentazione bibliografica scientifica, con il fine di comprendere le effettive potenzialità e criticità ecologiche del territorio e costruire un sistema ecologico ed una corrispondente normativa capace di concretizzare gli obiettivi regionali e provinciali ed infine dare le indicazioni di tutela nella predisposizione della Rete ecologica Comunale (R.E.C.).

**32.02.** Per le indicazioni che derivano direttamente da scelte strategiche sovra-comunali, sono da riprendere le perimetrazioni grafiche e gli indirizzi normativi degli strumenti così sovraordinati.

**32.03.** La Rete Ecologica Comunale (R.E.C.) si propone di:

- proteggere l'ecosistema naturale garantendo il giusto equilibrio tra questo e l'ambiente antropizzato;
- mirare alla conservazione della biodiversità per cui in ogni suo elemento deve essere garantita la varietà delle specie che dipende dalla dimensione e dalla forma delle aree di cui è costituita;
- assumere le indicazioni della R.E.R., della R.E.P. e della Normativa del Parco Oglio Sud, nonché promuovere la continuità di queste Reti.

## **Art. 33.00. - Tutela degli alberi e del paesaggio**

**33.01.** E' vietata l'estirpazione delle piantate di ripe anche a ceppaia, salvo lo scalvo delle ceppaie stesse. In caso di morte o di incendio di piante d'alto fusto (*pioppeti e ceppaie comprese*), è obbligatoria la ripiantumazione con le stesse essenze, o, eccezionalmente, con altre essenze autoctone.

**33.02.** E' d'obbligo il mantenimento e la ricostruzione di viali alberati, filari d'alberi, siepi di recinzione ed altri consistenti elementi di verde naturale.

**33.03** Fermo restando quanto previsto nelle norme di pianificazione sovraordinata, per le modalità di gestione del verde si rimanda a quanto previsto nel Regolamento Edilizio.

## **Art. 34.00. - Strutture di arredo per giardini e spazi aperti**

**34.01.** In tutto il territorio comunale, la realizzazione<sup>15</sup> di strutture di arredo quali gazebo o chioschi, pergolati aperti, casette in legno per il ricovero di attrezzature da giardino, non è da considerarsi "opera edilizia" e pertanto non incide sugli indici urbanistici ed edilizi. Sono comunque fatti salvi i diritti di terzi e le norme del C.C. che regolano i rapporti di vicinato e le distanze dai confini di proprietà.

**34.02.** Affinché tali opere ricadano nella casistica di cui al comma precedente, devono avere le seguenti caratteristiche:

1. massima superficie coperta ammissibile:
  - a) per strutture in aree a destinazione commerciale, produttivo, terziario ed agricolo: mq 12,00.=
  - b) per strutture in aree a destinazione residenziale: mq 9,00
2. altezza massima all'imposta in gronda m. 2,10 ed altezza massima di colmo m. 2,60

**34.03.** La norma del presente articolo vale per tutto il territorio comunale, con l'eccezione degli immobili ricadenti o ricompresi in zone di notevole interesse storico, artistico, architettonico ed ambientale, vincolati ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e della legge regionale n. 86 del 1983 e s.m.i. Per tali immobili si dovrà preventivamente acquisire il parere dell'Ente che ha istituito il vincolo, salve le funzioni delegate all'Ente locale.

**34.04.** La presente norma si integra con quanto stabilito nel dispositivo di cui all' **Art. 13.00. del DdP – definizione dei parametri e degli indici edilizi** e più precisamente al punto 10 – EDIFICAZIONE.

**34.05.** Per le caratteristiche morfologiche dei manufatti di cui al presente articolo si rimanda a quanto previsto nel Regolamento Edilizio.

## **Art. 35.00.**

### **Centri di telefonia fissa - Stazioni radio base per la telefonia mobile**

#### **A) – centri di telefonia in sede fissa:**

**35.01.** I centri per la telefonia fissa possono essere localizzati solo ed esclusivamente negli ambiti del tessuto extraurbano a destinazione produttiva (nel rispetto degli indici e della normativa), con l'esclusione di ogni altro ambito o nucleo urbano. I centri di telefonia fissa sono considerati attività di servizio e come tali devono rispondere alla pertinente normativa; devono altresì essere osservate le disposizioni di cui alla D.G.R. n. VIII/8778 del 22.12.2008.

<sup>15</sup> con espresso divieto di box o costruzioni similari per ricovero di autovetture.



**35.02.** L'apertura dei centri di telefonia fissa deve avvenire nel rispetto della normativa nazionale e/o regionale vigente riconducibile alla disciplina del Codice della Comunicazione (D.Lgs. n. 259/2003). Ogni centro deve essere in regola con i requisiti igienico – sanitari e nel rispetto della sicurezza urbana. Per ogni centro deve essere dimostrata la dotazione di parcheggi pertinenziali in funzione della dimensione dello spazio utilizzato per l'attività e comunque la superficie a parcheggio non potrà essere inferiore a mq 100.

#### **B) – stazioni radio base per la telefonia mobile:**

**35.03.** Il Piano delle Regole individua cartograficamente le stazioni radio base per la telefonia mobile attualmente localizzate sul territorio comunale, (individuate con apposito simbolo grafico “tr”) e ne determina l'indicazione per l'adeguamento al “Piano di Rete Comunale per la Telefonia Mobile”; gli attuali impianti localizzati sulla torre piezometrica<sup>16</sup> dell'acquedotto comunale situata nell'abitato del Capoluogo, non possono essere incrementati, e devono essere progressivamente rimossi in ragione della loro dismissione, in conformità alle indicazioni dettate dalla Soprintendenza ai BB.AA.

**35.04.** l'installazione di nuovi impianti è consentita, ai sensi della L.R. 11.05.2001 n. 11 e del relativo Regolamento Regionale 19.11.2001 n. 6, fermo restando le seguenti indicazioni:

- a) l'ambito di localizzazione è individuato nell'area per servizi, di cui al simbolo “20F1” della scheda n. 23 del PdS ed ancorché con l'indicazione “TR – cerchiata”;*
- b) gli impianti e le apparecchiature devono rispettare i valori di attenzione ed essere conformi agli obiettivi di qualità indicati nella legislazione nazionale e regionale vigente;*
- c) il lotto destinato alle attrezzature ed agli impianti deve già essere, ovvero deve essere ceduto, alla proprietà pubblica comunale e deve avere un'area minima di mq 500 interamente recintata e perimetrata da filari alberati e da siepi sempreverdi, nonché resa accessibile per viabilità e servizi;*
- d) la realizzazione dell'impianto e le relative opere edilizie devono essere autorizzate ai fini edilizio – urbanistici, nonché in conformità alle procedure di cui agli art. 6 e 7 della L.R. n. 11/2001 ed agli schemi contenuti nel relativo Regolamento Regionale; la loro realizzazione è da ritenersi di pubblica utilità.*

**35.05.** *Per quanto attiene la specificità della applicazione della normativa, viene qui fatto esplicito riferimento al Regolamento Edilizio vigente.*

### **Art. 36.00.**

#### **Normativa specifica per gli impianti di distribuzione dei carburanti ed impianti gpl e metano per autotrazione<sup>17</sup>**

**36.01.** Le aree di servizio con distribuzione di carburante, nel rispetto del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione, possono essere ubicate:

- a) nella fascia di rispetto e di protezione viaria, con l'esclusione dei tratti ricompresi nel centro abitato, purché in tratto rettilineo non inferiore a m. 150 ed alla distanza non minore di m. 50 dagli incroci o dalle curve ed in considerazione allo stato dei luoghi;*
- b) negli ambiti agricoli e/o nelle aree destinate all'agricoltura, nel rispetto delle normative di sicurezza e prevenzione incendi, con accesso diretto dalla sede stradale principale e con superficie minima del lotto di mq 1.300<sup>18</sup> e max. di mq 2.500, purché il lotto stesso sia circondato da fascia, inutilizzata dall'impianto e destinata a giardino con piantumazione, non inferiore a m. 10 su ogni lato confinante escluso il lato strada;*

**36.02.** I chioschi di pertinenza all'impianto, gli impianti di lavaggio degli automezzi, gli eventuali locali di vendita, il bar o punto di ristoro, i pubblici esercizi per somministrazione di alimenti e bevande, i locali di manutenzione autoveicoli, il fabbricato a diretto servizio del gestore e del personale addetto ed ogni altro fabbricato per servizi accessori all'utente<sup>19</sup>, devono distare non meno di m. 25,00 dalla strada, non possono avere accesso separato dall'area di servizio e devono far parte funzionalmente della stessa.

**36.03.** Ai fini della corresponsione degli oneri e del contributo per il rilascio del titolo abilitativo edilizio tutti i relativi fabbricati e manufatti sono considerati di tipo commerciale, ivi compreso l'eventuale appartamento del gestore.

<sup>16</sup> vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004;

<sup>17</sup> materia disciplinata dal D.Lgs. 11.02.1998 n. 32 così come modificato ed integrato dal D. Lgs. 08.09.1999 n. 346, nonché disciplinata dalla L. 28.12.1999 n. 496, ovvero dal Regolamento Regionale 21.07.2000 n. 2 e dal Comunicato regionale del 21 marzo 2003 n. 36, nonché dalla L.R. 02.02.2010 n. 6 Artt. da 81 a 102.

<sup>18</sup> la superficie può essere successivamente ampliata sino al limite max. consentito.

<sup>19</sup> vedi definizione all'art. 82 comma 1 let. J) della L.R. n. 6/2010.



#### **36.04.** Indici edificatori:

- a) rapporto di copertura (R.c.) ammissibile è pari al 25% dell'area di pertinenza;
- b) la S.l.p. ammissibile per l'edificazione dei fabbricati considerati al precedente punto 36.02 è pari a complessivi mq 250 con il limite di due piani fuori terra;
- c) la S.l.p. ammissibile<sup>20</sup> per un appartamento di abitazione, a diretto ed esclusivo servizio dell'attività, è pari a mq 95 con il limite di due piani fuori terra e purché sussista il vincolo di asservimento all'attività regolarmente trascritto nei RR.II.
- d) distanza dai confini di ogni elemento da realizzare non inferiore a m. 10,00 (escluso lato strada)

Sono esclusi dal calcolo del rapporto di copertura e della S.l.p. le pensiline o tettoie a copertura delle colonnine di distribuzione, nonché i volumi tecnici degli impianti; sono assoggettati a verifica del R.c. i tunnels e/o le strutture per l'auto-lavaggio.

**36.05.** Nel caso di effettiva dismissione dell'attuale impianto di distribuzione carburanti, così come perimetrato ed individuato con simbolo grafico "D n.1" nelle tavole di P.G.T., il pertinente ambito è da intendersi assoggettabile a totale riconversione con possibilità di:

- a) intervento edilizio in ragione del 35% della sua S.f. a destinazione residenziale, esercizio di vicinato e/o somministrazione di alimenti e bevande, nel rispetto degli indici dell'adiacente **T.U.C. n. 3**;
- b) sia realizzato, a totale carico del soggetto privato attore dell'intervento edilizio, nella restante quota del 65%, un parcheggio d'uso pubblico collocato con accesso diretto dalla strada via Cavallotti e ad essa adiacente per tutta la lunghezza del prospetto.

### **Art. 37.00**

#### **Ammissibilità di deroghe**

**37.01.** Il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 40 della Legge Regionale 11.03.2005 n. 12.

**37.02.** Il Permesso di Costruire per la realizzazione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica, da parte dell'Ente gestore del servizio ovvero dall'utente fruitore, in riferimento alla L.R. 16.08.1982 n. 52, viene rilasciato alle seguenti condizioni speciali:

- a) il volume e la superficie coperta delle cabine non vengono computati ai fini della verifica piani - volumetrica;
- b) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche per le singole zone; tuttavia l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare m. 6,50<sup>21</sup>, le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle presenti N.T.A.;
- c) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale purché sia garantita la sicurezza e la visibilità nel tratto di strada interessato e nel rispetto del codice della strada;
- d) le caratteristiche tecnologiche delle cabine devono essere tali da mitigare l'impatto ambientale mediante la realizzazione delle stesse in muratura tinteggiata<sup>22</sup> ed inoltre, in tutti gli ambiti e le Zone del P.G.T., mediante la ricerca di una possibile perimetrazione dell'area interessata con rete metallica e filari arbustivi di siepe viva e comunque con manto di copertura in coppi.

**37.03.** I chioschi<sup>23</sup> e le edicole in zona urbana, con tipologia tradizionale storica, sono consentiti, in deroga alle disposizioni sulle distanze dal confine stradale, solo su aree pubbliche sulle quali l'Amministrazione Comunale ha costituito diritto di superficie oneroso in favore degli interessati, con durata non superiore ad anni 20 e rinnovabile dietro corrispettivo. In questo caso i chioschi e le edicole non potranno avere una superficie coperta superiore a mq 9,00 ed eventuali pertinenti tettoie a mq 1,50 ed una altezza superiore a m. 3,50.

**37.04.** Le edicole votive e le santelle, realizzate e/o da realizzare su suolo pubblico ovvero su suolo privato, sono consentite in deroga alle presenti N.T., fatto salvo il rispetto del codice civile e dei diritti di terzi; in caso di nuova edificazione non potranno tuttavia avere una superficie coperta superiore a mq 3,50 ed una altezza massima di colmo superiore a m. 3,00.

<sup>20</sup> aggiuntiva al limite del punto precedente.

<sup>21</sup> in caso di altezza superiore si procede alla deroga con provvedimento ex art. 5 della citata L.R. n. 52 del 16.8.82.

<sup>22</sup> previo campionatura autorizzata dall'ufficio Tecnico Comunale.

<sup>23</sup> escluso ogni riferimento ai distributori dei carburanti.

## **Capitolo 2° – Disciplina degli ambiti**

## Art. 38.00.

### Individuazione dei Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.) Individuazione del Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.)

**38.01.** Il Piano delle Regole individua l'intero tessuto urbano degli ambiti edificati suddividendolo in "comparti omogenei", progressivamente codificati, per caratteristiche di morfologia, densità edilizia e destinazioni d'uso prevalenti e così come segue:

**38.01.01** Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) in contesto urbano (cui al successivo Art. 39.00.);

**38.01.02** Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) in contesto extraurbano (successivo Art. 39.00.);

**38.01.03** Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) in contesto agricolo S.A.A. e S.A.S.E.;

**38.01.04** Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione **residenziale**;





**38.01.05** Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione **residenziale** – **ambiti di completamento** in contesto urbano, assoggettato a preventiva pianificazione attuativa (*nelle tavole con simbolo A.C. 1 – A.C. 2 – A.C. 3*);

**38.01.06** Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) **assoggettabile a riconversione**;

**38.01.07** Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione **produttivo**;

**38.01.08** Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione **commerciale / terziario**.

**38.02. Nei Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.):** per ogni intervento edilizio, assoggettato a restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e/o piano di recupero, si potrà procedere con titolo abilitativo diretto se conforme alle categorie di intervento previste nelle tavole 7A e 7B del Piano delle Regole. Qualora l'intervento in progetto si discostasse dalla previsione contenuta nelle suddette tavole, il soggetto attuatore dovrà procedere alla redazione di uno specifico studio di dettaglio documentale<sup>24</sup> (integrativo all'analisi del Nucleo di Antica Formazione disposta dal Piano delle Regole). I contenuti dello specifico studio di dettaglio documentale dovranno obbligatoriamente riguardare:

- a) una ricognizione storica delle mappe catastali (dal Teresiano all'attuale) per la datazione del manufatto edilizio;
- b) una documentazione fotografica esaustiva, relativa agli spazi esterni, ai prospetti, a tutti gli spazi interni, con particolare riguardo alla presenza di finiture storiche e alla documentazione delle tecniche e delle tipologie costruttive di solai, tetti e murature;
- c) una relazione illustrativa ed interpretativa finalizzata ad un nuovo "giudizio di coerenza e valenza nel contesto" – "tipologia edilizia" – "destinazione d'uso" – "stato di conservazione" degli edifici, classificando questi ultimi in:
  -  edificio di notevole interesse storico, architettonico, ambientale;
  -  edificio di interesse architettonico e/o di interesse ambientale e/o con facciata di coerenza storico-architettonica;
  -  edificio privo di interesse architettonico ed ambientale, in quanto di recente edificazione;
  -  superfetazioni.

E' facoltà dell'A.C. richiedere documentazione ulteriore rispetto a quanto sopra indicato, per il completamento dello studio di dettaglio.

I diversi gradi di valenza e coerenza architettonica ed ambientale degli edifici condizionano la tipologia e la categoria degli interventi edilizi ammissibili sugli stessi, come specificato negli articoli delle presenti norme. Lo studio di maggior "dettaglio documentale", così definito, è prevalente sullo stato documentale delle tavole di P.G.T. e pertanto ne è ammesso l'adeguamento diretto senza che ciò richieda l'attivazione di procedure di modificazione e/o variante del Piano delle Regole, fermo restando i contenuti della normativa, ed in particolare quanto previsto nel precedente Art. 9.

**38.03. Nel Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.),** per ogni comparto omogeneo, viene attribuita una densità edilizia (*volumetrica nei comparti a prevalente destinazione residenziale e di superficie copribile nei comparti a prevalente destinazione produttiva*) da utilizzare per gli interventi edilizi, sia di nuova costruzione, dove consentita, sia per la ristrutturazione e/o l'ampliamento degli edifici esistenti.

**38.04.** Per ognuno dei comparti omogenei, in cui è suddiviso il Tessuto Urbano Consolidato, vengono individuate le tipologie attuative ed insediative con i relativi indici ai successivi articoli **40.00. - 41.00. e Art. 42.00.** delle presenti norme tecniche.

<sup>24</sup> tale studio potrà altresì definire, con carattere di maggior dettaglio, eventuali incoerenze e/o coerenze dello stato di fatto in relazione alla tipologia di intervento e consentendo altresì differenti modalità di intervento stesso o di assetto plani-volumetrico, fermo restando le caratterizzazioni generali dettate dal Piano delle Regole nell'analisi del N.A.F.

## **Art. 38.00/bis** **pianificazione attuativa in corso di validità**

*(comparti codificati con apposita campitura e progressivamente numerati)*

**38/bis.01.** Il Piano delle Regole individua le porzioni di tessuto urbano riferite agli ambiti in cui sussistono Piani Attuativi vigenti in itinere, confermati dal P.G.T. e così codificati: **P.A. 1 / 2 / 4 / 5 / 6 / 7 / 8 / 9** a caratterizzazione residenziale, e **P.A. 3 / 10** a caratterizzazione produttiva; tali ambiti mantengono la validità per tutto il periodo fissato dalle convenzioni, pertanto continuano a valere le prescrizioni ed i parametri edilizi fissati dai piani medesimi, ai sensi dell'art. 26 co.4 L.R. n. 12/2005. **Al termine del periodo di validità, ovvero** per le loro eventuali varianti, vale quanto previsto al precedente **Art. 24.00.**

## **Art. 39.00.**

### **I Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.)**

**39.01.** Il Piano delle Regole, nella parte cartografica, individua il perimetro dei “**Nuclei di Antica Formazione**” in funzione del loro grado di interesse storico-ambientale consolidato.

**A seguito della comparazione tra la situazione attuale esistente e la prima levata delle tavolette I.G.M. 1890, il perimetro degli ambiti definito nel Piano delle Regole è il risultato dell'analisi del centro storico allo stato di fatto.**

**39.02.** Le finalità che il Piano delle Regole persegue all'interno dei Nuclei di Antica Formazione sono:

- ◆ *la conservazione delle emergenze di valore storico-architettonico;*
- ◆ *la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e morfologiche;*
- ◆ *il mantenimento e la riqualificazione delle aree non edificate;*
- ◆ *il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato e/o con destinazione funzionale non ammessa.*

**Per quanto sopra, gli ambiti del Nucleo di Antica Formazione sono individuati come “zona di recupero” ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n. 457.**

**39.03.** Le destinazioni d'uso **ammesse** sono riportate nei successivi articoli specificatamente per ogni ambito classificato.

**39.04.** Le destinazioni d'uso **non ammesse** sono riportate nei successivi articoli specificatamente per ogni ambito classificato.

**39.05.** In ottemperanza alle finalità della salvaguardia e conservazione delle caratteristiche storiche, monumentali, morfologiche e tipologiche del nucleo di antica formazione, di cui ai precedenti commi **38.01.01 - 38.01.02 – 38.01.03**, e avuto riguardo alla suddivisione temporale di costruzione, per cui si assume come “storico”, ai fini delle tutele previste nel presente Piano delle Regole ciò che è anteriore alla **data del 1945**, gli edifici esistenti all'interno di tale nucleo sono distinti mediante la seguente classificazione:

#### **1. Edifici di notevole interesse storico, architettonico, ambientale**

Sono così classificati gli edifici che presentano un evidente valore storico, architettonico ed ambientale e risultano soggetti a vincolo Ministeriale. Gli interventi edilizi in questi edifici devono tendere alla tutela dei suddetti valori, da eseguire con le cautele del restauro conservativo di tipo scientifico e devono essere preventivamente autorizzati dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, per il tramite della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio competente.

#### **2. Edifici di interesse architettonico e/o di interesse ambientale e/o con facciata di coerenza storico-architettonica**

Sono così classificati gli edifici e le aree che presentano elementi di pregio da valorizzare, indicati con specifico simbolo grafico “asterisco” nelle tavole del Piano delle Regole. Con tale simbolo sono altresì posti i relativi vincoli di facciata e di mantenimento dei caratteri morfologici dei prospetti di pregio. Trattandosi di edifici con elementi da valorizzare, sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché di restauro, da eseguire con particolare cautela e nel rispetto della valorizzazione degli elementi di interesse architettonico, sia interni sia esterni. Tali edifici non sono soggetti a vincolo Ministeriale, tuttavia gli interventi edilizi devono essere preceduti da specifica autorizzazione comunale, previa dettagliata relazione architettonica a firma di tecnico abilitato.

Gli ambiti di interesse ambientale sono indicati con specifico simbolo grafico “**v.p.**” (*verde privato*) e caratterizzano parchi e giardini da mantenere nel loro insieme a totale vincolo di inedificabilità.

### 3. Edifici privi di interesse architettonico ed ambientale.

Sono così classificati gli edifici di recente costruzione o recentemente ristrutturati, con perdita quasi totale delle caratteristiche architettoniche ed ambientali originali, nonché gli edifici pertinenziali fatiscenti che hanno perduto le loro funzioni rurali (es. pollai, conigliere, ecc.) che per le loro caratteristiche costruttive non risultano recuperabili nel contesto abitativo dei N.A.F. Tali edifici risultano privi di valore architettonico ed ambientale e possono essere sottoposti ad ogni tipo d'intervento, compresa la demolizione e ricostruzione, con totale recupero volumetrico, mediante riassetto morfologico e tipologico che li riconduca in armonia con il tessuto urbano circostante.

### 4. Superfetazioni

Sono così classificati i corpi accessori aggiunti ai fabbricati principali, in genere con caratteristiche costruttive in contrasto con il tessuto urbano circostante e spesso oggetto di condono edilizio. Tali elementi edilizi, risultando privi di valore architettonico ed ambientale, possono essere sottoposti ad ogni tipo di intervento, compresa la demolizione e ricostruzione, con totale recupero volumetrico, mediante riassetto morfologico e tipologico che li riconduca in armonia con il tessuto urbano circostante.

**39.06.** Il titolo abilitativo per eseguire le opere edilizie interessanti gli edifici dei nuclei di antica formazione deve essere richiesto in funzione del tipo di intervento in programma, ed in funzione del grado di interesse storico, architettonico ed ambientale che è stato riconosciuto all'immobile medesimo.

**39.07.** Le aree non edificate di pertinenza agli edifici di notevole interesse storico, architettonico ed ambientale<sup>25</sup>, non possono in alcun modo essere oggetto di interventi di nuova edificazione, in quanto il rapporto tra i pieni ed i vuoti è uno dei caratteri morfologici distintivi di questi ambiti.

**39.08.** Ai sensi dell'Art. 11 del D.Lgs. n. 42/2004, le volte, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici esposti o non alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle specifiche disposizioni del titolo I del succitato D.Lgs. e non possono essere modificati senza l'autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, da richiedere per il tramite della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio competente.

**39.09.01.** = Al fine della conservazione e salvaguardia del linguaggio architettonico proprio dei nuclei di antica formazione, dovranno prevalere le seguenti indicazioni morfologiche generali :

- *dovranno essere salvaguardate quanto più possibile le trasparenze preesistenti tra strada e cortile interno, tra cortile e cortile, tra cortile e giardino (quali anditi passanti, bocchiali, ecc.);*
- *le gronde dovranno di norma realizzarsi in legno con passafuori e tavole, in laterizio o in pietra viva, di foggia tradizionale; è vietato, in ogni caso, l'uso del calcestruzzo armato lasciato a vista o di strutture metalliche;*
- *l'aggetto delle falde sui timpani di frontespizio laterale (facciate prevalentemente non finestrate) non dovrà superare i 10 cm, sagomandosi in modo opportuno la relativa eventuale scossalina;*
- *le coperture dovranno essere realizzate a falde piane inclinate con pendenza minima del 30% e massima del 40% (salvo le diverse preesistenze di vecchia fattura), e non inferiore al 30%, prevedendo l'uso di tegole curve di laterizio tradizionali, in doppio strato (a coppo e canale), preferibilmente di recupero, specie sulla falda verso strada; è ammessa la realizzazione di un manto solo di coppi, purché di recupero, qualora il manto sia costituito da una lastra sottocoppo di color cotto; è vietata la creazione di volumi tecnici sporgenti dalle linee di falda, salvo che per i muri cosiddetti "taglia-fuoco", per le altane, per gli abbaini, per le cappuccine ed i comignoli che dovranno comunque essere di foggia tradizionale;*
- *nel caso di recupero dei sottotetti, i maggiori spessori eventualmente derivanti dalla sostituzione delle originali strutture di falda dovranno venire assorbiti all'interno delle volumetrie e sagome esistenti; l'eventuale diversa pendenza della falda non dovrà risultare significativamente diversa rispetto a quelle indicate nelle norme morfologiche di zona; le terrazze, le tasche o i pozzi di luce saranno consentiti solo dove non sia possibile fare altrimenti per garantire la creazione di finestrature verticali;*
- *ad eccezione degli sporti di gronda, dei davanzali di porte e di finestre, nonché delle cornici marcapiano, lesene e/o di altri elementi decorativi disciplinati dal Regolamento Edilizio, non saranno ammessi, se non preesistenti dall'antico, corpi aggettanti dalle facciate poste a confine con spazi pubblici e neppure balconi; eventuali balconi o ballatoi aggettanti su spazi privati saranno ammessi solo se realizzati con disegno di foggia tradizionale e con sporti non superiori a 120 cm;*
- *anche quando una stessa proprietà si estenda su più fabbricati contigui dovranno essere mantenute le distinzioni cromatiche tra le facciate originali;*
- *in caso di edifici dal disegno di facciata unitario, anche se di proprietà frazionata e già diversamente colorate, le coloriture diverse dovranno essere ricondotte ad uno studio cromatico unitario che dovrà essere sottoposto alla Commissione comunale per il paesaggio; tale studio, da redigersi da parte anche di un solo proprietario, se approvato dalla suddetta Commissione diventerà vincolante per i*

<sup>25</sup> di cui alla definizione del punto 1 del precedente comma 39.05.

*successivi interventi da eseguirsi da parte degli altri proprietari, che a tal fine saranno tenuti ad informarsi presso l'Ufficio tecnico comunale della presenza di tale studio prima di procedere all'esecuzione dei lavori sulle porzioni di facciata di loro pertinenza;*

- *la pavimentazione degli spazi esterni di pertinenza delle costruzioni private sarà realizzata in cotto, in ciottoli di fiume o in lastre di pietra naturale (tipo granito o beola o altro materiale simile); sono vietate in ogni caso le pavimentazioni in piastrelle colorate, a finitura lucida od opaca;*
- *ogni edificio non dovrà, di norma, avere più di un accesso carraio dalla pubblica via e pertanto alle autorimesse soprannumerarie alla prima si dovrà accedere tramite cortile o apposito corsello privato; i nuovi accessi carrai non dovranno alterare significativamente la composizione delle facciate, né determinare la distruzione di particolari architettonici di pregio, né compromettere i valori storici, architettonici ed ambientali che caratterizzano gli ingressi esistenti; la costruzione di autorimesse e dei relativi disimpegni in trincea e in sotterraneo, qualora ammissibili non dovrà comunque interferire con i corpi idrici costituiti dal tradizionale sistema idraulico dei luoghi e neppure impedire l'uso delle superfici soprastanti, che dovranno essere comunque sistemate a giardino; la costruzione delle eventuali rampe e delle necessarie bocche di aerazione non dovrà interferire né con il sottosuolo stradale pubblico, né con le aree classificate a verde privato "v.p.", con cortili o giardini privati di particolare pregio storico o ambientale.*

**39.09.02.** = Al fine della conservazione e salvaguardia del linguaggio architettonico proprio dei nuclei di antica formazione, caratterizzato dalle dimensioni delle aperture e dal loro assetto compositivo, i fronti degli edifici, specie su spazi pubblici o visibili da questi, non devono essere modificati e/o comunque devono essere ricomposti e riproposti secondo un assetto compositivo coerente al contesto. Le facciate per le quali è necessaria una ricomposizione armonica, con eliminazione delle parti incongrue rispetto alle caratteristiche del N.A.F., sono indicate con specifico simbolo grafico sulle tavole **7A** e **7B** del Piano delle Regole. In caso di opere edilizie, anche con cambio di destinazione d'uso, può essere valutata l'apertura di nuove luci, nell'ambito della composizione complessiva dei fronti o sulle parti cieche, allo scopo di raggiungere i limiti di aero-illuminazione dei locali, fermo restando la possibilità di applicazione delle deroghe previste dall'A.S.L. per i nuclei di antica formazione.

**39.10.** I sistemi di copertura, unitamente ai materiali utilizzati per realizzarla, sono un fondamentale elemento della percezione dell'edificato dei nuclei di antica formazione, al fine della loro conservazione e salvaguardia; sulle falde verso i cortili sono realizzabili gli abbaini di tipologia storica. Sono sempre ammissibili le finestre raso falda, nei limiti però di  $\frac{1}{4}$  della superficie di tetto complessiva.

**39.11.** Gli intonaci di antica formazione e le finiture in malta di calce devono essere conservati, al bisogno potranno essere consolidati con iniezioni di malte di calce o consolidanti inorganici.

Le eventuali integrazioni delle parti di intonaco mancanti vanno eseguite con malte di calce naturale esenti da cemento e resine. Per l'esecuzione dell'intonaco, sulle pareti che ne sono prive, si devono sempre utilizzare malte di calce aerea, con adeguata dose di malta di calce debolmente idraulica, senza l'aggiunta di cemento e resine. L'intonaco realizzato andrà sempre tinteggiato con prodotti a base di calce e con velature successive, totalizzate con tinte naturali, nei colori della gamma dei gialli e delle terre naturali ed in conformità al Regolamento Edilizio.

**39.12.** I solai interni originari, con la loro quota d'imposta, sono un dato materico caratteristico dei nuclei di antica formazione; si deve pertanto tendere al loro consolidamento, prevedendo la loro conservazione, eventuali sostituzioni parziali con utilizzo di materiale omogeneo e coerente con l'esistente, ed affiancamento alle parti strutturali ammalorate di travi in ferro e/o legno. La necessità della loro sostituzione integrale deve essere documentata con una specifica relazione tecnica strutturale redatta da tecnico abilitato.

**39.13.** Nel recupero a nuovo uso dei porticati esistenti, mediante interventi edilizi di ristrutturazione, deve essere sempre garantita la lettura prospettica di questo importante elemento morfologico del manufatto, mediante tamponamenti che prevedano una sporgenza del pilastro esistente pari almeno alla metà della sua profondità. Andrà attentamente studiata la teoria dei vuoti e dei pieni nella composizione complessiva dei nuovi fronti, presentando anche soluzioni alternative di sottoporre al giudizio della Commissione per il Paesaggio.

**39.14.** Di norma i serramenti saranno in legno e vetro, con ante per oscurare cieche o a persiana, con verniciatura all'acqua, nei colori grigio cenere, noce, beige, verde oliva o verde salvia. Sono ammesse anche finestrature in profilati estrusi in lega di alluminio purché realizzati con sagome non a spigoli vivi bensì tondeggianti verosimilmente alla tipologia dei serramenti in legno tradizionali e con verniciatura RAL ad effetto legno. Sono ammesse altresì finestrature in ferro e vetro, in particolare nel recupero a nuova destinazione dei porticati esistenti, purché realizzate con profilati metallici sottili (ad esempio con la tipologia del "ferrofinestra") e tinteggiati di colori che si armonizzino con il contesto, al fine di diminuire il più possibile l'impatto visivo di tali tamponamenti. Sono sempre vietati i vetri a specchio.

**39.15.** Nella sistemazione degli edifici esistenti e nell'introduzione dei nuovi elementi ammessi, quali luci, abbaini a tetto, comignoli, etc., e particolarmente nelle ricostruzioni per sostituzione di fabbricati, ove ammessa, ci si deve rifare alle forme che la tradizione costruttiva locale ha tramandato.

**39.16. I parametri e gli indici edilizi di riferimento nell'ambito del Nucleo di Antica Formazione, (individuati ai precedenti commi 38.01.01 - 38.01.02 - 38.01.03) per gli interventi edilizi, sono i seguenti:**

➤ **a) - indicazioni e criteri:**

**39.16.1** Ogni intervento ammesso deve avere per scopo la conservazione dei valori ambientali, edilizi ed architettonici dell'insieme storico di antica formazione e deve essere finalizzato alla tutela ed al recupero del patrimonio edilizio esistente.

**39.16.2 Edifici di notevole interesse architettonico sottoposti a vincolo:**

Appartengono a questa classe i nuclei, le aree e gli edifici di interesse architettonico, storico, artistico o ambientale. Per tali nuclei, aree ed edifici, identificati con specifico simbolo grafico nella tavola delle prescrizioni sovraordinate del Piano delle Regole, valgono i vincoli di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42<sup>26</sup>. In particolare sono interessati alla tutela, alla valorizzazione, al rispetto monumentale ed ambientale i seguenti fabbricati:

1 - edifici del culto;

2 - edifici di proprietà comunale e/o privata sottoposti a vincolo di tutela;

3 - altri edifici ed aree, identificati in base al disposto dell'art. 136 del D.Lgs. 22.01.2004

n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio).

**Gli interventi ammessi e le prescrizioni per tali edifici sono:**

**a)** Restauro scientifico e risanamento conservativo, previo Nulla Osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici, nonché Autorizzazione Paesaggistica rilasciata in conformità agli artt. 80 ed 82 della L.R. n. 12/2005.

**b)** Non è consentita alcuna alterazione delle superfici e dei volumi esistenti, salvo le demolizioni delle superfetazioni recenti prive di valore storico ed artistico.

**c)** Gli spazi liberi restano vincolati a verde privato e non è ammessa in essi pavimentazione impermeabile, tranne i selciati o gli acciottolati o finiture a verde e ghiaietti.

**d)** In tale zona sono ammesse le utilizzazioni documentate già in atto alla data di adozione del P.G.T., purché compatibili con interventi di restauro e risanamento conservativo e congruenti con il carattere degli edifici. E' vietata ogni altra destinazione d'uso non compatibile con la conservazione degli edifici, qualsiasi modifica dovrà essere autorizzata dalla Soprintendenza ai BB.AA. competente.

**Con specifica esclusione dei nuclei, delle aree o degli edifici di cui al precedente comma 39.16.2, nei N.A.F. di cui alla individuazione del precedente Art. 38.01.01 e Art. 38.01.02, si applica tutto quanto segue:**

**39.16.3** Nell'ambito di cui al titolo **sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:** edifici destinati ad abitazione residenziale ed ai servizi interessanti l'insediamento residenziale quali uffici, banche, negozi-esercizi di vicinato, studi commerciali e professionali, alberghi e pensioni, bar e pubblici esercizi, piccole attività artigianali di servizio alla residenza non in contrasto con il R.L.I. vigente, nonché attività commerciali così come definite dalle presenti N.T. ed ogni altra attività insediata alla data di adozione del presente P.G.T., purché compatibile con il R.L.I. E' inoltre consentita la trasformazione degli edifici o parti di edifici a cessata destinazione rurale o ad uso rustici.

**39.16.4** Nell'ambito di cui al titolo **sono escluse:** le industrie; le attività artigianali produttive; l'attività di allevamento zootecnico, anche dipendente dall'esercizio dell'attività agricola; i magazzini, discoteche e disco-bar; le attività commerciali superiori all'esercizio di vicinato; gli impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione e tutte quelle altre attività che possono risultare in contrasto con i caratteri residenziali della zona e non ritenute ammesse nel comma precedente.

**39.16.5** Nell'ambito di cui al titolo sono consentiti gli interventi edilizi definiti dall'articolo 27 della L.R. 11.03.2005 n. 12, così come descritti nell'art. 8 delle presenti Norme del Piano delle Regole.

**39.16.6** Ogni progetto assentibile con titolo diretto, ovvero sottoposto a Permesso di Costruire Convenzionato o a Piano di Recupero dovrà contenere adeguata documentazione tecnica e

<sup>26</sup> e successive mm. ed ii., codice dei beni culturali e del paesaggio, ancorché in applicazione del Titolo V – Beni Paesaggistici – Capo I – esercizio delle funzioni regionali, di cui all' art. 74 e ss. della L.R. 11.03.2005 n. 12.

tecnologica che dimostri il rispetto delle indicazioni contenute nel presente articolo, e deve comunque rispettare le indicazioni materiche di cui allo specifico riferimento del **Regolamento Edilizio**; gli interventi edilizi sugli immobili di cui una parte è destinata a “**portici**” di uso pubblico su via Libertà, sono **subordinati al restauro dei suddetti portici**, ancorché sottoposto a riproposizione e/o ripristino, in relazione alle condizioni morfologiche e tipologiche di zona.

- 39.16.7** Nell’ambito di cui al titolo, gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione, nonché gli interventi negli ambiti in cui è eventualmente definito un “**Piano di Recupero**” sono da assoggettare alle norme di cui al presente articolo.
- 39.16.8** Sono concesse per le eventuali attività agricole e/o artigianali esistenti, ricadenti nella zona al momento della adozione del P.G.T., solamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione ed adeguamenti tecnologici che non comportino alterazioni nelle strutture murarie né il potenziamento dell’azienda (*ampliamento di stalle, vasche per reflui, depositi, ricoveri, magazzini ecc.*), né l’aumento del numero dei capi; è ammessa la realizzazione, all’interno di fabbricati esistenti, di una superficie sino a 150 mq da destinare ad attività artigianale, compatibilmente con quanto previsto dal Regolamento Locale d’Igiene; l’attività è tuttavia subordinata alle condizioni e verifiche regolamentari di A.S.L. / A.R.P.A. / VV.F. / PROVINCIA; è comunque fatta salva la potestà regolamentare della P.A. inerente la regolarizzazione temporale di dismissione dell’attività e l’applicazione di bonus urbanistici incentivanti la dismissione della stessa. Una volta cessata l’attività produttiva, la stessa non potrà più essere riattivata.
- 39.16.9** E’ ammessa la “**ricostruzione**” delle **unità fatiscenti crollate o demolite**, a condizione che sia possibile accertarne la preesistente consistenza<sup>27</sup>, con l’obbligo della riproposizione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche, edilizie e tecnologiche delle unità della zona, **rispettando la verifica degli indici e/o non superando il volume preesistente**;
- 39.16.10** E’ ammesso con titolo abilitativo diretto l’ampliamento delle singole unità immobiliari, purché sottoposto alla verifica degli indici di zona e contenuto nell’incremento edificatorio non superiore al 20% dell’edificio esistente; qualora l’ampliamento fosse superiore al 20% dell’edificio esistente, fatta salva la verifica degli indici di zona, l’intervento è assentibile con Permesso di Costruire Convenzionato o con Piano di Recupero. Per i cambi di destinazione d’uso vale quanto previsto nell’art. 11 delle Norme Tecniche del Piano dei servizi
- 39.16.11** Solo lo strumento urbanistico attuativo di **Piano di Recupero** può prevedere, anche attraverso specifiche N.T.A., modalità di riassetto planivolumetrico – urbanistico che incidano sulle tipologie esistenti nel comparto interessato, nel rispetto comunque degli indici presenti nel comparto stesso, ovvero previsti nel successivo comma **39.16.22** e previa verifica degli standards urbanistici da realizzare o monetizzare, nonché dell’organizzazione della rete di viabilità e degli spazi a parcheggio.
- 39.16.12** Nell’ambito di cui al presente titolo, anche nell’ambito dei comparti per i quali fosse eventualmente definito l’obbligo di “Piano di Recupero”, ogni intervento di straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, riferito a singola unità immobiliare o parti di essa, purché contenuto nella verifica degli indici di zona, è consentito mediante titolo abilitativo diretto per i soli interventi che ricomprendono edifici la cui costruzione è posteriore al 1960, di cui al successivo comma **39.16.16**.
- 39.16.13** Nell’ambito di cui al presente titolo, ogni intervento di ristrutturazione edilizia interessante due o più unità immobiliari e/o per ampliamento superiore al 20% dell’esistente, previa verifica del rispetto degli indici di zona, è assentito mediante Permesso di Costruire Convenzionato o con Piano di Recupero. Per i cambi di destinazione d’uso vale quanto previsto nell’art. 11 delle Norme Tecniche del Piano dei servizi.
- 39.16.14** Nell’ambito di cui al presente titolo, ogni intervento di ristrutturazione edilizia interessante due o più unità immobiliari esistenti, ancorché in ampliamento, è assimilato a Piano di Recupero ai soli fini documentali ed alla verifica degli indici di cui al successivo comma **39.16.22**; l’intervento edificatorio è direttamente assentito mediante Permesso di Costruire Convenzionato, così assimilato alla pianificazione attuativa.
- 39.16.15** Nei N.A.F., da intendersi come Zona di Recupero, il Consiglio Comunale, con apposita deliberazione, per propria iniziativa di pubblica utilità, ovvero anche su richiesta di uno o più

<sup>27</sup> ai sensi dell’art. 3 c.1 let. d) ultimo periodo del D.P.R. N. 380/2001 così come modificato dall’art. 30 della Legge 09.08.2013 n. 98.



proprietari privati, può individuare singoli immobili, complessi edilizi, isolati od aree più vaste e creare una unità di azzonamento da assoggettare a Piano di Recupero pubblico o privato.

**39.16.16** Ogni intervento edilizio riferito agli edifici o gruppi di edifici ritenuti **non in coerenza** architettonica ed ambientale con il contesto urbano del "centro storico di antica formazione", e comunque quelli la cui edificazione dimostrata risale nell'arco degli **anni successivi al 1960 compreso**, è consentito mediante titolo abilitativo diretto, nel rispetto delle caratteristiche di cui al successivo punto **d) Caratteristiche edilizie**.

**39.16.17** Al momento dell'adozione del presente P.G.T. nei comparti in cui sono vigenti Piani di Recupero approvati od in corso di attuazione, ovvero convenzionati, rimangono valide le norme in essi contenute sino alla loro decadenza convenzionata.

➤ **b) - modalità di attuazione per singolo intervento:**

**39.16.18** Ogni intervento all'interno dei **N.A.F.** è assentibile con titolo abilitativo diretto, nei limiti indicati negli articoli delle presenti norme e della legislazione vigente, con i limiti di cui all'art. 8 e secondo quanto previsto nell'art. 9 del Piano delle Regole.

➤ **c) - modalità di Attuazione per Piano di Recupero e per Permesso di Costruire Convenzionato:**

**39.16.19** I singoli piani di recupero dovranno contenere le indicazioni di cui alle presenti N.T. e del Regolamento edilizio, nonché dovranno essere redatti con la documentazione a corredo dei Piani Attuativi prevista dalla legislazione vigente. Ciascun intervento relativo al Piano di Recupero approvato dovrà essere oggetto di un unico progetto esecutivo, anche suddiviso in Unità Minime di Intervento [U.M.I.], precisando inoltre quanto segue:

- oltre alla ordinaria e straordinaria manutenzione, la demolizione delle eventuali superfetazioni;
- la ricostruzione degli edifici parzialmente crollati;
- il restauro e il risanamento conservativo degli edifici;
- i parcheggi privati;
- le destinazioni d'uso;
- i tempi di attuazione.

I progetti esecutivi dovranno essere accompagnati da un rilievo aggiornato degli edifici esistenti in scala 1:50 (piante, prospetti, sezioni) e da una documentazione fotografica adeguata e recente. La definizione degli interventi previsti in questo ambito è quella prevista dall'art. 31 lett. a), b), c), d), della L. n. 457/78 di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 definita nell' Art. 27 della L.R. n. 12/2005, così come meglio specificata nell'art 8 delle presenti Norme Tecniche del Piano delle Regole.

**39.16.20 Aree private scoperte nei Piani di Recupero:** all'interno delle aree scoperte e delle corti è vietato suddividere le proprietà; sono tuttavia consentite recinzioni così come indicato nel precedente **Art. 27.00** ed il tutto comunque da definire nel progetto del Piano di Recupero.

**39.16.21 Porticati e logge:** le zone porticate esistenti nell'intero N.A.F. devono essere mantenute libere e praticabili; all'interno dei porticati è ammesso il completamento dei loggiati o delle parti edificate, dove questi sono già in parte esistenti, purché realizzati con i materiali indicati ed al fine di rendere omogeneo l'intervento edilizio.

➤ **d) - Caratteristiche edilizie e indici**

**39.16.22** All'interno dei N.A.F. di cui al presente titolo devono essere verificati i seguenti indici:

- Indice di densità fondiaria - - - - - I.f.: max. 2,80 mc/mq
- Indice di densità fondiaria con acquisizione e/o trasferimento di diritto edificatorio compensativo - - - - - I.f.: max. 3.20 mc/mq
- Indice di copertura - - - - - R.c.: max. 50% di S.f.
- Indice di copertura aggiuntivo destinato esclusivamente alla realizzazione di portico/i pertinenziale/i libero/i su tre lati: max. + 10% di S.f.
- Numero max. piani fuori terra: 3 e sottotetto - ovvero come l'esistente nel comparto (nel caso di Piani di Recupero);
- Altezza edifici sottogronda: come l'esistente - ovvero come l'esistente nel comparto (nel caso di Piani di Recupero), fatto salvo quanto previsto per la ricomposizione delle cortine edilizie all'art. 28 delle presenti N.T.;
- Distanza dai confini: m. 5,00 - ovvero in aderenza o consentito dal codice civile mediante accordo tra confinanti, fatti salvi i diritti di terzi;

**Con specifica esclusione dei nuclei, delle aree o degli edifici di cui al precedente comma 39.16.2, nel N.A.F., ricompreso in contesto agricolo di cui al precedente comma 38.01.03, ambito agricolo-storico, si applica altresì quanto segue:**

- 39.16.23** Nella zona di cui al presente titolo sono compresi gli edifici e le aree caratterizzate da insediamenti agricoli storicamente consolidati ed architettonicamente qualificati che, per la loro collocazione, è consentito vengano ancora adibiti ad usi e funzioni agricole, nel rispetto delle tradizionali caratteristiche edilizie ed ambientali. Al fine della salvaguardia delle testimonianze tipologiche ed architettoniche delle cascine e dei loro valori storico-ambientali che rivestono, le aree interessate ed il contesto pertinente sono anch'essi sottoposti alla tutela dei valori suddetti.
- 39.16.24** In tale zona sono ammesse le utilizzazioni edilizie agricole in corso, ma non sono consentite nuove edificazioni, ristrutturazioni od ampliamenti a carattere agricolo, bensì è consentito il mantenimento o la trasformazione in utilizzazione residenziale.
- 39.16.25** Sono concesse, per le attività agricole esistenti nella zona al momento dell'adozione del P.G.T., solamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione ed adeguamenti tecnologici che non comportino alterazioni nelle strutture murarie né il potenziamento dell'azienda, né l'aumento del numero dei capi.
- 39.16.26** Sono altresì concessi interventi di ristrutturazione edilizia per l'utilizzo di abitazioni rurali, ai sensi dell'art. 62 della L.R. n. 12/2005, con obbligo di costituzione del vincolo di asservimento; tali abitazioni sono concesse esclusivamente al titolare od ai salariati od ai dipendenti a qualunque titolo dell'azienda agricola cui sono asservite.
- 39.16.27** In tale zona, a seguito di totale dismissione della attività agricola e di allevamento e per le mutate esigenze d'uso, possono essere ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza e servizi interessanti l'insediamento residenziale quali uffici, negozi di vicinato, studi professionali, alberghi e pensioni, bar e pubblici esercizi non in contrasto con il R.L.I. vigente. E' inoltre consentita la trasformazione degli edifici o parti di edifici a cessata destinazione rurale o ad uso rustici, benché fatiscenti, demoliti e/o crollati in tutto o in parte, a condizione che sia possibile accertarne la preesistente consistenza<sup>28</sup>, con l'obbligo della riproposizione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche, edilizie e tecnologiche storiche, rispettando la verifica degli indici di cui al precedente art. 39.16.22 e/o non superando il volume preesistente.
- 39.16.28** Dovranno essere assoggettati a **Piano di Recupero** gli ambiti individuati **N.A.F.** e **S.A.S.E.** ricompresi nel perimetro del **Parco Oglio Sud** per interventi di ristrutturazione edilizia e trasformazione d'uso; per ogni altro intervento, con esclusione della manutenzione ordinaria, è comunque necessario il **preventivo parere** del Parco Oglio Sud, ovvero l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica, se del caso ricorrente.
- 39.16.29** Sono escluse e non ammissibili per destinazione d'uso: le industrie, le attività artigianali produttive di qualsiasi genere, i magazzini, i depositi e tutte quelle altre attività che possono risultare in contrasto con i caratteri residenziali, la collocazione ed installazione di impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione.
- 39.16.30** Ogni progetto per interventi di risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia dovrà presentare adeguata documentazione tecnica e tecnologica ed essere corredato da studi, analisi e rilevazioni volte a documentare lo stato di fatto, gli usi e la qualità edilizia dei fabbricati che compongono il complesso e, in particolare, ad individuare le componenti architettoniche che debbono essere salvaguardate, sulla base delle caratteristiche intrinseche e della data di costruzione; l'ambito interessato dovrà essere comunque preventivamente assoggettato allo studio di caratterizzazione, e cioè all'analisi del comparto nello stato di fatto, mediante la definizione di: *tipologie edilizie; destinazioni d'uso; stato di conservazione; giudizio di coerenza e valenza nel contesto; tipologia degli interventi previsti*.
- 39.16.31** Deve sempre essere effettuata la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria indispensabili per l'insediamento delle destinazioni d'uso previste, ovvero l'impegno del soggetto attuatore dell'intervento ad eseguirle nell'ambito del progetto stesso.
- 39.16.32** In tali ambiti è ammessa la nuova costruzione, la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e la ricostruzione di unità fatiscenti, purché con la riproposizione delle

<sup>28</sup> ai sensi dell'art. 3 c.1 let. d) ultimo periodo del D.P.R. N. 380/2001 così come modificato dall'art. 30 della Legge 09.08.2013 n. 98.

caratteristiche architettoniche, edilizie, tecnologiche e materiche delle unità della zona, previa obbligatoria elaborazione ed attuazione del **Piano di Recupero**, rispettando la verifica degli indici di cui all'Art. 39.16.22 e/o non superando il volume preesistente. Nel recupero a nuovo uso dei porticati esistenti, mediante interventi edilizi di ristrutturazione, deve essere sempre garantita la lettura prospettica di questo importante elemento morfologico del manufatto, mediante tamponamenti che prevedano una sporgenza del pilastro esistente pari almeno alla metà della sua profondità. Andrà attentamente studiata la teoria dei vuoti e dei pieni nella composizione complessiva dei nuovi fronti, presentando anche soluzioni alternative di sottoporre al giudizio della Commissione per il Paesaggio. Sono ammesse altresì finestrature in ferro e vetro, in particolare nel recupero a nuova destinazione dei porticati esistenti, purché realizzate con profilati metallici sottili (ad esempio con la tipologia del "ferrofinestra") e tinteggiati di colori che si armonizzino con il contesto, al fine di diminuire il più possibile l'impatto visivo di tali tamponamenti. Sono sempre vietati i vetri a specchio.

- 39.16.33** Solo lo strumento urbanistico attuativo del **Piano di Recupero** può prevedere, con specifiche N.T.A., modalità di riassetto plani-volumetrico, ma comunque non superiori agli indici di densità fondiaria e di copertura presenti nel comparto interessato e previa verifica degli standard urbanistici da realizzare o da monetizzare.
- 39.16.34** Nella zona di cui al presente titolo ogni intervento di straordinaria manutenzione, riferito ad una o più unità immobiliari o parti di esse, è consentito mediante titolo abilitativo diretto.
- 39.16.35** Nella zona di cui al titolo, ogni intervento di ristrutturazione edilizia interessando un'unica unità immobiliare, purché nella verifica dei volumi esistenti, e/o di nuova costruzione per ampliamento nei limiti non superiori al **20%** del volume dell'U.I. stessa, è assimilato alla pianificazione attuativa e pertanto è assentito mediante Permesso di Costruire Convenzionato.
- 39.16.36** Rimangono esclusi dal computo del volume, e quindi dalla verifica dell'indice di densità fondiaria di cui all'art. 39.16.22, i porticati ed i portici esistenti e di antica formazione, purché essi rimangano aperti almeno sul lato più lungo e mantenuti tali, anche se fedelmente ricostruiti.
- 39.16.37** In ragione della tutela del paesaggio agrario, ed al fine di incentivare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio rurale esistente, in questa zona sono consentiti interventi ed attività ad interesse agrituristico ai sensi e per gli effetti della normativa nazionale e regionale vigente.

## **Art. 40.00.**

### **Il tessuto urbano consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione residenziale**

**40.01.** Il Piano delle Regole nella parte cartografica individua il perimetro del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, suddividendolo in sub-comparti omogenei per caratteristiche di morfologia e densità edilizia.

**40.02.** Le finalità che il Piano delle Regole persegue all'interno del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale sono:

- *la salvaguardia del paesaggio urbano e la riqualificazione delle aree edificate e non edificate;*
- *il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato e/o con destinazione funzionale non ammessa.*

**40.03.** La modifica delle destinazioni d'uso degli immobili esistenti deve essere compatibile con i caratteri tipologici ed architettonici del paesaggio urbano, ed in nessun caso deve:

- *risultare in contrasto con la finalità della riqualificazione degli edifici;*
- *essere sprovvista della disponibilità minima di spazi per i parcheggi.*

**40.04.** In ottemperanza alla finalità della riqualificazione delle aree edificate e non edificate, il tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale è stato suddiviso in sub-comparti omogenei, e ad ogni sub-comparto è stata attribuita una potenzialità volumetrica ed una modalità di intervento. Il tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale è il tramite tra l'edificato storico e gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.

Ai fini della salvaguardia e della riqualificazione del paesaggio urbano è importante che l'assetto distributivo dell'edificato di questo ambito sia mantenuto, pertanto nelle opere di ristrutturazione e/o modificazione dell'esistente, nel recupero dei volumi esistenti per nuove destinazioni d'uso e nelle nuove costruzioni, dove ammesse, sono sempre da evitare le soluzioni ed i gradi di finitura di notevole impatto visivo.

**40.05.** L'indice di utilizzo fondiario o volumetria potenziale di riferimento, nonché le modalità di intervento e le destinazioni d'uso, per ogni sub-comparto del tessuto urbano consolidato a **prevalente destinazione residenziale** è indicata nella seguente scheda:

**Perimetri urbani T.U.C.:**

**Nel Capoluogo e al Vho: 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 – 13 – 15 – 16 – 18 – 19 – 22 – 23 – 25 – 26 – 27 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 //**

**Nel Capoluogo: ambiti di completamento A.C. 1 – A.C. 2 – A.C. 3 //**

**Dati tecnici:**

- Indice di densità fondiaria minima (I.f. min.): **0,80 mc/mq**
- Indice di densità fondiaria massima (I.f. max.): **1,80 mc/mq**
- Indice di densità fondiaria massima con acquisizione e/o trasferimento di diritto edificatorio compensativo (I.f. max.): **2,10 mc/mq** (indice non superabile)
- Rapporto di copertura (R.c.): 0,40 di S.f. [S.c. / S.f.]
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (S.p.): min. **15%** **30%** di S.f.
- Altezza dei fabbricati (H.f.): max. 8,20 m (*misurata sottogronda dallo spiccatto stradale o marciapiede*)
- Numero dei piani fuori terra (N.p.): 2 + 1\_sottotetto, ovvero come l'esistente o l'esistente adiacente
- Distanze dai confini: m. 5,00 ovvero in aderenza
- Distanze tra fabbricati: m 10,00 ovvero come l'esistente
- Distanza dalle strade (*edificio principale e/o accessorio*): m 5,00 ovvero in allineamento prevalente

Gli indici edificatori sono riconducibili al dimensionamento in ragione della Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) max. ammissibile, ovvero in ragione del volume max. ammissibile di densità fondiaria (I.f.); il trasferimento dei diritti edificatori all'interno degli ambiti omogenei è regolato ai sensi dell'art. 2643 co. 2 del codice Civile (ex art. 5 c. 3 della Legge n. 106/2011), **con l'utilizzo** nel rispetto degli indici massimi ammissibili.

**PRESCRIZIONI VINCOLANTI**

**destinazioni d'uso ammesse:**

- *la residenza ed accessori alla residenza, studi professionali, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, locali ed esercizi pubblici<sup>29</sup> di bar e ristorazione, attività alberghiera;*
- *tutte le attività documentate e consolidate alla data di adozione del P.G.T.;*
- *l'artigianato di servizio alla residenza e l'attività terziaria;*
- *la trasformazione degli edifici o parti di edifici a cessata destinazione rurale o ad uso rustici.*

**destinazioni d'uso non ammesse:**

- *l'attività di allevamento zootecnico, anche dipendente dall'esercizio dell'attività agricola;*
- *le attività produttive e depositi-magazzino, anche di tipo artigianale che non siano di servizio alla residenza;*
- *le attività commerciali superiori alla media struttura di vendita;*
- *gli impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione.*
- *ogni altra attività in contrasto con i caratteri residenziali e con il R.L.I.*

**pianificazione attuativa:**

strumento attuativo: **Piano Attuativo** convenzionato (P.L.) negli ambiti individuati con specifica campitura e simbolo grafico **"A.C. 1 – A.C. 2 – A.C. 3"**;

**Permesso di Costruire ovvero D.I.A.** in tutti gli altri casi, **ad eccezione degli interventi di cui al precedente Art. 9.03.;**

**Tipologie edilizie ammesse:** come l'esistente e/o prevalente nel comparto, ancorché privilegiata la tipologia a corte e la tipologia a cortina su fronte strada.

**Edifici di interesse architettonico e/o di interesse ambientale e/o con facciata di coerenza storico-architettonica:** sono così classificati gli edifici e le aree che presentano elementi di pregio da valorizzare, indicati con specifico simbolo grafico **"asterisco"** nelle tavole del PdR; con tale simbolo

<sup>29</sup> sottoposti alla verifica dell'impatto acustico e del mantenimento dei valori ammissibili.

sono altresì posti i relativi vincoli di facciata e di mantenimento dei caratteri morfologici dei prospetti di pregio. Trattandosi di edifici con elementi da valorizzare, **sono ammessi** interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché di restauro [e/o risanamento conservativo] e ristrutturazione leggera, da eseguire con particolare cautela e nel rispetto della valorizzazione degli elementi di interesse architettonico, sia interni sia esterni. Tali edifici non sono soggetti a vincolo Ministeriale, tuttavia i progetti degli interventi edilizi devono essere preceduti da specifica autorizzazione comunale, previa dettagliata relazione architettonica a firma di tecnico abilitato e sottoposti all'esame paesistico del progetto ed al parere della Commissione per il paesaggio.

Si applica comunque la prescrizione del presente comma agli edifici la cui data di edificazione sia anteriore alla **data del 1945**, anche se non individuati cartograficamente, pur consentendo per essi anche interventi edilizi di ristrutturazione leggera e/o pesante nel limite della fedele ricostruzione; il progetto deve contenere dettagliata relazione architettonica a firma di tecnico abilitato e sottoposto all'esame paesistico ed al parere della Commissione per il paesaggio.

Gli ambiti di interesse ambientale sono indicati con specifico simbolo grafico **"v.p."** (*verde privato*) e caratterizzano parchi e giardini da mantenere nel loro insieme a totale vincolo di inedificabilità.

#### **Prescrizioni in attuazione del PdC convenzionato:**

la progettazione esecutiva mediante Permesso di Costruire Convenzionato assimilato a Piano Attuativo deve contenere un documento di valutazione tecnico-paesistica di dettaglio che evidenzi:

- ✚ il rapporto con il nucleo esistente contiguo;
- ✚ la ricerca di coerenza morfologica e tipologica prevalente nel tessuto storico urbano consolidato;
- ✚ la salvaguardia dei connotati esistenti sulle emergenze architettoniche dell'edificio storico;
- ✚ la ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno al piano;
- ✚ la ricerca di coerenza materica all'interno dell'ambito in espansione;
- ✚ le opere previste, in caso di richiesta dei *bonus urbanistici*, specie per la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificio.

#### **Prescrizioni particolari:**

**a)** in ogni caso, i fabbricati accessori di nuova costruzione devono essere realizzati uniti al corpo dell'edificio principale anche se preesistente ed in modo architettonicamente armonico; i fabbricati accessori devono rispettare gli indici edificatori tranne i casi di esclusione previsti dalla legislazione vigente o dalle presenti Norme;

**b)** in ogni caso, ogni intervento edilizio di ampliamento superiore al 20% del volume esistente, di ristrutturazione e/o di nuova edificazione deve verificare la realizzazione di parcheggi in ragione almeno di 1 mq ogni 10 mc. di volume abitabile;

**c)** in ogni caso, l'installazione delle insegne a pannelli luminosi od a bandiera e delle antenne per la ricezione televisiva, nonché dei gruppi frigoriferi per gli impianti di climatizzazione e refrigerazione non è consentita sulle facciate degli edifici, o falde del tetto che prospettano sulle vie e spazi pubblici;

**d)** in ogni caso, l'installazione di pannelli per solare termico e/o fotovoltaico, nonché dei gruppi per gli impianti stessi, è consentita mediante la proposizione di accorgimenti e soluzioni tecnico-architettoniche e/o ambientali (*filari alberati*) che riducano l'impatto visuale sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici, ovvero che prospettano su lato campagna;

**e)** sono concesse, per le eventuali attività artigianali non compatibili e per quelle agricole, ricadenti negli ambiti di cui al titolo, esistenti al momento della adozione del P.G.T., solamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione ed adeguamenti tecnologici che non comportino alterazioni nelle strutture murarie né il potenziamento dell'azienda, né, per le attività agricole, l'aumento del numero dei capi; tuttavia è concesso un ampliamento "una tantum" del 10% dell'esistente volumetrico per attività artigianali ed agricole esistenti compatibilmente a quanto previsto dal Regolamento Locale d'Igiene, nel rispetto dell'esame dell'impatto paesistico del progetto; l'attività è tuttavia subordinata alle condizioni e verifiche regolamentari A.S.L. / A.R.P.A. / VV.F. / PROVINCIA; è comunque fatta salva la potestà regolamentare della P.A. inerente la regolarizzazione temporale di dismissione dell'attività e l'applicazione di bonus urbanistici incentivanti la dismissione stessa. Ad avvenuta cessata attività produttiva-agricola, la stessa non potrà più essere riattivata.

La **cessata attività** produttiva/agricola consente l'intervento di "riconversione edilizia e d'uso", assentibile mediante Permesso di Costruire Convenzionato assimilabile a Piano Attuativo; l'intervento di ristrutturazione e/o nuova costruzione, a seguito di trasformazione o di demolizione dei fabbricati esistenti, è consentito con l'osservanza degli indici edificatori e della normativa di cui al presente articolo.

## Art. 41.00.

### **Il tessuto urbano consolidato a specifica destinazione produttiva assoggettabile a riconversione (T.U.C. 20/21/24)**

**41.01.** Il Piano delle Regole, nella parte cartografica individua gli ambiti del tessuto urbano consolidato (T.U.C.) a specifica destinazione produttiva/commerciale ed annessa residenza di pertinenza alla attività; tali ambiti hanno consolidato la loro presenza nel Tessuto Urbano a seguito delle definizioni urbanistiche previgenti, e risultano, allo stato di fatto, inserite nel contesto prevalentemente residenziale; il Piano delle Regole individua cartograficamente gli ambiti di cui al presente articolo con simbolo grafico "T.U.C. 20 / 21 / 24".

**41.02.** In tali ambiti, *la destinazione d'uso, la densità fondiaria, il rapporto di copertura, l'altezza massima degli edifici e le distanze dai confini, rimangono come l'esistente e quindi non sono consentite nuove edificazioni né ampliamenti.*

**41.03.** Il Piano delle Regole, nella volontà di riequilibrare il contesto nel suo insieme, a seguito della cessata attività produttiva documentata, consente l'intervento di "riconversione edilizia e d'uso", assentibile mediante preventivo Piano Attuativo Convenzionato (P.E.), fatta salva la verifica e la compensazione dei relativi standard urbanistici, ceduti e/o monetizzati.

**41.04.** L'intervento di pianificazione attuativa, a seguito di trasformazione, ristrutturazione e/o di demolizione dei fabbricati esistenti, nonché di nuova edificazione, è consentito **nel riconoscimento del volume e della superficie coperta esistenti purché** con l'osservanza **degli indici edificatori e dei dati tecnici** e della normativa di cui al precedente Art. 40.00. - **tessuto urbano consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione residenziale.**

**41.05.** La riconversione di tali ambiti dovrà altresì prevedere, in fase attuativa, la predisposizione di un'indagine ambientale preliminare finalizzata a valutare l'eventuale presenza di inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee e la conseguente necessità di adempiere alle disposizioni del D.lgs. n° 152/2006. ARPA di Regione Lombardia potrà fornire supporto tecnico.

## Art. 42.00.

### **Il tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva, commerciale e terziario**

**42.01.** Il Piano delle Regole, nella parte cartografica, individua il perimetro del tessuto urbano consolidato a **prevalente destinazione produttiva**, attribuendone i comparti omogenei per caratteristiche di morfologia e densità edilizia come segue: **T.U.C. 1 – 12 – 14 – 17 – 28 – 34 – 35.**

**42.02.** Negli ambiti di cui al precedente comma **42.01.** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: tutte le documentate destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del P.G.T.; edifici ed attrezzature per l'attività produttiva, consentita dal R.L.I., con magazzini e depositi; esposizione e vendita dei prodotti dell'industria e dell'artigianato; attività commerciali in ragione del 30% della superficie edificata; abitazione del personale di custodia<sup>30</sup> limitatamente ad una superficie utile (S.u.) di mq 100 e superficie degli accessori (S.n.r.) non superiore a mq 30,00.

**42.03.** Per gli interventi relativi ad insediamenti di nuova costruzione<sup>31</sup> e/o riconversione, nonché di impianti tecnologici ad essi relativi, da effettuarsi nell'ambito di cui al **T.U.C. 1**, l'edificazione è subordinata a Permesso di Costruire Convenzionato assimilato a Piano Attuativo, sottoposto al parere **A.S.L., ARPA**, alla verifica di impatto acustico, e ad esame paesistico, prevedendo l'inserimento di una fascia, per tutto il lato est, finalizzata alla "mitigazione ambientale" (**m.a.**) **di m. 10,00.**

**42.04.** Il Piano delle Regole, nella parte cartografica, individua il perimetro del tessuto consolidato a **prevalente destinazione commerciale/terziario**, denominando i comparti omogenei per caratteristiche di morfologia e densità edilizia come segue: **T.U.C. 7 – 36.**

**42.05.** Negli ambiti di cui al precedente comma **42.04.** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: tutte le documentate destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del P.G.T.; esposizione e vendita dei prodotti dell'industria e dell'artigianato; attività commerciali in ragione del 100% della superficie edificata; abitazione del personale di custodia<sup>32</sup> limitatamente ad una superficie utile (S.u.) di mq 100 e superficie

<sup>30</sup> è concessa una abitazione per ogni attività collegata, previo vincolo di asservimento con atto registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari.

<sup>31</sup> non dovrà essere aumentata l'attività di produzione in termini di quantitativo di prodotto lavorato per anno.

<sup>32</sup> è concessa una abitazione per ogni attività collegata, previo vincolo di asservimento con atto registrato



degli accessori (S.n.r.) non superiore a mq 30,00.

**42.06.** Per tutti gli interventi relativi ad insediamenti di nuova costruzione, nonché di impianti tecnologici ad essi relativi, il cui ambito supera, **in S.f.**, la misura di **mq 3.200,00**, l'edificazione è subordinata a Permesso di Costruire Convenzionato assimilato a Piano Attuativo<sup>33</sup>, ancorché sottoposto ad esame paesistico-ambientale e con l'inserimento di una fascia, a lato campagna, finalizzata alla "mitigazione ambientale".

**42.07.** In tutti gli ambiti di cui all'intero articolo 42.00. si applica il disposto dell'art. 65 (ambiti di esclusione per il recupero dei sottotetti) della L.R. 11.3.05 n. 12/2005.

**42.08.** Per tutti gli interventi relativi ad insediamenti di nuova costruzione, nonché di impianti tecnologici ad essi relativi, deve essere effettuata, in fase di progettazione edilizia, una verifica di compatibilità alle indicazioni dedotte dallo studio geologico - sismico.

**42.09.** Negli ambiti di cui al presente articolo sono ammessi interventi di riconversione edilizia e d'uso, con ristrutturazione o nuova costruzione a seguito di trasformazione o di demolizione dei fabbricati esistenti, assentibili mediante Permesso di Costruire Convenzionato assimilato a Piano Attuativo, fatta salva la verifica e la compensazione dei relativi standard urbanistici, ceduti e/o monetizzati e con l'osservanza degli indici edificatori e della normativa di cui al precedente **Art. 40.00**.

**42.10.** Le destinazioni d'uso **non** ammesse, in tutti gli ambiti di cui all'intero titolo 42.00., sono:

- *l'attività dipendente dall'esercizio dell'attività agricola;*
- *la residenza primaria, se non collegata funzionalmente all'attività produttiva/commerciale/del terziario;*

**42.11.** La modifica delle destinazioni d'uso degli immobili esistenti deve essere compatibile con i caratteri tipologici ed architettonici del paesaggio urbano ed in nessun caso deve:

- *risultare in contrasto con la finalità della riqualificazione del paesaggio urbano;*
- *essere sprovvista della disponibilità minima di spazi per i parcheggi pertinenziali*

**42.12. Gli interventi si attuano mediante Permesso di Costruire, ovvero D.I.A. in osservanza ai seguenti indici:**

^ rapporto di copertura (**R.c.**) : **60% di S.f.** [compreso sup. coperta di abitazione]

^ indice di utilizzazione fondiaria (**I.u.f.**): 1 mq/mq di S.f.

^ distanza minima dai confini: m 5,00 / ovvero m 0,00 [nota §]

^ distanza dai fabbricati: m 10,00 / ovvero in aderenza

^ altezza max. degli edifici: m 10,50 (salvo esigenze tecnologiche)

■ **Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (S.p.): min. 15% di S.f.**

[nota §]: fatte salve le eventuali disposizioni di legge a tutela della sicurezza, è ammessa la costruzione a confine tra due aree produttive di proprietà diverse quando tra i proprietari confinanti esiste apposita convenzione, da presentare in sede di richiesta del titolo abilitativo.

**42.13.** I volumi tecnici (*cabine elettriche di trasformazione e/o sezionamento, camini, serbatoi, impianti di depurazione, ecc.*) sono ammessi in deroga ai limiti dei parametri edilizi di cui ai punti precedenti e con distanza minima, dai confini di altre proprietà e dalle strade pubbliche, di m. 5,00 e comunque nel rispetto della distanza di m.10,00 da altri fabbricati.

**42.14.** All'interno di ogni lotto deve essere riservata a parcheggio un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria, piantumata con essenze arboree autoctone ad alto fusto e collocate a libera scelta.

## **Art. 43.00.**

### **Aree destinate all'esercizio dell'attività agricola**

**43.01.** Il Piano delle Regole, nella parte cartografica, individua le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, anche in funzione del mantenimento dell'equilibrio naturale e paesaggistico consolidato, secondo la seguente dicitura:

**43.01.01 – Sistema Ambiti Agricoli (S.A.A.)** - ex art. 15 comma 4 della L.R. n. 12/2005 - **edificabile** ai sensi del P.T.C.P., del Titolo III° (artt. 59/60/62) della L.R. n. 12/2005 e delle presenti norme.

---

e trascritto nei pubblici registri immobiliari.

<sup>33</sup> fatta salva la verifica e la compensazione dei relativi standard urbanistici, ceduti e/o monetizzati.

**43.01.02 – Sistema Agricolo di Connessione (S.A.C.) – inedificabile in assoluto.**

**43.01.03 – Sistema Agricolo Speciale Edificato (S.A.S.E.) di Connessione tra territorio rurale e territorio edificato - parzialmente edificabile.**

**43.01.04 – Sistema Agricolo di Trasformazione (S.A.T.) - [previa certificazione di dismissione]**  
– **inedificabile ai fini agricoli, ma edificabile** mediante obbligatoria e preventiva individuazione d'ambito assoggettato a **V.A.S.** e conseguente **Piano Attuativo** (con esclusione di edifici a destinazione agricolo-rurale) nei limiti e nei parametri di cui alla seguente scheda:

**Dati tecnici:**

- Volumetria territoriale ammissibile da P.G.T. (**I.t.**): 1,20 mc./mq
- Abitanti teorici insediabili calcolati con il parametro di 150 mc./ab.
- Superficie lorda pavimento ammissibile dal P.G.T. (**S.l.p.**): **S.t. x 0,40 mq/mq**
- Rapporto di trasformazione tra Volumne e S.l.p. (**V / S.l.p.**) = coefficiente 3
- Rapporto di copertura (**R.c.**) [S.c. / S.f.]: **0,40** di S.f. incrementabile a **0,50** per tipologia a corte
- **S.l.p.** concessa oltre l'ammissibile, se in uso alla sola tipologia "a corte" = mq 150,00
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (**S.p.**): min. 15% di S.f.
- Altezza max. dei fabbricati (**H.f.**): max. 7,50 m.
- Altezza max. fabbricati con tipologia a corte: 9.00 m. al colmo edificio più alto
- Numero dei piani fuori terra (**N.p.**): 2 + 1\_sottotetto

**Capacità edificatoria dell'ambito:**

**S.l.p.** acquisibile previa cessione e/o monetizzazione e/o compensazione in opere di interesse pubblico, pari al 18% della S.t. d'ambito.

**Indicazione/indirizzo:**

l'eccedenza degli indici edificatori di S.l.p., accumulati oltre il limite max. ammissibile nell'ambito, è cedibile ed alienabile a terzi, previa documentata trascrizione nel Registro Comunale degli indici edificatori del P.G.T.

**Indicazione/indirizzo:**

il volume territoriale ammissibile verificato dall'**I.t.** è utilizzato ai soli fini generali per il calcolo degli abitanti teorici e non determina e non dà titolo, in alcun modo, per la verifica degli indici edificatori che sono riconducibili esclusivamente al dimensionamento in ragione della Superficie lorda di pavimento (**S.l.p.**) max. ammissibile, quale indice non superabile e calcolata in % sulla Superficie fondiaria (**S.f.**).

**PRESCRIZIONI VINCOLANTI**

**Destinazioni d'uso ammesse:**

residenziale ed accessori pertinenti alla residenza, studi professionali, esercizi di vicinato, bar e ristoranti, artigianale di servizio alla residenza<sup>34</sup>;

**Destinazioni d'uso non ammesse:**

- *artigianato di deposito e/o artigianato di produzione;*
- *produttiva di qualsiasi natura;*
- *commerciale di qualsiasi natura ad esclusione degli esercizi di vicinato;*
- *attività di deposito di qualsiasi natura;*
- *ogni altra attività in contrasto con i caratteri residenziali e con il R.L.I.*

**Minimo di cessione per aree a servizi all'interno dell'ambito:**

- area min. destinata a parcheggio pari a mq. 9,00/abitante insediabile;
- la dimensione e la dislocazione all'interno dell'ambito delle aree a parcheggio e viabilità saranno determinate al momento della presentazione della richiesta del Piano Attuativo e nel rispetto della superficie minima di cessione, con facoltà di monetizzazione a favore dell'Amministrazione Comunale.

**Pianificazione attuativa:**

**strumento attuativo:** **P.A. (P.L.)** convenzionato; le previsioni contenute nello strumento attuativo, e sue varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

<sup>34</sup> per artigianato di servizio si intende, ad esempio: sarto, parrucchiere, calzolaio, panettiere e prodotti da forno, gelateria, riparazione di cicli e motocicli.



**Prescrizioni per la progettazione:** privilegiare tipologie a corte ed a cortina; pendenze di falda del tetto comprese tra il 25% e 35%, con manto in coppi o similari; nonché localizzazione di filare arbustivo-alberato per tutta la lunghezza di confine con l'ambito del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.

**Prescrizioni particolari:**

**a)** lo strumento attuativo deve interessare le relative opere di urbanizzazione, in ragione ed in modo da definire mediante il convenzionamento del P.L.;

**b)** lo strumento attuativo deve contenere un documento di valutazione tecnico-paesistica di dettaglio che evidenzi:

- ✚ il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;
- ✚ la ricerca di coerenza morfologica e tipologica prevalente nel tessuto storico urbano consolidato;
- ✚ la salvaguardia dei connotati esistenti sulle emergenze architettoniche dell'edificato storico;
- ✚ la ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno al piano;
- ✚ la ricerca di coerenza materica all'interno dell'ambito in espansione;
- ✚ le opere previste, in caso di richiesta dei *bonus urbanistici*, specie per la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato.

**c)** l'installazione delle insegne a pannelli luminosi od a bandiera e delle antenne per la ricezione televisiva, nonché dei gruppi frigoriferi per gli impianti di climatizzazione e refrigerazione non è consentita sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;

**d)** l'installazione di pannelli per solare termico e/o fotovoltaico, nonché dei gruppi per gli impianti stessi, è consentita mediante la proposizione di accorgimenti e soluzioni tecnico-architettoniche che riducano l'impatto visuale sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;

**e)** gli eventuali tracciati stradali di massima, individuati con apposito simbolo grafico nelle tavole di piano, costituiscono elemento principale e solo per giustificate motivazioni, in fase di Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale potrà valutare ed accettare tracciati alternativi.

**f)** lo strumento attuativo deve altresì interessare la realizzazione diretta o indiretta di opere volte alla mitigazione e valorizzazione ambientale in aree ricomprese nell'ambito di azione, ovvero esterne, prevedendone la cessione gratuita alla P.A.; ogni modalità e/o altre condizioni sono da definire mediante il convenzionamento del P.I.I.

**43.02.** Le finalità che il Piano delle Regole persegue all'interno delle aree destinate all'esercizio della attività agricola [S.A.A. / S.A.C.] sono:

- la conservazione del patrimonio rurale storico;
- la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei manufatti esistenti non compromessi da interventi successivi;
- il reinserimento paesaggistico dei complessi degli allevamenti zootecnici recenti;
- la tutela e la riqualificazione del paesaggio rurale.

**43.03.** Le destinazioni d'uso comunque **non** ammesse sono:

- la residenza primaria, se non collegata funzionalmente all'attività agricola;
- le attività produttive del settore secondario, anche artigianali;
- le attività commerciali;
- l'attività terziaria.

**43.04.** Le destinazioni d'uso ammesse **nel solo territorio edificabile S.A.A.** sono:

- l'attività agricola di coltivazione del fondo, comprendente la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli provenienti dal fondo condotto;
- l'attività di allevamento zootecnico e suinicolo funzionalmente collegato alla conduzione del fondo agricolo;
- l'attività di agriturismo complementare alla conduzione del fondo, secondo le disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali vigenti in materia;
- gli interventi edilizi sui manufatti ed edifici esistenti alla data dell'adozione del P.G.T. al fine della loro conservazione, funzione e destinazione d'uso.
- gli impianti per la produzione di agro-energie.

**43.05.** Nel sistema degli ambiti agricoli (S.A.A.), sono ammissibili gli interventi edilizi purché in ottemperanza alle finalità della conservazione del patrimonio agricolo-rurale, nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni del P.T.C.P., nonché delle seguenti **disposizioni generali**:

- deve essere salvaguardata la conservazione degli elementi isolati superstiti, dei percorsi e degli spazi aperti tra gli edifici originari;

- si devono evitare, dove economicamente sostenibile, la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra;
- per la realizzazione di **nuovi edifici e pertinenze** e/o di **pertinenze ad edifici esistenti**, la richiesta deve essere accompagnata da uno studio paesistico esteso al contesto dell'intorno che evidenzia le condizioni di compatibilità, tipologiche, architettoniche e dei materiali, del nuovo intervento rispetto al contesto, comprese le eventuali opere di mitigazione degli effetti indotti sul quadro paesistico;
- il nuovo fabbricato non potrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati;
- deve essere raggiunta l'assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificio;
- nessun intervento deve risultare in contrasto con la finalità della riqualificazione del paesaggio rurale;
- ogni intervento edilizio deve essere sottoposto all'esame paesistico dei progetti seguendo le indicazioni del presente comma e le disposizioni di cui ai precedenti Artt. 12 e 21 del presente Piano delle Regole ed in relazione al combinato disposto della D.G.R. n. 7/11045 del 08/11.2002, a seguito della adozione del Piano Paesaggistico Regionale di cui alla D.C.R. n. 8/874 del 25.08.2009;
- ogni intervento edilizio deve essere rispondente alle indicazioni ed alle disposizioni contenute nelle "linee guida regionali - criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" di cui al D.D.G. - sanità n. 20109 del 29.12.2005, nonché presentare la documentazione a corredo della progettazione così come indicato al Capitolo 16 del citato D.D.G./20109.

**43.06.** Le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi ammessi nel **solo** territorio parzialmente edificabile, di connessione tra il territorio rurale ed il territorio edificato, **detto S.A.S.E.**, sono:

- 1. la conservazione della attività di allevamento zootecnico funzionalmente collegato alla conduzione del fondo agricolo, limitatamente alle strutture ed al peso vivo in atto alla data di adozione del P.G.T. senza possibilità di ampliamento delle strutture di qualsiasi tipo;
- 2. le opere di manutenzione ed adeguamento tecnologico delle strutture esistenti, senza possibilità di ampliamento in ordine superiore al 25% di copertura;
- 3. l'attività di agriturismo complementare alla conduzione del fondo, secondo le disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali vigenti in materia;
- 4. la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
- 5. locali per la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli provenienti dal fondo condotto;
- 6. è consentito l'ampliamento e/o la nuova costruzione delle sole abitazioni rurali destinate all'imprenditore agricolo ed ai salariati, nell'indice edificabile di 0,03 mc/mq previo vincolo di asservimento e di destinazione;
- 7. la cessata attività produttiva-agricola consente l'intervento di riconversione edilizia e d'uso, assentibile mediante preventivo Permesso di Costruire Convenzionato assimilato a Piano Attuativo. L'intervento di ristrutturazione edilizio-urbanistica o la nuova costruzione, a seguito di trasformazione o di demolizione dei fabbricati esistenti, è consentito con l'osservanza degli indici edificatori e della normativa di cui al precedente Art. 40.00 (tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale) **e con l'osservanza della normativa N.A.F. se ricadenti nel perimetro del Parco Regionale Oglio Sud.**
- 8. non è consentita la costruzione di nuove strutture destinate a stalle;
- 9. solo per dimostrata necessità, imposta da A.S.L. e/o R.L.I., è consentito l'adeguamento delle cisterne liquami e/o trincee foraggere.

**43.07.** Al fine della tutela e della riqualificazione del paesaggio rurale,<sup>35</sup> nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola **S.A.A.** e **S.A.C.** si devono osservare le seguenti prescrizioni generali:

- dovrà essere rispettato il sistema dei canali e fossi irrigui e dei relativi manufatti, secondo le disposizioni di polizia idraulica contenute nella relativa normativa;
- la trama della viabilità vicinale e consorziale dovrà essere mantenuta;
- le piantate, i filari, le piante isolate, le siepi e le siepi erborate lungo i fossati irrigui, ai bordi dei campi coltivati e delle strade vicinali e consorziali, dovranno essere mantenuti;
- i livellamenti dei terreni dipendenti dall'ordinaria pratica agronomica dovranno rispettare l'andamento delle pendenze naturali;
- è vietata la formazione delle spalle in c.a. agli argini delle Rogge ed ogni altro manufatto, con l'esclusione delle opere idrauliche necessarie alla regolare gestione delle acque e delle murature

di sostegno e di contenimento degli argini, purché eseguite in pietrame grezzo posato a secco e nei soli casi di comprovata necessità;

- sono altresì vietati gli interventi di rettifica e modificazione, ovvero tombinatura, dei corsi delle Rogge e dei fossi con acqua perenne, fatte salve particolari e documentate esigenze idrauliche in conformità alla natura morfologica e geomorfologica e pedologica dei terreni e salvo autorizzazione dell'Ente competente;
- le recinzioni, ammesse solo per le aree di pertinenza delle cascine e/o degli allevamenti zootecnici, dovranno rispettare le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale;
- le esigenze abitative per la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda devono essere soddisfatte prioritariamente tramite interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- gli interventi di adeguamento, trasformazione, ampliamento e nuove realizzazioni di infrastrutture a rete o puntuali, devono operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata ed usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti a basso impatto paesistico;
- gli ampliamenti e le trasformazioni dei manufatti a destinazione agricolo-produttiva intensiva, devono prevedere contestualmente opere volte al recupero paesistico-ambientale ed alla ricomposizione di un'immagine naturalistica tesa a mitigare l'impatto sull'ambiente e sul paesaggio;
- la richiesta per ampliamenti e trasformazioni deve essere accompagnata da uno studio paesistico-ambientale semplificato esteso al contesto dell'intorno, che evidenzia le condizioni di compatibilità, tipologiche, architettoniche, dei materiali ed ambientali, del nuovo intervento rispetto al contesto;
- le nuove costruzioni, dove consentito, per strutture agro-produttive anche zootecniche, sono ammesse nel rapporto aziendale/carico animale previsto dalle normative vigenti e negli eventuali nuovi indirizzi del piano agricolo provinciale, tenuto conto delle caratteristiche pedologiche dei suoli, subordinatamente alla verifica delle loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali del luogo;
- la richiesta per nuove costruzioni, dove consentito, deve essere accompagnata da uno studio paesistico-ambientale esteso al contesto dell'intorno che evidenzia le condizioni di compatibilità, tipologiche, architettoniche, dei materiali ed ambientale, del nuovo intervento rispetto al contesto.

**43.08.** Sono inoltre consentiti<sup>36</sup> gli interventi manutentivi e di ristrutturazione edilizia, per gli edifici<sup>37</sup> isolati e dismessi<sup>38</sup> dalla attività agricola da oltre un triennio, purché operanti nell'ambito dell'assetto planivolumetrico esistente, ovvero con ampliamento **"una tantum"** contenuto nel limite massimo del **30%** dei volumi esistenti di qualsiasi uso<sup>39</sup>, ancorché per porzioni accessorie; tali interventi sono assentiti ai soggetti non rientranti nei requisiti normativi di cui all'art. 60 della L.R. 11.03.2005 n. 12 e si attuano mediante Permesso di Costruire e/o D.I.A. limitatamente a singolo edificio con unica unità immobiliare, viceversa mediante Permesso di Costruire Convenzionato se la ristrutturazione coinvolge, ovvero determina, due o più unità immobiliari e/o edifici. Ogni intervento di ristrutturazione è assoggettato al versamento degli oneri determinati dalla destinazione d'uso e, se del caso, al contributo afferente il costo di costruzione.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: la residenza ed accessori di pertinenza alla residenza; attività di bed & breakfast.

Per gli edifici ricompresi nel perimetro del **Parco Oglio Sud** la norma, di cui al presente comma 43.08., si applica con ampliamento **una tantum max. del 20%** del volume esistente, per le strutture che hanno perso il requisito agricolo e previo parere dell'Ente Parco.

**43.09.** Per tutti gli interventi edificatori di ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico, di cui al precedente comma 43.08., prima del rilascio del Permesso di Costruire, ovvero alla data di presentazione della D.I.A., deve istituirsi un vincolo di asservimento, posto a dimostrazione dell'**"una tantum"**, sull'edificio e sull'intero terreno dell'intervento, debitamente trascritto presso l'Ufficio del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari).

<sup>36</sup> in attuazione all'art. 62 della L.R. n. 12/2005 ed ai sensi dell'art. 10 co. 4 let a) punto 3) della L.R. n. 12/2005.

<sup>37</sup> non già ricompresi nella Tabella di cui al successivo **Art. 47.00.** e finalizzati a tale riconoscimento.

<sup>38</sup> la dismissione è attestata dalla Provincia;

<sup>39</sup> ex abitazione ovvero portico, barchessa, fienile, ecc.

**43.10.** Sono ammesse le nuove costruzioni ovvero gli ampliamenti alle aziende agricole esistenti (od in subentro), sul territorio **S.A.A.**, purché tali aziende **sussistano** con basi alimentari autonome pari ad almeno un terzo del fabbisogno di unità foraggiere calcolate secondo la tabella 2 del D.M. 30/07/80 e successive modificazioni ed integrazioni, e con limite di 40 q.li di bestiame per ettaro di superficie aziendale per lo smaltimento dei liquami e dei reflui<sup>40</sup> e **purché non** in contrasto con le limitazioni poste dal successivo comma **43.13**.

**43.11.** E' ammessa, per le aziende agricole zootecniche esistenti sul territorio comunale alla data di entrata in vigore delle presenti norme, la trasformazione in allevamenti di altro genere di animali, purché rispondenti ai requisiti previsti dal Regolamento Locale d'Igiene e alle norme contenute nel presente articolo.

**43.12. In ogni allevamento suinicolo**, in ampliamento o di nuova realizzazione, è obbligatorio inserire, su tutto il perimetro del terreno interessato dall'edificazione, una fascia di m. 7,50 piantumata con essenze arboree autoctone di alto fusto e cespugli sempreverdi per formazione di siepe viva e continua, ovvero a più filari o doppio filare sfalsato, da assoggettare alla valutazione del caso in oggetto da parte dell'A.C..

**43.13.** Ai fini della tutela della qualità della vita, ricercata attraverso il Rapporto Ambientale nella avvenuta procedura di Valutazione Ambientale Strategica (**V.A.S.**), [*obbligatoriamente richiesta dalla legislazione regionale in fase preventiva al P.G.T.*], nonché al fine della giusta localizzazione degli allevamenti rispetto all'insediamento urbano<sup>41</sup> ed alla "rosa dei venti", indipendentemente dalle indicazioni peso vivo/ettaro, è **comunque non consentita e non compatibile l'attività zootecnica, suinicola e di altro genere quando:**

- "senza terra" od a carattere industriale;
- gli animali non trovano principale sostentamento dai prodotti del fondo e quando manca un rapporto di interconnessione con la coltivazione del fondo stesso;
- l'allevamento bovino, bufalino, equino, ovi-caprino, struzzi, supera complessivamente il numero di 1.200 capi adulti, con l'esclusione dal computo degli animali con limite di età da 0 a 6 mesi;
- l'allevamento suinicolo supera complessivamente il numero di 5.000 capi, con la esclusione dal computo degli animali con peso vivo inferiore a 25 Kg. (lattonzoli);
- l'allevamento suinicolo supera complessivamente il numero di 1.000 scrofe fattrici;
- l'allevamento è della mosca carnaria.

**43.14.** Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola gli interventi edilizi sono normati dal **Titolo III "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura"** della Legge Regionale n.12/2005 e, per quanto riguarda lo stoccaggio e l'utilizzo dei liquami provenienti dagli allevamenti zootecnici, dalla legislazione nazionale e regionale in materia e dai relativi regolamenti di attuazione.

**43.15.** Ai fini dello spandimento di liquami e/o fanghi biologici e/o industriali **non è consentita** la loro distribuzione nei seguenti casi:

- a) a distanza inferiore a m. 10 dalle sedi stradali e dalle vicinali;
- b) a distanza inferiore a m. 15 dalle Rogge o dai corsi d'acqua a fossi e canali;
- c) a distanza inferiore a m. 100 dalle abitazioni a qualunque titolo;
- d) a distanza inferiore a m. 300 dalle zone ed ambiti residenziali;

a meno che i liquami e/o fanghi siano distribuiti **con comprovate e dichiarate tecniche** atte a limitare l'emissione di odori sgradevoli o vengano immediatamente interrati o si effettui la fertirrigazione.

**43.16. Nelle sole aree S.A.A.**, destinate all'esercizio dell'attività agricola, se comprovate esigenze dell'azienda agricola, già insediata e/o insediabile, mediante un programma di sviluppo aziendale documentato, renderanno necessarie opere di ampliamento o di nuove costruzioni, si dovranno rispettare i seguenti limiti e parametri:

**43.16.01 Rapporto di copertura max. consentito per aziende agricole di ogni tipo:**

- a) fino a 15 Ha: 5% della superficie aziendale<sup>42</sup>;

<sup>40</sup> vedi in riferimento la DGR 8/5868 DEL 21.11.2007.

<sup>41</sup> vedi D.D.G., R.L. – sanità, 29.12.2005 n. 20109: linee guida regionali – criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale / cap. 3 – l'azienda nel territorio.

<sup>42</sup> per superficie aziendale si intende: la Superficie Agricola Utilizzata aziendale (SAU), cioè l'insieme dei fabbricati e dei terreni investiti a seminativi, coltivazioni agrarie e prati permanenti, depurati delle superfici boscate e delle tare improduttive, che compongono un'unica Azienda Agricola allo stato di fatto e che possono essere disponibili e sottoposti a vincolo di asservimento.

- b)** da 15 Ha a 25 Ha: 7.500 mq + 4% della superficie aziendale eccedente i 15 Ha;
- c)** da 25 Ha a 50 Ha: 11.500 mq + 3% della superficie aziendale eccedente i 25 Ha;
- d)** da 50 Ha a 100 Ha: 19.000 mq + 2% della superficie aziendale eccedente i 50 Ha;
- e)** oltre i 100 Ha: 29.000 mq + 1% della superficie aziendale eccedente i 100 Ha

#### **43.16.02 Distanze da rispettare:**

- Distanze dai confini: m. 10,00
- Distanze dalle strade e dalle vicinali: min. m. 10,00 salvo diversa prevalente disposizione del vigente Codice della Strada.
- Distanza minima dalle Rogge: m. 20,00 fatta salva la maggior distanza prevista da fascia di rispetto.
- Distanza dalle Rogge delle vasche o delle cisterne dei liquami: m. 20,00
- Distanza delle stalle [*bovini, suini, altro*] dalle case del conduttore agricolo m. 20,00 e dalle rogge m. 20,00
- Distanze dal perimetro (in ragione della reciprocità) delle aree a standards, delle zone residenziali e di nuova previsione, per tutti gli allevamenti: si veda il Regolamento Locale d'Igiene Comunale vigente.
- Distanze dal perimetro (in ragione della reciprocità) delle zone artigianali, industriali esistenti e/o e di nuova previsione, per tutti gli allevamenti: si veda il Regolamento Locale d'Igiene Comunale vigente.
- Distanza minima intercorrente tra due o più allevamenti suinicoli, anche se della stessa proprietà:
  - m. 1.000 da porcilaia dell'uno a porcilaia dell'altro
  - m. 750 da edifici accessori dell'uno e dell'altro
  - (tali distanze in modo reciproco ed in prevalenza)

***E' fatta salva ogni eventuale ulteriore e più restrittiva prescrizione del Regolamento Locale d'Igiene Comunale, ovvero ogni eventuale possibilità di deroga in riduzione delle distanze.***

***E' fatta salva ogni altra eventuale e più restrittiva prescrizione del P.T.C.P. e, nella fattispecie, all'art. 18 della Normativa.***

**43.16.03** Ogni intervento edilizio nelle aree **S.A.A.** (anche per strutture accessorie quali silos, trincee, concimaie e vasche di stoccaggio, impianti tecnologici, ecc.) deve osservare le seguenti prescrizioni obbligatorie:

**a.** mascheratura verde, da eseguirsi mediante impianto di essenze autoctone intorno agli edifici e strutture, nonché sulle linee perimetrali del terreno coinvolto e/o del complesso agricolo;

**b.** la messa a dimora delle essenze costituenti la mascheratura di cui al punto precedente dovrà avvenire entro il termine della stagione silvana successiva alla data di termine della costruzione delle strutture agricole;

**c.** le essenze arbustive dovranno avere altezza minima di m. 0,50 mentre quelle arboree non dovranno avere altezza di spicco dell'impalcato inferiore a m. 2,00;

**d.** la nuova edificazione è consentita con struttura a muratura ordinaria intonacata per le parti dei tamponamenti perimetrali, ovvero struttura prefabbricata con pannelli "lisci a fondo cassero" a colore delle terre, ovvero così tinteggiati; ogni edificio deve avere la copertura del tetto a due falde con manto in coppi (*anche sovrastanti a lastre ondulate*) e tinteggiato previa campionatura, prevalentemente riferita alle tinte delle terre del giallo lombardo e del rosso mattone; sono indicate le murature intonacate al civile ed è espressamente vietato l'intonaco stollato, e sono anche vietate le zoccolature ed i davanzali in marmo o granito; ogni intervento è comunque subordinato alla procedura dell'esame paesistico del progetto, in conformità alla Normativa del **P.P.R.**.

**e.** ogni intervento su edifici esistenti e/o di nuova edificazione, il cui ambito è ricompreso nel perimetro del Parco Oglio Sud, è subordinato al preventivo parere dell'Ente Parco, ancorché alla preventiva Autorizzazione Paesaggistica; la Normativa del Piano Territoriale del Parco è comunque prevalente sulle presenti norme.

**f.** a garanzia della realizzazione dell'impianto di cui al precedente punto "a." dovrà essere presentata al Comune, in data antecedente il ritiro del Permesso di Costruire, una polizza fideiussoria, ovvero altra forma di garanzia, del valore di:

= € 1.500,00 (indi aggiornamento in base ISTAT annuale) per interventi destinati alla sola realizzazione di strutture accessorie;

= € 3.000,00 (indi aggiornamento in base ISTAT annuale) per interventi destinati alla realizzazione di strutture principali;

*tale polizza dovrà mantenere validità triennale oltre la data di scadenza del PdC, ancorché rinnovabile sino allo svincolo da parte del Comune, previa verifica degli adempimenti assolti.*

**g.** a garanzia della realizzazione dell'impianto di cui al precedente punto "**d.**" dovrà essere presentata al Comune, in data antecedente il ritiro del Permesso di Costruire, una polizza fideiussoria, ovvero altra forma di garanzia, del valore di:

= € **3.000,00** (indi aggiornamento in base ISTAT annuale) per interventi destinati alla sola realizzazione di strutture accessorie;

= € **6.000,00** (indi aggiornamento in base ISTAT annuale) per interventi destinati alla realizzazione di strutture principali;

*tale polizza dovrà mantenere validità triennale oltre la data di scadenza del PdC, ancorché rinnovabile sino allo svincolo da parte del Comune, previo verifica degli adempimenti assolti.*

#### **43.16.04 Edificazione abitativa rurale:**

Sono ammesse nuove costruzioni abitative ad uso rurale con l'indice massimo di 0,03 mc./mq compresa la volumetria residenziale eventualmente già esistente in azienda e con l'altezza massima della costruzione a m. 7,50 in gronda.

**43.17.** Ogni richiesta di movimenti terra destinati a bonifica agricola dovrà essere corredata da idoneo progetto e da documentazione tecnica che illustri in modo particolare la salvaguardia delle rogge e dei canali di irrigazione. Nel caso il movimento terra interessi una bonifica, con asportazione di materiale, o la realizzazione di cave, la richiesta relativa dovrà seguire le procedure previste dalla L.R. 08.08.98 n. 14. Non necessita di atto autorizzativo il semplice livellamento degli appezzamenti di terreno, con sterri e riporti finalizzati alla migliore lavorazione ed irrigazione, ma è sufficiente la semplice comunicazione, da produrre all'A.C., entro tre giorni antecedenti i lavori.

#### **Nota:**

##### **▪ per riqualificazione paesistica-ambientale, si intende:**

- ❖ promuovere interventi di valorizzazione del sistema delle acque, anche attraverso riqualificazioni del sistema ripariale, con elementi lineari arborei (filari) secondo le trame storiche;
- ❖ l'individuazione e l'attrezzatura di aree destinate alla fruizione pubblica;
- ❖ rafforzare la rete dei collegamenti ciclopeditoni riutilizzando il sistema podereale e/o di nuova formazione per riattivare le connessioni con il territorio;
- ❖ avviare iniziative per lo spostamento-interramento degli elettrodotti ed in particolare delle linee trasversali;
- ❖ ogni altra iniziativa compatibile con il paesaggio e l'ambiente.

##### **▪ per realizzazione del verde perimetrale, si intende:**

- ❖ mascheratura a verde, da eseguirsi mediante impianto di essenze autoctone (sambuco, ligustro, biancospino, pioppo nero cipressino, quercia farnia, acero campestre, pioppo bianco, ciliegio selvatico, ecc.) poste in filare semplice, doppio ovvero a rinnovazione spontanea;
- ❖ la messa a dimora dovrà avvenire secondo le regole vivaistiche;
- ❖ le essenze arbustive dovranno avere altezza minima di m. 0,50 mentre quelle arboree non dovranno avere altezza di spicco dell'impalcato inferiore a m. 2,00.

### **Art. 44.00.**

#### **Compatibilità urbanistica degli impianti F.E.R.**

**44.01.** Le opere per la realizzazione degli impianti alimentati da **Fonti Energetiche Rinnovabili** e relative opere connesse, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 387/2003, sono di pubblica utilità, indifferibili ed urgenti. L'iter autorizzativo è contenuto nelle "**linee guida**" di cui alla D.G.R. 18.04.2012 n. 9/3298, con le procedure di cui al Decreto della D.G. regionale Semplificazione e digitalizzazione n. 10545 del 21.11.2012 e con la modulistica approvata con Decreto della D.G. regionale Ambiente, Energia e Reti n. 10484 del 20.11.2012, nonché secondo quanto fosse diversamente stabilito dalla legislazione regionale e statale in materia.

**44.02.** Ai fini del rispetto e della conservazione tipologico-architettonica e del decoro ambientale, per i fabbricati posti nei nuclei di antica formazione (**N.A.F.**) e per i fabbricati posti nel tessuto urbano consolidato a carattere residenziale (**T.U.C.**) risalenti alla data **antecedente l'anno 1945, non sono ammesse**, in ogni caso, utilizzazioni delle pareti degli edifici prospicienti le strade e le aree pubbliche; per quanto riguarda la collocazione degli impianti sulle falde del tetto verso spazi ed aree pubbliche, gli impianti di cui al presente articolo vi potranno essere collocati purché non visibili dagli spazi pubblici circostanti. A tal fine dovrà essere presentata al Comune idonea documentazione grafica e fotografica.

## Art. 45.00

### Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

**45.01.** Queste aree sono destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse pubblico e generale, di proprietà pubblica, privata e/o di uso pubblico, così come meglio specificato nel **Piano dei Servizi**.

**45.02.** Il Piano delle Regole riconosce a tali aree, individuate con simbolo "F1" – "F1.1" – "F2" - "F3" gli indici indicati nel **Piano dei Servizi**.

**45.03.** Il Piano delle Regole richiama altresì l'ambito contrassegnato con simbolo "F4" ricompreso nel **DdP** e finalizzato ad **interesse sovra-comunale** per l'**infrastruttura autostradale CR-MN**.

## Art. 46.00.

### Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica - Aree non soggette ad edificazione - Aree da assoggettare a parziale inedificabilità

**46.01.** Il **Piano delle Regole** indica le aree **non soggette** a trasformazione urbanistica, individuandole come:

- ◆ ambiti di valorizzazione ambientale [v.a.];
- ◆ ambiti di mitigazione ambientale [m.a.];
- ◆ ambiti di compensazione ambientale [c.a.];
- ◆ ambiti individuati e destinati alla determinazione del verde privato [v.p.];
- ◆ aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture stradali di ogni livello.

In tutti i suddetti ambiti sono consentiti solo interventi di naturalizzazione e piantumazione, da attuarsi secondo le migliori tecniche agronomiche e forestali.

**46.02.** Per gli immobili che, al momento dell'adozione degli atti del P.G.T., fossero esistenti all'interno delle aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica, sono consentite soltanto operazioni edilizie di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo.

**46.03.** Gli ambiti individuati come "**v.p. - verde privato**" sono caratterizzati dalla presenza di giardini, parchi o comunque da rapporti significativi con edifici circostanti di valore storico ambientale; per gli edifici ricompresi in tali aree, ritenute di valore storico-ambientale, sono possibili solo interventi manutentivi e di restauro conservativo; pertanto per gli edifici presenti in tali aree e per il giardino o per il parco, valgono le condizioni di seguito riportate:

- **ampliamento "una tantum"** non superiore al 10% del volume degli edifici esistenti e con altezza massima dell'edificazione a m. 3,50 in colmo, **purché siano rispettati gli indici seguenti:**

- a) indice di densità fondiaria max.: 0,03 mc./mq
- b) rapporto di copertura: 10% di S.f.
- c) altezza massima dell'edificazione: m. 3,50
- d) distanza dai confini: m. 7,50, ovvero in aderenza a fabbricati esistenti
- e) distanza dalle strade: m. 15,00
- f) distanza tra fabbricati: m. 15,00
- g) distanza dai corsi d'acqua e dalle rogge: m. 20,00

#### L'attività edilizia è regolata da:

- Titolo abilitativo diretto (Permesso di Costruire/D.I.A.), previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

I progetti edilizi consentiti riguardano esclusivamente interventi di valorizzazione dei luoghi, dovranno riguardare l'intera area così individuata e dovranno essere corredati da un accurato rilievo del giardino o del parco, con indicazione delle aiuole, dei percorsi, delle piante, degli elementi architettonici o decorativi presenti; nel progetto dovranno essere evidenziate le variazioni rispetto allo stato di fatto, le piante di cui si prevede l'eliminazione, la posizione prevista per quelle sostituite e la sistemazione prevista per tutta l'area esterna. In tale zona sono ammesse le utilizzazioni documentate già in atto alla data di adozione del P.G.T., purché compatibili con interventi congruenti e con il carattere dei luoghi. In tale zona sono ammesse piccole costruzioni a carattere decorativo ed accessorio, purché non eccedenti la superficie di mq 12,50 ed altezza massima di m. 3,00, il cui progetto è preventivamente sottoposto all'esame paesistico. L'area dovrà, di norma, essere piantumata con essenze autoctone in ragione non inferiore al 20% della sua estensione e devono essere curate le formazioni di giardini, aiuole e camminamenti pavimentati in ghiaietto o terra battuta.

**46.04.** Le aree del **S.A.C.** non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica giocano un ruolo strategico per le future revisioni e programmazioni del P.G.T. e per il mantenimento della cortina edificata di frangia. **Tali ambiti saranno oggetto di futura capacità edificatoria a seguito degli**



**aggiornamenti del DdP mediante ambiti di trasformazione.** In queste aree può proseguire l'esercizio dell'attività agricola in atto.

**46.05. Sono da assoggettare ad inedificabilità:**

**46.05.01 Zone per sedi viarie, ferroviarie e parcheggi:** pubbliche o ad uso pubblico.

**46.05.02 Fascia e Limite di rispetto cimiteriale vigente.**

**46.05.03 Fascia e Limite di rispetto al "depuratore":** corrisponde ad una fascia interessante tutto lo spazio intorno all'impianto di depurazione fognaria, con raggio di m. 200 in corrispondenza del depuratore comunale e di m. 50 in corrispondenza del depuratore privato esistente (Latteria Soresina).

**46.05.04 Fascia di rispetto all'elettrodotto:** sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto è fissata la fascia di rispetto inedificabile e comunque deve essere rispettata la normativa di legge di cui al D.P.C.M. 08/07/2003.

**46.05.05 Fascia di rispetto al metanodotto:** nel territorio comunale sono realizzate condotte (DN 400 e Dn 150) disciplinate dalla normativa speciale di sicurezza di cui al D.M. 24.11.1984 del Ministero dell'Interno e successive modificazioni; sono pertanto stabilite le fasce di rispetto e di inedificabilità misurate dalla condotta ortogonalmente alla stessa.

**46.05.06 Fascia di rispetto ferroviario:** la protezione delle infrastrutture ferroviarie è costituita da fasce laterali inedificabili dell'ordine di grandezza di m. 30,00 fatte salve le maggiorazioni o riduzioni delle stesse espressamente indicate negli elaborati grafici del P.G.T.; nella fascia di rispetto sono consentiti interventi ed opere relative alle infrastrutture ferroviarie; possono altresì essere oggetto di interventi per la realizzazione di parcheggi scoperti che non prevedono costruzioni fuori terra o nel sottosuolo.

**46.05.07 Ogni altra fascia di rispetto posta con normativa sovraordinata.**

**46.06. Sono da assoggettare a parziale inedificabilità:**

**46.06.01 Fascia di rispetto stradale:** nella fascia di rispetto stradale è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada. Sono ammessi oltre ai servizi canalizzati aerei od interrati e ai canali irrigui:

a) i distributori di carburanti con i relativi accessori;

b) le cabine di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica ed impianti tecnologici; (esse devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del c.a., la distanza minima di m. 3,00 così come previsto dall'art. 29 D.P.R. 495/1992)

c) le recinzioni e le siepi e le piantumazioni che delimitano confini di proprietà, ai sensi dell'Art. 26 del D.P.R. 495/1992;

d) le strade laterali di arroccamento e i parcheggi di uso pubblico.

E' fatta salva ogni altra disposizione del Codice della Strada, ancorché in merito ai triangoli di visibilità in corrispondenza di intersezioni stradali a raso.

**46.06.02 Limite della fascia di salvaguardia alle risorse idriche:** è zona di tutela ai sensi della legislazione vigente.

**46.06.03 Limite di salvaguardia ai luoghi di devozione e culto:** è indicata in tal senso la zona di rispetto (*pari al raggio di m. 20,00 dal baricentro*) alle "santelle" o ai luoghi di interesse storico-religioso o costruzioni rappresentanti testimonianze di devozione popolare; è consentito il solo restauro conservativo con la presentazione di adeguata documentazione tecnica e materica; non è ammessa alcuna alterazione dei luoghi circostanti azzonati; è ammessa la piantumazione con essenze arboree ed arbustive autoctone.

**46.06.04 Fascia di rispetto ai corsi d'acqua:**

Al fine della tutela dei corsi d'acqua secondari, si rimanda allo studio ed alla normativa del "Reticolo Idrico Minore", ovvero nella normativa dei singoli ambiti.

Per gli altri fossi e corsi d'acqua, con esclusione degli irrigatori e dei colli, si pone ad ogni argine una fascia inedificabile di rispetto pari a m. 5,00 a partire da ciglio campagna, salvo diversa maggiore distanza posta nella normativa dei singoli ambiti.

In tutte le fasce di rispetto di cui sopra, sono possibili i soli interventi manutentivi e di risanamento conservativo dei tipi edilizi presenti.

Sono ammesse coperture o tombinature solo per attraversamenti, carrabili e/o pedonali, e/o di vodagione. E' vietata qualsiasi altra nuova costruzione.

L'attività edilizia è regolata da titolo abilitativo diretto, ed ogni progetto dovrà presentare adeguata documentazione tecnica, tecnologica e geologica, ai fini del rispetto ambientale. Nel



progetto dovranno essere evidenziate le variazioni rispetto allo stato di fatto, gli alberi di cui si prevede l'eliminazione, la posizione prevista per quelli sostituiti in ugual misura e la sistemazione prevista per tutta l'area. I filari arborei ed arbustivi, nonché le aree di rinnovazione spontanea della vegetazione devono essere mantenuti a cura dei proprietari o dei possessori o dei detentori, nel miglior stato di conservazione colturale.

E' vietata la formazione delle spalle in c.a. agli argini delle rogge ed ogni altro manufatto, con l'esclusione delle sole opere idrauliche necessarie alla regolare gestione delle acque.

E' ammessa e favorita la piantumazione con essenze arboree autoctone e la ricomposizione dei filari, fatte salve le disposizioni del Codice Civile.

**46.06.05 Tracciati stradali di massima:** *corrispondono alle indicazioni viarie per eventuali sviluppi futuri di aree o di collegamento con aree esistenti o di viabilità da ricavare nei P.A.; la loro indicazione costituisce elemento principale e solo per giustificate motivazioni, in fase di Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale potrà valutare ed accettare tracciati alternativi.*

**46.06.06 Percorsi ciclo-pedonali:** sono tracciati destinati al traffico ciclistico e pedonale coincidenti con strade vicinali o comunali di particolare interesse paesaggistico ed ambientale, ovvero percorsi colleganti (*tracciati riscontrabili nella tavole dei vincoli*). Per la realizzazione di detti percorsi deve essere redatto progetto esecutivo approvato dalla Amministrazione Comunale in conformità alle disposizioni della legge nazionale e regionale in materia.

**46.06.07 Orli di scarpata:** gli orli di scarpata principale e secondaria, individuati in cartografia e dal P.T.C.P., sono tutelati ai sensi dell'**art. 16.4. della normativa del P.T.C.P.** stesso e pertanto non sono consentiti interventi e trasformazioni che alterino i loro caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici.

## **Art. 47.00.**

### **Presenze non agricole in contesto prevalentemente agricolo**

*[ ex Art. 10 comma 4, lettera a) - punto 3) della L.R. n. 12/2005 ]*

**47.01.** Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., ricadenti **in contesto agricolo** ed in **Zona Agricola del Parco Oglio Sud**, ovvero **in aree non interamente urbanizzate**, nonché all'**esterno** del Tessuto Urbano Consolidato, a dimostrata funzione non agricola (*residenziale, commerciale ed artigianale, altro*), è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto oltre alle opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo; sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento "**una tantum**" nel limite max. del **20%** del volume esistente a qualsiasi uso<sup>43</sup> e limitatamente a due piani fuori terra, nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Locale d'Igiene; per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio dovrà essere presentato un atto unilaterale, regolarmente trascritto presso l'Ufficio del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), di vincolo al mantenimento dell'assetto planivolumetrico ottenuto dopo l'ampliamento.

**47.02.** Ogni intervento di ristrutturazione è assoggettato alla verifica del versamento del "contributo di costruzione" se del caso ricorrente.

**47.03.** L'eventuale edificazione in ampliamento deve rispettare la distanza minima dalle strade e dalle vicinali non inferiore a m. 5,50, fatte salve particolari deroghe di riduzione per dimostrata impossibilità tecnica, ovvero in allineamento con la preesistente edificazione.

**47.04.** Ogni edificio deve avere preferibilmente la copertura del tetto con manto in coppi (anche sovrastanti a lastre ondulate); sono prescritte le murature intonacate al civile ed è vietato l'intonaco strollato, nonché sono vietate le zoccolature ed i davanzali in marmo o granito. I canali di gronda, le scossaline ed i pluviali devono essere preferibilmente di rame; sono vietati canali e pluviali in acciaio o in PVC.

**47.05.** In ogni caso, è sempre ammessa l'edificazione dei posti auto/garage accessori alla abitazione residenziale, purché accorpati al fabbricato principale ed in ragione di 1 mq ogni 10 mc. di volume residenziale ai sensi della Legge 24 marzo 1989 n. 122.

**47.06.** *Ogni intervento edilizio il cui ambito è ricompreso nel perimetro del Parco Oglio Sud, è subordinato al preventivo parere dell'Ente Parco, ed alla preventiva Autorizzazione Paesaggistica se ne ricorrono i presupposti; la Normativa del Piano Territoriale del Parco è comunque prevalente sulle presenti norme.*

---

<sup>43</sup> ex abitazione ovvero portico, barchessa, fienile, ecc.

---

*memo:*

*D:\EDILIZIA - URBANISTICA - TERRITORIO - P\_G\_T\COMUNE DI PIADENA\03\_P\_G\_T - Ok  
\_2014\_approvato\02\_PdR\_approvazione\PdR\_All\_02\_NT\_approvazione\_ok.doc*