COMUNE DI CROTTA D' ADDA
PROVINCIA DI CREMONA
REGIONE LOMBARDIA

Piano di Governo del Territorio

PIANO DELLE REGOLE

MODIFICATO A SEGUITO PRESCRIZIONI E OSSERVAZIONI

NORME D'ATTUAZIONE

ADOZIONE	del 9 febbraio 2010	CON DELIBERA C.C.	N° 03
APPROVAZIONE	del 27 luglio 2010	CON DELIBERA C.C.	N° 17
PUBBLICAZIONE	del	SUL B.U.R.L.	N° .....

Il Sindaco
1° Mar.Lgt. Renato Gerevini

Il Segretario Comunale
Dr. Raffaele Grassi

Dott. Urbanista
Pianificatore Territoriale
Dott. Architetto
GIUSEPPE TAMAGNINI
Via Milano 52 c - 26020 Cremona
Tel. 0372 491359 - Fax 0372 447224
E-mail: cremona@studiotamagnini.it
PEC: studiotamagnini@pec.it

PR PGT
CROTTA d'ADDA

Responsabile del progetto

Dr. Urbanista
Pianificatore Territoriale
Dr. Architetto
GIUSEPPE TAMAGNINI

Aspetti Ambientali, Paesaggistici e V.A.S.

Dr.ssa Biologa
GIOVANNA FONTANA

Aspetti geologici

Dr. Geologo
MARCO DAGUATI

Collaboratori

Dr. Arch. CRISTIAN GREPPI
Dr.ssa ANJA BEGRICH

Regione
LOMBARDIA

Provincia di
CREMONA

Comune di
CROTTA D'ADDA

PGT
CROTTA d'ADDA

INDICE

PARTE	**I:**	**NORME GENERALI**	pag. 15
Capitolo	*1*:	**Natura e contenuti del Piano delle Regole**	pag. 15
Capitolo	*2*:	**Allegati alle norme tecniche**	pag. 18
Capitolo	*3*:	**Campo di applicazione**	pag. 19
Capitolo	*4*:	**Destinazioni d'uso**	pag. 20
Capitolo	*5*:	**Deroghe**	pag. 23
Capitolo	*6*:	**Opere, immobili ed interventi in contrasto con il Piano delle Regole**	pag. 24
Capitolo	*7*:	**Aree di pertinenza degli interventi**	pag. 25
Capitolo	*8*:	**Impianti per le telecomunicazioni e la radiovisione**	pag. 28
Capitolo	*9*:	**Norme sui parcheggi di pertinenza di edifici privati e pubblici**	pag. 30
Capitolo	*10*:	**Recupero ai fini abitativi del sottotetto**	pag. 32
Capitolo	*11*:	**Centri di telefonia fissa**	pag. 34
Capitolo	*12*:	**Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**	pag. 35
Capitolo	*13*:	**Centro abitato e centro edificato**	pag. 37
	13.1	*Centro abitato*	pag. 37
	13.2	*Centro edificato*	pag. 37

PARTE II: ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE pag. 38

Capitolo 1: **Attuazione mediante piani urbanistici** pag. 38

Capitolo 2: **Attuazione mediante interventi diretti** pag. 40

Capitolo 3: **Perequazione e compensazione urbanistica** pag. 41

3.1 Obiettivi di perequazione pag. 41
3.2 Indice di qualità pag. 41
3.3 Perequazione urbanistica diffusa pag. 41
3.4 Coefficiente di ponderazione pag. 43
3.5 Quantità della perequazione diffusa pag. 44
3.6 Atti convenzionali cui ricorrere per il trasferimento dei diritti edificatori pag. 44
3.7 Compensazione urbanistica pag. 45
3.8 Trasferimento dei diritti di edificabilità da una zona insediativa ad un'altra pag. 46
3.9 Caratteristiche delle aree di pertinenza indiretta pag. 46
3.10 Commercializzazione dei diritti di perequazione e compensazione pag. 47
3.11 Aree escluse dalle regole della perequazione pag. 47

Capitolo 4: **Definizione degli interventi edilizi** pag. 48

PARTE III: DEFINIZIONI, NOZIONI E PARAMETRI URBANISTICI pag. 49

Capitolo 1: **Definizioni generali** pag. 49

1.1 Accessorio pag. 49
1.2 Alloggio o appartamento pag. 49
1.3 Costruzione pag. 49
1.4 Fabbricato o edificio pag. 49
1.5 Manufatto pag. 50

1.6 Pertinenza pag. 50
1.7 Porticato o loggiato pag. 50
1.8 Superfetazione pag. 50
1.9 Terrapieno pag. 50
1.10 Unità edilizia pag. 50
1.11 Unità immobiliare pag. 51
1.12 Vano pag. 51
1.13 Vano accessorio pag. 51
1.14 Vano utile pag. 51

Capitolo 2: **Superfici** pag. 52

2.1 Superficie territoriale complessiva (Stc) pag. 52
2.2 Superficie territoriale (St) pag. 52
2.3 Superficie fondiaria (Sf) pag. 52
2.4 Superficie coperta (Sc) pag. 52
2.5 Superficie permeabile minima (Spm) pag. 53
2.6 Superficie lorda di pavimento (Slp) pag. 53
2.7 Superficie di vendita (Sv) pag. 55
2.8 Superficie occupata in sottosuolo (So) pag. 56

Capitolo 3: **Volumi** pag. 57

3.1 Volume edilizio virtuale pag. 57
3.2 Volume reale pag. 57
3.3 Volume tecnico pag. 57

Capitolo 4: **Indici urbanistici** pag. 58

4.1 Indice di utilizzazione territoriale complessivo pag. 58
4.2 Indice di utilizzazione territoriale pag. 58
4.3 Indice di utilizzazione fondiaria pag. 58
4.4 Indice di utilizzazione fondiaria massimo pag. 58

Capitolo 5: **Occupazione del suolo** pag. 59

5.1 Rapporto di copertura pag. 59

5.2 Rapporto di permeabilità pag. 59

Capitolo 6: **Altezze** pag. 60

6.1 Altezza massima pag. 60

6.2 Altezza virtuale pag. 60

Capitolo 7: **Distanze** pag. 61

7.1 Distanza dai confini pag. 61

7.1.1 Distanze dai confini in sottosuolo pag. 61
7.1.2 Distanza da depositi di materiali o lavorazioni pag. 61
7.1.3 Distanze da spazi destinati alla pubblica circolazione pag. 61
7.1.4 Distanza dai terrapieni pag. 61
7.1.5 Distanza in sottosuolo da spazi destinati alla pubblica circolazione pag. 61

7.2 Distanze minime fra edifici pag. 62
7.2.1 Distanza tra edifici pag. 62

7.3 Distanze tra allevamenti pag. 65

7.4 Distanze dalle strade pag. 68

PARTE IV: CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE pag. 71

Capitolo 1: **Generalità, classificazione del territorio in ambiti** pag. 71

Capitolo 2: **Zone di recupero – Categorie d'intervento nell'ambito di antica formazione, centro storico** pag. 73

Capitolo 3: **Individuazione delle aree in ambito storico** pag. 74

Capitolo 4: **Ambito di antica formazione, centro storico con vincolo delle Soprintendenza** pag. 75

4.2 Interventi ammessi pag. 75

4.3 Destinazioni d'uso pag. 75
4.6 Prescrizioni tipomorfologiche pag. 77

Capitolo 5: **Ambito di antica formazione , centro storico** pag. 80

5.2 Interventi ammessi pag. 80
5.8 Trasformazione di edifici ex agricoli nell'ambito di antica formazione, centro storico pag. 82
5.10 Destinazioni d'uso pag. 83
5.11 Prescrizioni tipo morfologiche pag. 84

Capitolo 6: **Ambito residenziale consolidato** pag. 88

6.2 Interventi ammessi pag. 88
6.3 Indici edilizi pag. 88
6.5 Destinazioni d'uso pag. 89
6.6 Prescrizioni tipo morfologiche pag. 90

Capitolo 7: **Ambito artigianale – industriale consolidato** pag. 92

7.2 Interventi ammessi pag. 92
7.3 Indici edilizi pag. 92
7.4 Destinazioni d'uso pag. 92
7.5 Prescrizioni tipo morfologiche pag. 94
7.6 Prescrizioni particolari pag. 94

Capitolo 8: **Ambiti di trasformazione** pag. 96

8.1 Descrizione pag. 96
8.2 Modalità d'attuazione pag. 96
8.3 Norma transitoria pag. 96

Capitolo 9: **Ambiti per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico generale** pag. 97

9.1 Generalità pag. 97

Capitolo 10: ***S2* - Servizi ed attrezzature di carattere religioso** pag. 100

10.2 Interventi ammessi pag. 100
10.3 Indici edilizi pag. 100
10.4 Modalità d'attuazione pag. 101
10.5 Destinazioni d'uso pag. 101

Capitolo 11: ***S3* - Servizi pubblici ed attrezzature di interesse pubblico collettivo** pag. 103

11.3 Interventi ammessi pag. 103
11.4 Indici edilizi pag. 103
11.5 Modalità d'attuazione pag. 104
11.6 Destinazioni d'uso pag. 104
11.7 Prescrizioni morfologiche pag. 106
11.8 Modalità d'acquisizione delle aree pag. 106
11.9 Prescrizioni particolari pag. 106

Capitolo 12: ***S4* - Servizi per il verde sportivo e ricreativo** pag.108

12.3 Interventi ammessi pag. 108
12.4 Indici edilizi pag. 108
12.5 Modalità d'attuazione pag. 109
12.6 Destinazioni d'uso pag. 109
12.7 Prescrizioni morfologiche pag. 111
12.8 Modalità d'acquisizione delle aree pag. 111
12.9 Prescrizioni particolari pag. 111

Capitolo 13: **Servizi per la mobilità, parcheggi pubblici ed interesse collettivo** pag.113

13.1 Ambiti per la mobilità - generalità pag. 113
13.2 Rete stradale pag. 113
13.3 Rete ciclopedonale pag. 114
13.4 Attrezzature ed impianti per la mobilità pag. 115
13.5 Parcheggi pag. 116

Capitolo 14: **Ambiti agricoli - generalità** pag.118

Capitolo 15: **Ambito agricolo** pag.122

15.2 Interventi ammessi pag. 122
15.3 Indici edilizi pag. 122
15.5 Mutamenti di destinazioni d'uso pag. 124
15.8 Destinazioni d'uso pag. 128
15.9 Disposizioni relative agli allevamenti zootecnici pag. 130
15.10 Prescrizioni particolari pag. 130

Capitolo 16: **Ambiti agricoli con particolare pregio paesaggistico ambientale di rispetto all'abitato** pag.133

16.2 Interventi ammessi pag. 133
16.3 Indici edilizi pag. 133
16.4 Destinazioni d'uso pag. 133
16.8 Norme programmatiche e di indirizzo pag. 136

Capitolo 17: **Complessi agricoli** pag.137

Capitolo 18: **Ambito golenale agricolo forestale del PTC Parco Adda Sud (1°Fascia)** pag.138

18.2 Interventi ammessi pag. 138
18.3 Indici edilizi pag. 138
18.4 Mutamento di destinazioni d'uso pag. 138

18.5 *Destinazioni d'uso* pag. 139
18.6 *Disposizioni relative agli allevamenti zootecnici* pag. 141
18.7 *Prescrizioni particolari* pag. 143

Capitolo 19: **Ambito golenale agricolo forestale del PTC Parco Adda Sud (2°Fascia e 3°Fascia)** pag.145

19.2 *Interventi ammessi* pag. 145
19.3 *Indici edilizi* pag. 145
19.4 *Mutamenti di destinazioni d'uso* pag. 145
19.7 *Destinazioni d'uso* pag. 146
19.8 *Disposizioni relative agli allevamenti zootecnici* pag. 147
19.9 *Prescrizioni particolari* pag. 149

Capitolo 20: **Ambiti di valore paesaggistico ed ambientale - generalità** pag.151

Capitolo 21: **Ambiti naturali** pag.153

21.1 *Zone ambienti naturali* pag. 153
21.2 *Interventi ammessi* pag. 153

Capitolo 22: **Elementi costitutivi del paesaggio** pag. 154

Capitolo 23: **Subzona di rispetto paesistico ambientale** pag. 155

Capitolo 24: **Siti di importanza comunitaria (SIC)** pag. 156

Capitolo 25: **Zone di protezione speciale (ZPS)** pag. 157

Capitolo 26: **Zona estensiva ad attrezzature per il pubblico** pag. 158

26.2 *Interventi ammessi e destinazioni d'uso* pag. 158
26.3 *Indici edilizi* pag. 158
26.4 *Prescrizioni particolari* pag. 159

Capitolo 27: **Zona VP – Verde Privato** pag. 161

27.2 Interventi ammessi pag. 161
27.4 Destinazioni d'uso pag. 161

Capitolo 28: **Aree per la viabilità e relative alle fasce di risptto** pag. 162

28.2 Modalità d'attuazione pag. 162
28.3 Interventi ammessi pag. 162
28.6 Prescrizioni particolari pag. 163
28.7 Viabilità minore e accessibilità interna al Parco pag. 163
28.8 Viabilità all'interno del Parco pag. 164
28.9 Zone di rispetto stradale pag. 165
28.10 Interventi ammessi pag. 167
28.11 Destinazioni d'uso pag. 167
28.12 Viabilità storica pag. 168

Capitolo 29: **Zona speciale per attività sportive (motocross)** pag. 170

29.2 Interventi ammessi pag. 170
29.3 Indici edilizi pag. 170
29.4 Destinazioni d'uso pag. 170
29.5 Prescrizioni particolari pag. 171

Capitolo 30: **Zona IT – destinata ad impianti tecnologici** pag. 172

30.1 Definizione degli ambiti pag. 172
30.2 Interventi ammessi pag. 172
30.3 Indici edilizi pag. 172
30.4 Modalità d'attuazione pag. 172
30.5 Destinazioni d'uso e parametri urbanistici pag. 172
30.7 Prescrizioni particolari pag. 174
30.8 Prescrizioni particolari pag. 174

Capitolo 31: **Ambito cimiteriale e relativa fascia di rispetto** pag. 176

31.2 Interventi ammessi pag. 176
31.3 Modalità d'attuazione pag. 176
31.4 Prescrizioni particolari pag. 177

Capitolo 32: **Fascia di rispetto canale navigabile MI – CR - Po** pag. 178

Capitolo 33: **Elettrodotti ed impianti elettrici – Zone di rispetto elettrodotti** pag. 179

33.1 Elettrodotti pag. 179
33.2 Cabine di trasformazione dell'energia elettrica (E.E.) pag. 179
33.3 Opere per la trasformazione e la distribuzione dell'E.E. nei P.A. pag. 179

Capitolo 34: **Fascia di rispetto per la tutela delle scarpate morfologiche** pag. 180

Capitolo 35: **Norme volte alla tutela dell'ambiente, alle verifiche di compatibilità ambientale degli interventi, classi di fattibilità di natura geologica e relative prescrizioni.** pag. 182

35.1 Rapporti con lo studio geologico del territorio comunale pag. 182
35.2 Classe 1 – Fattibilità senza particolari limitazioni pag. 182
35.3 Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni pag. 183
35.4 Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni pag. 184
35.6 Classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni pag. 188

Capitolo 35bis: **Stralcio del piano dell'assetto idrogeologico (P.A.I.)** pag. 193

Capitolo 36: **Tutela dei pozzi di acqua potabile** pag. 195

Capitolo 37: **Tutela dei corsi d'acqua e delle loro sponde** pag. 197

Capitolo 38: **Disciplina bacini idrici di nuova escavazione alimentati dalla falda idrica per l'allevamento ittico e la pesca sportiva.** pag. 199

Capitolo 39: **Poli estrattivi** pag. 201

Capitolo 40: **Discariche per inerti** pag. 202

Capitolo 41: **Beni di interesse paesaggistico - ambientale** pag. 203

Capitolo 42: **Beni di interesse storico - artistico** pag. 204

Capitolo 43: **Verifica di compatibilità urbanistico ambientale degli interventi** pag. 205

Capitolo 44: **Verifica relativa alla salubrità delle aree da edificare** pag. 208

Capitolo 45: **Tutela e supporto del verde** pag. 208

Capitolo 46: **Tutela aree boscate e zone umide di elevato pregio** pag. 210

Capitolo 47: **Modifiche dei progetti necessarie per soddisfare esigenze di tutela ambientale e di decoro urbano** pag. 211

Capitolo 48: **Disciplina di tutela acustica** pag. 212

PARTE V: COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT pag. 213

Capitolo 1: **Valenza paesistica** pag. 213

Capitolo 2: **Unità di paesaggio** pag. 215

Capitolo 3: **Classi di sensibilità paesaggistica** pag. 216

Capitolo 4: **Disciplina paesistica** pag. 217

PARTE VI: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE pag. 218

Capitolo 1: **Ambito oggetto di Piani Attuativi ancora efficaci** pag. 218

Capitolo 2: **Prevalenza tra gli elaborati di PGT in caso di difformità** pag. 219

Capitolo 3: **Disposizioni legislative e normative** pag. 220

Capitolo 4: **Norme transitorie** pag. 221

PARTE I: NORME GENERALI

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

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

1.1.1 Il comune di Crotta d'Adda, con il Piano delle Regole, nel perseguire gli obbiettivi del Documento di Piano, relative ad un corretto ed equilibrato sviluppo urbanistico, definisce e regola:

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

Assumendo come finalità prioritarie:

la tutela dell'ambiente come precondizione dello sviluppo urbanistico:

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

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

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

1.1.4 Il Piano delle Regole sostiene e promuove l'attività agricola in tutte le sue peculiarità, sia di attività d'impresa che di gestione ambientale, nel rispetto del principio della sostenibilità, dello sviluppo e della promozione imprenditoriale.

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

- ✓ La normativa relativa alla componente geologica, idrogeologica e sismica dei piani e dei progetti;
- ✓ Le previsioni di carattere sovraordinato del PTC del parco Adda Sud, in relazione alla tutela ambientale delle aree in esso ricomprese, e del PTCP della Provincia di Cremona, in relazione ai vincoli e alle salvaduardie di carattere sovraordinato.

1.1.6 Le presenti disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il PGT.

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

Capitolo 2: **Allegati alle norme tecniche**

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

ELABORATI GRAFICI		
Tav.1a	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	1:5.000
Tav.1b	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	1:5.000
Tav.1c	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	1:2.000
Tav.2	DESTINAZIONE D'USO IN AMBITO STORICO	1:1.000
Tav.3	CATEGORIE D'INTERVENTO IN AMBITO STORICO	1:1.000
Tav.4a	CARTA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE	1:5.000
Tav.4b	CARTA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE	1:5.000
Tav.5a	CARTA DELLE UNITA' DI PAESAGGIO E CLASSI DI SENSIBILITA'	1:5.000
Tav.5b	CARTA DELLE UNITA' DI PAESAGGIO E CLASSI DI SENSIBILITA'	1:5.000

RELAZIONI	
Rel.1	RELAZIONE METODOLOGICA
Rel.2	NORME D'ATTUAZIONE
Allegato 1a	CENSIMENTO CASCINE – Aziende agricole in attività
Allegato 1b	CENSIMENTO CASCINE – Aziende agricole dismesse
Allegato 1c	CENSIMENTO CASCINE – Ruderi

2.2 Sono parte integrante del PR gli elaborati costituenti lo Studio geologico, lo Studio del reticolo idrico minore e il Piano di azzonamento acustico.

2.3 Nella eventualità di differenze o discordanze tra tavole a differente scala, vale la tavola con scala a denominatore più piccolo; nella eventualità di discordanze tra indicazioni planimetriche ed indicazioni delle Norme Tecniche d'Attuazione, valgono queste ultime.

Capitolo 3: **Campo di applicazione**

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

3.2 Ogni intervento o trasformazione:

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

3.3 Fino all'approvazione dei progetti o all'adozione dei piani attuativi presenti nel DP, le aree in essi ricadenti sono soggette a disposizioni transitorie di cui alle presenti norme.

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

Capitolo 4: **Destinazioni d'uso**

4.1 Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definiti di condono edilizio. È principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.

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

4.3 In fase di rilascio provvedimenti abilitativi o di accettazione della D.I.A, ogni qualvolta contemplino il cambio di destinazione d'uso con opere edili e/o ampliamento della Slp ai sensi del successivo punto 5.4 parte IV, si dovrà procedere come segue: l'amministrazione comunale verificherà se l'immobile oggetto della richiesta di intervento abbia già subito cambi di destinazioni d'uso e l'eventuale cessione di aree standard, al fine di assicurare una dotazione corrispondente ai limiti previsti dal Piano di Governo del Territorio stesso.

L'onere di tale verifica nel caso della D.I.A incombe sul dichiarante.

Qualora attraverso la suddetta verifica non emergessero concessioni, licenze edilizie, permessi di costruire o D.I.A o comunicazioni di cambio d'uso senza opere ai sensi dell'Art. 52 comprovanti il cambio di destinazione d'uso dei suddetti immobili, avrà validità la destinazione

d’uso dichiarata negli accatastamenti vigenti al 17/08/1942, data di entrata in vigore della Legge Urbanistica.

Nel caso si accerti un ‘insufficienza nella dotazione delle aree standard, il richiedente contestualmente alla presentazione della D.I.A. attraverso la sottoscrizione di una convenzione registrata e trascritta, s’impegnano entro tre mesi a reperirle, indicandone l’estensione e l’ubicazione nell’ambito del territorio comunale.

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

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

4.4 Nei casi previsti al precedente punto 4.3 e 5.4 della parte IV, tenuto conto di quanto stabilito al punto 5.6 parte IV, qualora l’individuazione e cessione delle aree standard al patrimonio del comune, dovesse essere attuata prima del rilascio del Permesso di Costruire o contemporaneamente alla presentazione della denuncia d’inizio attività, nonché quando le stesse nei tempi suddetti dovessero essere monetizzate, non vi è obbligo di addivenire ad una convenzione o atto unilaterale d’obbligo.

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

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

4.6 Per definire la destinazione d’uso esistente di un area o di un edificio occorre riferirsi a:

- ✓ precedenti provvedimenti edilizi o comunicazioni di cambio d'uso senza opere ai sensi dell'art. 52 della L.R. 12/2005;
- ✓ in assenza di provvedimenti o di comunicazioni di cambio d'uso avrà validità la destinazione d'uso definito al precedente punto 4.3.

Capitolo 5: **Deroghe**

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

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

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

6.2 Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PR aventi destinazioni d'uso non ammesse dalle specifiche norme possono essere soggetti solo ad interventi di Manutenzione, così come definiti dal Regolamento Edilizio. Qualora si uniformi la destinazione a quella ammessa sono invece consentite anche le altre categorie di interventi.

6.3 I piani attuativi approvati in data anteriore all'adozione del presente PR conservano, salvo diversa o specifica indicazione contenuta nella disciplina d'ambito, la validità delle prescrizioni in essi contenute fino alla loro naturale decadenza.

6.4 Possono comunque essere adeguati al Piano delle Regole attraverso approvazione di variante al Piano Attuativo stesso.

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

7.1 La capacità edificatoria di un'area è data dal prodotto della superficie per il relativo indice di edificabilità o di utilizzazione oppure è stabilita direttamente dal PR o dal DP mediante assegnazione di un volume o di una Slp massima realizzabile.
Sono aree di pertinenza degli interventi quelle sulla cui superficie sono stati calcolati, ai fini della realizzazione della Slp oggetto degli stessi, gli indici di utilizzazione territoriale o fondiaria previsti dalle presenti norme.

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

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

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

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

7.6 Per il rilascio dei Permessi a costruire, o l'accettazione della Denuncia d'Inizio Attività, è richiesta l'individuazione planimetrica delle relative aree di pertinenza.

7.7 Tra gli elaborati richiesti per gli strumenti urbanistici attuativi deve figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza. Tale individuazione deve essere accompagnata dall'elencazione degli estratti di mappa delle suddette aree e dei dati catastali delle proprietà

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

7.8 Deve essere assunta come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti l'area appartenente al proprietario degli stessi alla data di adozione del PGT.

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

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

7.11 Gli edifici esistenti negli ambiti a destinazione agricola sono vincolati ai relativi fondi secondo l'asservimento in atto alla data di adozione delle seguenti norme.
I fondi e gli appezzamenti agricoli la cui superficie sia stata computata ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità mantengono tale vincolo anche in caso di frazionamento successivo.

7.12 Le aree comprese in ambiti di rispetto, fatto salvo quelle vincolate da enti sovralocali, sono utilizzabili ai fini del computo delle capacità edificatorie sulle aree e sugli ambiti, e partecipano alla previsione come

aree inedificabili e pertinenziali; su cui è possibile la realizzazione di opere di superficie e di sottosuolo consentite dalla legislazione vigente.

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

7.14 All'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire, il richiedente della medesima o il dichiarante nel caso della D.I.A. è tenuto ad indicare esattamente e con il solo contorno, tracciato con opportuno spessore, l'area di sedime dell'opera in progetto o del fabbricato interessato dallo stesso intervento nonché, con campitura in colore trasparente, l'area di pertinenza.

7.15 Il Catasto Urbanistico - Edilizio è utilizzato per i controlli preliminari necessari per il rilascio del Premesso di Costruire o per l'accettazione della D.I.A.

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

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

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

8.2 *Aree di particolare tutela:* porzione di territorio compresa entro il limite di 100 metri dal confine delle aree per attrezzature scolastiche, sanitarie, assistenziali e ricreative, anche site in comuni confinanti.

8.3 *Area 1:* porzione di territorio delimitata dal perimetro di centro abitato.

8.4 *Area 2:* il territorio comunale non compreso nelle precedenti classi.

8.5 Nelle aree di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiovisione di cui alla L.R. 11/2001 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori antenna superiore a 300 W.

8.6 In area 1, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiovisione di cui alla L.R. 11/2001 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori antenna superiore a 1000 W.

8.7 In area 2, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiovisione di cui alla L.R. 11/2001.

8.8 È comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiovisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitino soggetti minorenni.

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

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

9.1 Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione, nelle demolizioni con ricostruzione, negli interventi di ampliamento dell'esistente e in quelli di trasformazione con recupero di superficie lorda di pavimento (edifici precedentemente non agibili), nei mutamenti di destinazione d'uso e nelle ristrutturazioni attuate con le modalità previste al punto 5.4 parte IV, devono essere previsti spazi per la sosta e il parcheggio, ai sensi dell'art. 41 della L.1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, in quantità non inferiore a quanto di seguito indicato con riferimento alle diverse destinazioni d'uso.

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

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

Nella fattispecie che gli edifici, a prescindere dalla loro destinazione d'uso, non abbiano aree di pertinenza o che la stessa abbia un'estensione non sufficiente a soddisfare la dotazione minima prevista nei suddetti punti, in alternativa gli stessi possono essere monetizzati.

I parcheggi suddetti, che debbono essere strettamente inerenti ai singoli edifici oppure a singoli complessi unitari, possono essere realizzati, oltre che nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio o del complesso, anche su aree che non fanno parte del lotto edificato, ma distano dallo stesso non più di m. 200,00 e vengono asservite con

vincolo di destinazione permanente a parcheggio pertinenziale con atto trascritto nei Registri Immobiliari a cura del proprietario.

Nei casi di interventi di recupero di edifici esistenti la realizzazione di parcheggi (ivi compresi quelli prescritti dal PGT) non deve comportare:

- ✓ la compromissione dei valori storici, architettonici ed ambientali che caratterizzano gli ingressi esistenti;
- ✓ il ricorso a nuove aperture non compatibili con i caratteri architettonici dell'edificio;
- ✓ la manomissione dell'intergità culturale degli edifici sottoposti a vincoli di tutela in applicazione delle leggi 1089/39, 1497/39, del DLgs 42/2004 e del loro contesto ambientale;
- ✓ la riutilizzazione sul fronte stradale di aperture preesistenti in grado di consentire l'accesso carrabile e la sosta degli automezzi in spazi precedentemente destinati, per esempio, a fondaci o negozi, senza lo studio di una sistemazione organica del fronte stesso e in particolare della sua parte basamentale.
- ✓ la Slp degli spazi coperti destinati a parcheggi è calcolata secondo quanto previsto al punto 2.6 parte III;
- ✓ qualora nel caso di attività commerciali, quali ristoranti, taverne, bar non fosse possibile ricavare i parcheggi con le suddette modalità in alternativa si possono monetizzare.

L'importo della lottizzazione sarà definito dalla somma del costo dell'area sulla quale erigere il parcheggio sommato al costo di costruzione dello stesso.

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

10.1 Sono esclusi dall'applicazione delle norme di cui agli articoli 63 e 64 della L.R. 11.03.2005 n. 12, gli edifici ricadenti nel tessuto storico con vincolo della sovrintendenza, ambiti interni al Parco Adda Sud (esclusi quelli nelle zone IC, così come individuate nel PTC del parco).

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

10.3 Le modifiche di gronda e di falda, laddove consentite, possono essere apportate unicamente al fine di garantire che ogni singola unità immobiliare sia assicurata l'altezza media ponderale di almeno 2,40 m, ma che la stessa non deve essere superiore a m 2,70.

10.4 In caso di creazione di nuove unità immobiliari è obbligatorio reperire la dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura indicata al punto 9.1 parte I.
Qualora l'intervento si riferisca ad edifici ricadenti all'interno del perimetro Ambito Storico e sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tale condizione, è obbligatorio versare al comune la somma pari al costo di costruzione dei parcheggi.

10.5 I progetti relativi al recupero dei sottotetti, qualora incidenti sull'aspetto esteriore dei luoghi, son soggetti ad esame di impatto paesistico ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e regolamenti.

10.6 Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione maggiorati del venti per cento rispetto alle tariffe, per le nuove costruzioni, vigenti al momento del rilascio del Permesso di costruire o della presentazione della D.I.A.

10.7 Il recupero ai fini abitativi del sottotetto si applica con le limitazioni di cui ai commi successivi.

10.8 Gli interventi non devono comportare modifiche della sagoma dell'edificio e pertanto non è consentito :

- ✓ realizzare abbaini;
- ✓ modificare le quote di gronda e di colmo;
- ✓ modificare l'andamento delle falde.

10.9 E' viceversa consentito :

- ✓ introdurre finestre complanari alla falda;
- ✓ traslare i solai intermedi;
- ✓ creare terrazzi all'interno della sagoma dell'edificio, fatta eccezione per gli edifici posti nell'ambito di antica formazione, centro storico con vincolo della Soprintendenza.

Capitolo 11: **Centri di telefonia fissa**

11.1 I centri di telefonia fissa sono annessi nelle seguenti parti del territorio comunale, ambiti residenziali e ambiti produttivi (artigianali-industriali).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.1 Centro Abitato

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

13.2 Centro edificato

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

PARTE II: ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Capitolo 1: **Attuazione mediante piani urbanistici**

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

- ✓ negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano;
- ✓ per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, qualora consentiti dal Piano delle Regole.

Nel caso di ristrutturazioni edilizie con incremento della Slp, attraverso l'inserimento o il riposizionamento di solai, così come meglio specificato nel successivo punto 5.4 parte IV, fatto salvo quanto previsto al punto 2.4 parte II deve essere adottata la procedura del Permesso di Costruire o Denuncia inizio Attività convenzionati.

1.2 Le funzioni, i contenuti e gli elaborati previsti dai Piani Attuativi, dai programmi urbanistici, dai Permessi di Costruire o Denuncia Inizio Attività convenzionate sono quelli previsti dalle vigenti disposizioni statali e regionali e dalla normativa regionale approvata in attuazione delle disposizioni stesse. Tali elaborati sono elencati nel regolamento edilizio.

1.3 Nei casi in cui risulta previsto dal Piano di Governo del Territorio il ricorso ai piani attuativi d'iniziativa privata, l'Amministrazione Comunale, in assenza della loro presentazione con domanda di approvazione sottoscritta da tutti i proprietari delle varie aree comprese nei comparti dei piani stessi entro tre anni dalla data di entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio, si riserva di adottare e promuovere strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

L’Amministrazione Comunale si riserva di approvare Piani Attuativi di iniziativa pubblica in ogni caso ritenga utile procedere ad una pianificazione particolareggiata esecutiva.

1.4 Qual’ora dall’Amministrazione Comunale dovessero essere approvati schemi tipo di convenzioni, per i Piani Attuativi, per i Permessi di Costruire o Denuncia di Inizio Attività convenzionate, gli stessi dovranno essere, per quanto possibile, rispettati in sede di redazione delle convenzioni medesime.

1.5 Qualora si riscontrassero particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti è facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare il rilascio del Permesso di Costruire o la presentazione della Denuncia di Inizio Attività all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico convenzionato.

1.6 I Permessi di Costruire o Denuncie d’Inizio Attività convenzionate, oltre agli elaborati costituenti i permessi di costruire o D.I.A. debbono essere corredate dalla convenzione di cui al punto 1.4 parte II, trovano applicazione negli ambiti assoggettati dal P.G.T. ovvero nell’ambito del centro storico, escluso l’ambito assoggettato a vincolo della sovrintendenza nei casi previsti al punto 4.3 parte I.

1.6 Le sopraccitate convenzioni possono essere sostituite con un atto unilaterale d’obbligo, in entrambi i casi debbono essere registrati e trascritti presso i registri immobiliari.

Capitolo 2: **Attuazione mediante interventi diretti**

2.1 Gli interventi edilizi si attuano mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività in conformità alle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica generali e attuativi, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigenti.

2.2 Il rilascio del Permesso di Costruire o la presentazione della Denuncia di Inizio Attività è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione di attuazione delle stesse da parte del Comune nel successivo triennio o all'impegno da parte degli interessati alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio.

2.3 Nei casi in cui gli interventi edilizi siano subordinati alla preventiva approvazione di piani urbanistici attuativi o progetti planivolumetrici convenzionati, ai sensi dei precedenti punti 1.1 e 1.4 parte III, la richiesta di Permesso di Costruire o la presentazione di Denuncia di Inizio Attività può avvenire solo dopo l'approvazione definitiva del piano urbanistico attuativo o del progetto planivolumetrico convenzionato. Il rilascio del Permesso di Costruire è comunque subordinato alla stipula della convenzione urbanistica. In caso di presentazione di Denuncia di Inizio Attività la stipula della convenzione urbanistica deve avvenire entro il trentesimo giorno dalla data di presentazione della D.I.A stessa.

2.4 Qualora l'individuazione e cessione delle aree standard al patrimonio del comune, dovesse essere attuata prima del rilascio del permesso di costruire o contemporaneamente alla presentazione della denuncia d'inizio attività, nonché quando le stesse nei tempi suddetti dovessero essere monetizzate, non vi è l'obbligo di addivenire ad una convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

Capitolo 3: **Perequazione e compensazione urbanistica**

3.1 Obbiettivi di perequazione

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

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

3.2 Perequazione urbanistica di comparto

3.2.1 Tale procedura perequativa è applicata negli ambiti di trasformazione, fatta eccezione per il comparto At 4, ognuno di essi ha proprie regole ed indici urbanistico- edilizi di massima, in base ai quali è comunque possibile calcolare la massima capacità edificatoria.

Nei piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata a valenza territoriale, vengono riportati tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, si ai diritti edificatori che quelli derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

La Slp esistente se mantenuta è confermata.

3.3 Perequazione urbanistica diffusa

3.3.1 Tale modalità nel caso del PGT di Crotta d'Adda si applica agli immobili compresi nel tessuto urbano consolidato, esclusi il nucleo storico e le aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e

generale, meglio individuate nella tavola n.1a, 1b e 1c del Piano delle Regole e nella tavola n 2a e 2b del Piano dei Servizi.

A queste ultime è stata attribuita una capacità edificatoria pari ad un indice di utilizzazione territoriale complessivo (Utc) di 0,10 m2xm2, non direttamente utilizzabile in loco ma trasferibile con il meccanismo perequativo sulle aree edificabili.

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

3.3.2 Il trasferimento di Slp di cui al precedente punto è consentito solo ai fini della realizzazione di interventi di nuova costruzione, sopralzo ed ampliamento di edifici esistenti negli ambiti del tessuto urbano consolidato, escluso il centro storico, meglio individuati nella tavola n.1a, 1b e 1c del Piano delle Regole.

3.3.3 Gli ambiti del tessuto urbano consolidato, escluso il centro storico, sono gli unici nei quali potrà essere trasferita la Slp di cui al precedente punto *3.3.1* ai fini della realizzazione degli interventi di cui al precedente punto *3.3.2* nel rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria massima (Ufm).

3.3.4 La Slp di cui ai punti precedenti potrà essere utilizzata al fine di coprire, in tutto o in parte, la differenza tra la Slp (Superficie lorda di pavimento) derivante dall'applicazione degli indici di Utilizzazione fondiaria massimi (Ufm), e la Slp di pertinenza diretta (Uf) Utilizzazione fondiaria, sulla quale viene trasferita. In sede di calcolo della Slp oggetto di trasferimento, a seconda delle funzioni al cui servizio sono preordinati, trovano applicazione i coefficienti di ponderazione, di cui al successivo punto 3.4.

3.3.5 Nei casi di interventi di nuova costruzione promossi previa demolizione di edifici esistenti, i coefficienti stessi trovano applicazione solo per

l’eventuale Slp consentita dall’indice Ufm in aggiunta a quella già esistente.

Conseguentemente la quantità di Slp necessaria per coprire la differenza tra quella derivante dall’applicazione dell’indice Uf e quella consentita dall’indice Ufm varierà a seconda delle funzioni da insediare.

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

3.3.7 Data la facoltà garantista delle disposizioni legislative vigenti, relativa all’efficacia quinquennale delle previsioni urbanistiche comportanti vincoli espropriativi, la facoltà di cui al precedente articolo potrà essere esercitata anche dopo la scadenza dei suddetti vincoli.

3.4 Coefficienti di ponderazione

3.4.1 I coefficienti di ponderazione funzionale (Cp) sono moltiplicatori dell’indice di Utilizzazione territoriale complessivo (Utc) che trova applicazione per determinare la Slp relativa alle destinazioni d’uso ammesse nelle variazioni del tessuto urbano consolidato, escluso il centro storico.

Nel caso della residenza il coefficiente è sempre pari a 1, mentre è pari a 0,8 per le altre destinazioni funzionali.

Detto coefficiente trova applicazione solo per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o sopralzo di edifici esistenti, compresi nel tessuto urbano consolidato, escluso il nucleo storico.

3.4.2 I coefficienti di ponderazione di cui al precedente punto 3.4.1 trovano applicazione in sede di calcolo della Slp oggetto di trasferimento ai sensi delle disposizioni con le finalità della perequazione diffusa.

Conseguentemente la quantità di Slp oggetto del trasferimento stesso, necessaria per realizzare la Slp aggiuntiva rispetto a quella derivante dall'applicazione dell'indice Uf che nella zona del tessuto urbano consolidato, escluso il nucleo storico, risulta consentita nel rispetto degli indici di massima utilizzazione fondiaria (Ufm), varia a seconda delle funzioni che vengono insediate.

3.5 Quantità della perequazione diffusa

3.5.1 L'applicazione del calcolo di cui ai precedenti punti nel caso del PGT del comune di Crotta d'Adda individua un ammontare pari a 494.20 m2 di Slp (Superficie lorda di pavimento) che deve essere recepita mediante acquisizione dei diritti edificatori concessi alle aree per servizi pubblici.

3.6 Atti convenzionali cui ricorrere per il trasferimento dei diritti edificatori

3.6.1 Ai fini del trasferimento di Slp consentito dai precedenti articoli occorre che le aree vincolate oggetto di calcolo vengano cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.
Tale cessione dovrà avvenire con apposito atto, nel quale dovrà essere indicata la Slp che colui il quale cede l'area all'Amministrazione Comunale potrà realizzare, oppure fare realizzare, mediante cessione a terzi, sulle aree sulle quali ne risulta ammessa la concentrazione.

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

In tal caso l'efficacia del permesso di costruire o denuncia di inizio attività risulterà subordinata alla registrazione e trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di trasferimento di cui al presente punto.

3.7 Compensazione urbanistica

3.7.1 La superficie lorda di pavimento di edifici la cui collocazione presenta aspetti problematici in quanto sono da ritenersi incongrui con il contesto urbano, può essere oggetto di compensazione.
Questa previsione normativa ha lo scopo di consentire la demolizione di volumetrie private e la loro ricostruzione in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale.
Ciò può avvenire tra due aree di proprietà privata, purché quella di destinazione sia tra quelle poste nel tessuto urbano consolidato, escluso il centro storico e nei limiti della massima capacità edificatoria della zona.

3.7.2 Ai fini del trasferimento la Slp residenziale esistente è da considerare interamente mentre quella avente altre funzioni è da computarsi al 50%.
Quando per effetto di vincoli sopravvenuti, non di natura urbanistica, non sia più esercitabile completamente il diritto di edificare, il titolare di tale diritto può chiedere al Comune, che a suo esclusivo giudizio, può concedere di esercitarlo su un'altra area edificabile, facente parte del tessuto urbano consolidato (escluso il centro storico) di cui ne abbia acquisito la disponibilità ai fini edificatori, cedendo gratuitamente al Comune l'area vincolata.

3.7.3 I diritti edificatori attribuiti dal Comune a titolo di compensazione sono liberamente commerciabili.

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

3.8.1 Sempre negli ambiti ricadenti nel tessuto urbano a destinazione prevalentemente residenziale consolidato, escluso il centro storico, è consentito trasferire la Slp di pertinenza di un'area con destinazione insediativa.

3.8.2 Il trasferimento i cui al punto precedente è ammesso nei limiti consentiti dall'indice di Utilizzazione fondiaria massimo (Ufm) prescritto per il tessuto urbano consolidato, escluso il centro storico.

3.8.3 Anche per il trasferimento di Slp suddetto trovano applicazione i coefficienti di ponderazione di cui al precedente punto 3.4 Parte III.

3.8.4 Il rilascio dei Permessi di Costruire o l'accettazione da parte dello sportello unico delle Denuncie di Inizio Attività relative ad interventi aventi ad oggetto anche Slp di pertinenza di aree diverse da quelle edificate è subordinato ad un atto di rinuncia all'edificabilità dell'area di pertinenza indiretta, che dovrà essere stipulato con la partecipazione dell'Amministrazione Comunale e risultare trascritto nei registri immobiliari.

3.9 Caratteristiche delle aree di pertinenza indiretta

3.9.1 Le aree di pertinenza indiretta, ovverosia le aree dalle quali può essere richiesto di trasferire la Slp in applicazione della perequazione diffusa, devono presentare requisiti di accessibilità carrabile, di compattezza ed avere una superficie minima di 500 m2.

E' comunque fatta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di accettare la cessione di aree che pur non presentando i requisiti suddetti, la stessa ritenga conveniente acquisire.

3.9.2 Qualora gli interventi attuati mediante trasferimenti di diritti di edificabilità comportassero cessione di aree inferiori a m2 500, in alternativa a detta cessione potrà essere accettata dall'Amministrazione Comunale, su proposta del soggetto richiedente, la monetizzazione delle aree non cedute.

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

Le somme introitate dall'Amministrazione Comunale dovranno obbligatoriamente essere impegnate per l'acquisizione di aree destinate nel PGT alla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici.

3.10 Commercializzazione dei diritti di perequazione e compensazione

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

Il Comune istituirà il registro delle cessioni dei diritti edificatori.

3.11 Aree escluse dalle regole della perequazione

3.11.1 Aree escluse dalle suddette regole sono:

- ✓ ambiti agricoli;
- ✓ ambiti di antica formazione, centro storico;
- ✓ ambito di trasformazione At 4;
- ✓ ambiti industriali-artigianali consolidati;
- ✓ ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico.

Capitolo 4: **Definizione degli interventi edilizi**

4.1 Le definizioni degli interventi edilizi sono quelle indicate all'art. 27 della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i ed i.

PARTE III: DEFINIZIONI, NOZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

Capitolo 1: **Definizioni generali**

1.1 Accessorio

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

1.2 Alloggio o appartamento

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

1.3 Costruzione

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

1.*4 Fabbricato o edificio*

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

1.5 *Manufatto*

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

1.6 Pertinenza

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

1.7 Porticato o loggiato

Per porticato e/o loggiato si intende una porzione di edificio aperta almeno su due lati lunghi nei quali appositi pilastri sorreggono i piani superiori e/o la copertura.

1.8 Superfetazione

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

1.9 Terrapieno

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

1.10 Unità edilizia

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

1.11 Unità immobiliare

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

1.12 Vano

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

1.13 Vano accessorio

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

1.14 Vano utile

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

Capitolo 2: **Superfici**

2.1 Superficie territoriale complessiva (Stc)

È la superficie complessiva degli ambiti per i quali il PGT prevede la formazione di Piani urbanistici attuativi. La stessa viene calcolata al lordo delle strade e degli spazi pubblici già esistenti o da realizzare che ricadono entro gli ambiti stessi.

2.2 *Superficie territoriale (St)*

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

2.3 Superficie fondiaria (Sf)

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

2.4 Superficie coperta (Sc)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra con la sola esclusione degli sporti di gronda non superiori a 1,00 m, e degli eventuali elementi decorativi quali lesene, marcapiani ecc… Per gli sporti della gronda di copertura superiori a 1,00 m deve essere conteggiato l'intero aggetto e non solo la porzione eccedente.
Sono esclusi inoltre dal calcolo della Superficie coperta, fatta eccezione per il centro storico, i copringressi di accesso al lotto per un massimo di 2,50 m2 e i copringressi per l'accesso principale all'edificio, comune o singolo, per un massimo di 1,50 m2 purché non sporgenti su area

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

Relativamente al centro storico sono consentite le tettoie a sbalzo una per ciascuna abitazione a copertura della porta d'ingresso principale, purché aggettanti su spazi privati. Le stesse dovranno avere una larghezza massima di ml 1,50 ed una profondità compreso il canale per la raccolta delle acque meteoriche di ml 1|,00 ed una struttura portante in legno o ferro. Il manto di copertura, dovrà essere in coppi o vetro con decadenza non superiore al 30/35%.

Non potranno essere realizzate nell'ambito del centro storico con vincolo della sovrintendenza.

2.5 Superficie permeabile minima (Spm)

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

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

2.6 Superficie lorda di pavimento (Slp)

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

Sono escluse dal calcolo della Slp:

a) le superfici di piani entro terra e fuori terra con altezza interna netta inferiore a 2,40 m per le destinazioni residenziali e a 2,10 m per le destinazioni diverse dalla residenza;
b) le superfici dei piani sottotetto, o loro porzioni nei casi di altezze interne diversificate, con altezza interna media ponderale inferiore a 2,40 m;

c) le superfici destinate ad autorimesse e relativi spazi di manovra nella misura minima stabilita dalla vigente normativa. Sono escluse dal calcolo della Slp anche le autorimesse eccedenti quanto previsto dalla vigente normativa a condizione che abbiano altezza interna netta inferiore a 2,40 m. Sono comunque escluse dalla Slp le autorimesse con altezza interna netta pari o superiore a 2,40 m per le quali venga presentato idoneo vincolo di pertinenzialità;
d) le superfici dei vani scala comuni a più unità immobiliari da misurasi al netto delle murature;
e) le scale esterne ed aperte;
f) le superfici di ascensori, piattaforme elevatrici e impianti di sollevamento con caratteristiche conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche o tali da assicurare maggiormente tale finalità;
g) gli spazi pubblici o di uso pubblico quali: gallerie, loggiati e porticati; ovvero privati con altezza media interna inferiore a 2,40 m per la destinazione residenziale;
h) le superfici di balconi, terrazze, nonché quelle determinate dalla proiezione al suolo di tettoie e pensiline;
i) le superfici strettamente necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici, cioè i vani e gli spazi necessari a contenere ed alloggiare le apparecchiature di detti impianti quali:
   - ✓ impianti idrici;
   - ✓ centrali termiche,cabine elettriche;
   - ✓ centrali di condizionamento dell'aria;
   - ✓ impianti termici ed elettrici a fonte energetica rinnovabile;
   - ✓ impianti per lo smaltimento dei rifiuti solidi – liquidi – gassosi;
   - ✓ centraline e contatori dell'energia elettrica o del gas;
   - ✓ locali macchina degli ascensori compresi gli extracorsa;
   - ✓ locali per la raccolta delle immondizie;
   - ✓ altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta;
j) le superfici determinate dall'impiego di accorgimenti e di tecnologie costruttive finalizzati esclusivamente al risparmio energetico nei

limiti e con l'osservanza delle vigenti disposizioni normative in materia;

k) i soppalchi da realizzarsi nell'ambito storico escluso quello con vincolo della sovrintendenza, aventi superficie (non superiore 10 m2) nel rispetto del 40% massimo di quella del locale sul quale si affacciano, al netto delle scale di collegamento. Per tali soppalchi dovrà essere garantita un'altezza minima netta degli spazi, sia sottostanti che soprastanti, di 2,10 m (altezza minima del punto più basso in caso di soffitti non orizzontali), nonché una diretta ed adeguata aero-illuminazione in conformità alle disposizioni del Regolamento locale d'Igiene; gli stessi non potranno, comunque, insistere su più di due vani per Unità Immobiliare; dovranno essere realizzati con tecniche non invasive, senza compartimentazioni nella parte sottostante e completamente aperti sul vano sul quale s'affacciano;

l) i serbatoi esterni in soprassuolo e in sottosuolo.

2.7 Superficie di vendita (Sv)

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

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

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di

autoveicoli, legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è computata nella misura di 1/8 (un ottavo) della Superficie lorda di pavimento.

2.8 Superficie occupata in sottosuolo (So)

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

Capitolo 3: **Volumi**

3.1 Volume edilizio virtuale (Ve)

Il Volume edilizio virtuale (Ve) è la misura che indica l'edificabilità espressa, ove necessario, in m3.
Il Volume edilizio virtuale (Ve) si ricava moltiplicando la Slp del fabbricato per un'altezza virtuale di 3.00 m.

3.2 Volume reale (Vr)

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

3.3 Volume tecnico (Vt)

I volumi tecnici sono quei volumi edilizi destinati agli impianti e/o alle opere aventi stretta connessione con le funzionalità degli impianti stessi.
Sono da considerare volumi tecnici anche le strutture, le attrezzature, gli impianti e in generale tutti i manufatti finalizzati alla sostenibilità ambientale degli interventi; essi devono essere realizzati conformemente a quanto previsto dal Regolamento Edilizio.

Capitolo 4: **Indici urbanistici**

4.1 Indice di utilizzazione territoriale complessivo (Utc)

Definisce la Superficie lorda di pavimento (Slp) massimo realizzabile per ogni m2 di Superficie territoriale complessiva realizzabile.
Trova applicazione nelle verifiche di interventi ricadenti in ambiti o comparti oggetto di piano urbanistico attuativo o atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

4.2 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

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

4.3 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

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

4.4 Indice di utilizzazione fondiaria massima (Ufm)

Definisce la Superficie lorda di pavimento (Slp) massima realizzabile per ogni m2 di Superficie fondiaria (Sf) nell'ipotesi di trasferimento di Superficie lorda di pavimento (Slp) da aree di pertinenza indiretta.

Capitolo 5: **Occupazione del suolo**

5.1 Rapporto di copertura (Rc)

Definisce la Superficie coperta (Sc) massima realizzabile per ogni m2 di Superficie fondiaria (Sf).

5.2 Rapporto di permeabilità (Rp)

Definisce la superficie permeabile minima per ogni m2 di superficie fondiaria (Sf).

Capitolo 6: **Altezze**

6.1 Altezza massima (Hm)

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

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

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

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

6.2 Altezza virtuale (Hv)

È l'altezza pari a 3,00 m da utilizzarsi per la determinazione del Volume edilizio virtuale (Ve).

Capitolo 7: **Distanze**

7.1 Distanza dai confini (Dc)

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

7.1.1 Distanza dai confini in sottosuolo (Dcs)

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

7.1.2 Distanza da depositi di materiale o lavorazioni (Dd)

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

7.1.3 Distanza da spazi destinati alla pubblica circolazione (Ds)

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

7.1.4 Distanza dai terrapieni (Dt)

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

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

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

7.1.6 La distanza dai confini (Dc) non deve essere inferiore ad H/2 della parte dell'edificio prospiciente il confine più prossimo, non può comunque scendere al di sotto di m. 5,00.

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

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

- ✓ nuove costruzioni realizzabili nel rispetto della disciplina del Codice Civile, in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica, per uno sviluppo non superiore all'altezza massima (Hm) di questi ultimi, sempre che venga assicurato un corretto inserimento edilizio ed ambientale;
- ✓ quando tra i proprietari esista un accordo, debitamente registrato e trascritto da notificarsi all'Amministrazione Comunale prevedente la costruzione in reciproca aderenza;
- ✓ quando venga presentato progetto unitario;
- ✓ quando tra i proprietari esista un accordo debitamente registrato e trascritto da notificarsi all'amministrazione comunale che prevede la costruzione, anche da parte di uno solo di essi, di fabbricati accessori, autorimesse, aventi un'altezza massima al colmo della copertura di ml 3,00.

7.2 Distanze minime tra edifici

7.2.1 Distanza tra edifici (De)

E' la distanza minima tra costruzioni in soprassuolo corrispondente alla lunghezza del segmento minimo congiungente le costruzioni, sia che le stesse insistano su di uno stesso lotto sia che insistano su lotti confinanti. Tale distanza va considerata sia che si tratti di edifici o porzioni di edifici, principali, accessori e pertinenziali.

7.2.2 La misura delle distanze sopra elencate deve partire dal piano esterno della parete di perimetro delle costruzioni, escluse le sporgenze di

limitato impatto quali, ad esempio, lesene, zoccoli, pluviali ed elementi decorativi. Devono pertanto essere computate, ai fini delle distanze, quelle parti o sporgenze stabilmente incorporate nell'immobile del quale formano parte integrante (pilastri – porticati, balconi, scale esterne, volumi tecnici, etc.).

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

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

   Qualora non vi fossero pareti finestrate la distanza minima non dovrà essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

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

   La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Qualora non vi fossero pareti finestrate la distanza minima non dovrà essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

c. Sono ammesse distanze inferiori ai 10 m negli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e nuova costruzione comportanti modifiche della sagoma purchè ricavate all'interno della sagoma degli edifici esistenti, se uguali a quelle preesistenti.

d. Negli ambiti di trasformazione d'espansione artigianali-industriali e negli ambiti artigianali-industriali di completamento è altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

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

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

7.2.5 Negli ambiti di trasformazione d'espansione artigianali-industriali e negli ambiti industriali-artigianali di completamento, qualora la distanza fra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

7.2.6 Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti comma nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

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

7.2.8 La distanza da spazi destinati alla pubblica circolazione in sottosuolo (Dss) e la distanza dai confini in sottosuolo (Dcs) devono rispettare le distanze prescritte dal Codice Civile. Qualora le costruzioni occupino il sottosuolo di spazi destinati al traffico veicolare o alla sosta di

autoveicoli devono avere strutture atte a sopportare i conseguenti prevedibili carichi.

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

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

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

7.3 Distanze tra allevamenti

Si precisa che le zone omogenee sotto indicate sono quelle definite all'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444.

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

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

1b. 1000 metri da zone edificabili residenziali A, B, C, F,

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

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

c. Per gli allevamenti avi/cunicoli – canili;

1c. 600 metri da zone edificabili residenziali A, B, C, F

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

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

7.3.2 Tutti i valori delle suddette distanze avranno un carattere di reciprocità sia tra gli impianti zootecnici e le destinazioni d'uso del suolo posti nel medesimo comune che con i comuni adiacenti.

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

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

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

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

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

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

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

7.3.5 Tutti i valori delle distanze indicate al precedente punto 7.3.1 al punto 7.3.4 della parte III hanno un carattere di reciprocità sia tra gli impianti zootecnici e gli usi e le destinazioni d'uso del suolo posti nel medesimo canone, che tra gli impianti zootecnici gli usi e le destinazioni d'uso del suolo localizzati in comuni adiacenti.

7.3.6 Tra il regolamento locale d'igiene le disposizioni dell'ASL e le presenti Norme Tecniche d'Attuazione, si applicano le prescrizioni più restrittive.

7.4 Distanze dalle strade

7.4.1 Il confine stradale è il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea (art. 3 – D.Lgs. 285/1992).

La distanza minima delle strade è dal confine stradale e non dal ciglio stradale.

La distanza da spazi destinati a pubblica circolazione è subordinata alla disciplina dettata dal Codice della Strada.

Più precisamente:

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

2 fuori dai centri abitati, ma all'interno di aree previste edificabili
   - ✓ 30 metri per le strade di tipo A
   - ✓ 20 metri per le strade di tipo B
   - ✓ 10 metri per le strade di tipo C

3 dentro ai centri abitati
   - ✓ 30 metri per le strade di tipo A
   - ✓ 20 metri per le strade di tipo D

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

L'ampiezza della fascia di rispetto stradale esterna alla delimitazione del centro abitato ex art.4 del D.Lgs 285/1992, S.P. n.47 "Soresina-Crotta d'Adda" è di ml 30,00 per parte misurata dal confine stradale così come definito dall'art 3, comma 1, punto 10, del D.Lgs 285/1992.

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

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

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

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

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale,tenute ad altezza non inferiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche,

fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

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

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

Le cabine contenenti impianti tecnologici debbono rispettare, dal confine stradale all'esterno del centro abitato, la distanza minima di m 30.00 (art. 29, D.P.R. 495/1992). Tutti i manufatti e le installazioni posti 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 (Principio del ribaltamento).

7.4.3 Gli edifici di civile abitazione posti ad una distanza inferiore ai 200 metri da SS. PP. debbono essere obbligatoriamente dotati di un'idonea barriera antirumore costituita da un triplo filare di alberi d'alto fusto d'essenze autoctone, collocati in conformità di specifiche disposizioni fornite dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale**.**

PARTE IV: CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRZIONI SPECIFICHE

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

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

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

1.3 L'individuazione dei diversi ambiti urbanistici è riportata nelle tavole n. 1°, 1b e 1c del Piano delle Regole, classificazione del territorio comunale e destinazioni d'uso in ambito storico.

Gli ambiti urbanistici identificati sono:

a. Tessuto urbano consolidato
   - ✓ Ambito di antica formazione, centro storico.
   - ✓ Ambito di antica formazione, centro storico con vincolo della soprintendenza.
   - ✓ Ambito residenziale consolidato;
   - ✓ Ambito artigianale – industriale consolidato.
   - ✓ Ambiti per attrezzature pubbliche d'interesse pubblico generale.

b. Ambiti agricoli
   - ✓ Ambiti agricoli.
   - ✓ Ambiti agricoli con particolare pregio paesaggistico ed ambientale di rispetto all'abitato.
   - ✓ Complessi agricoli.
   - ✓ Ambito golenale agricolo forestale (prima fascia PTC del Parco Adda Sud).
   - ✓ Ambito agricolo (seconda fascia PTC del Parco Adda Sud).
   - ✓ Ambito agricolo (terza fascia PTC del Parco Adda Sud).

c. Ambiti di valore paesaggistico ed ambientale
   - ✓ Ambiti naturali.

- ✓ Elementi costitutivi del paesaggio
- ✓ Subzona di rispetto paesaggistico – ambientale.
- ✓ Zona estensiva ad attrezzature per il pubblico.
- ✓ SIC
- ✓ ZPS

} **PTC** Parco Adda Sud

Capitolo 2: **Zone di recupero – Categorie d'intervento nell'ambito di antica formazione, centro storico**

2.1 Il Piano delle Regole nella tavola n.1°, 1b e 1 c, identifica in zone di recupero gli ambiti già classificati di antica formazione, centro storico.
Nella tavola n.3, relativamente al suddetto ambito risultano individuati in modo analitico, edificio per edificio gli interventi ammessi.

2.2 Qualora alla luce degli approfondimenti effettuati ai fini della redazione dei vari elaborati del progetto esecutivo di un intervento, si verifichi che l'edificio presenta caratteristiche tali da farlo rientrare in categoria di intervento differente da quella per esso individuata nelle tavole n° 3, l'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia se esiste o in alternativa la Commissione Paesaggistica, potrà a suo insindacabile giudizio assumere lo stesso come edificio appartenente a tale diversa categoria.

2.3 Le categorie di intervento individuate nelle tavole n° 3 sono da considerarsi orientative per gli accessori per i quali nella redazione dei progetti venga dimostrata l'incoerenza rispetto alle caratteristiche dell'edificio principale. Interventi difformi dalla categoria prevalente, sugli edifici accessori, possono essere assentiti con Permesso di Costruire o Denuncia d'Inizio Attività.
Il recupero di costruzioni accessorie per destinazioni d'uso diverse da quelle originarie o comunque pregresse, deve essere attento ai caratteri tradizionali o di autonomo pregio architettonico del manufatto.

2.4 Per quanto non disposto nel presente articolo trovano applicazione ai fini della redazione dei progetti degli interventi su immobili siti negli ambiti di antica formazione, centro storico e centro storico con vincolo del Soprintendenza le disposizioni relative ai vari interventi edilizi ed urbanistici di cui al successivo capitolo 4 parte IV

Capitolo 3: **Individuazione delle aree in ambito storico**

3.1 Le aree dell'ambito di antica formazione, centro storico sono quelle comprese nel perimetro della tavola n.1a, 1b, 1c, 5a e 5b del Piano delle Regole.

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

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

3.4 Le aree dell'Ambito Storico sono soggette alle prescrizioni urbanistico-edilizie di dettaglio contenute nei successivi articoli secondo quanto indicato negli elaborati.2 – Destinazioni d'uso in Ambito Storico e 3 – Categorie di intervento in Ambito Storico del PR.

3.5 Il PR al fine di favorire una coerente riorganizzazione e recupero del centro storico fa riferimento alla tavola n.3 del Piano delle Regole.

Capitolo 4: **Ambito di antica formazione, centro storico con vincolo della Soprintendenza**

4.1 L'ambito di antica formazione è caratterizzato da valori storico – monumentali di notevole rilievo, le aree e gli edifici che la compongono sono vincolati e tutelati ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

4.2 Interventi ammessi.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza della villa con cappella gentilizia e giardino, nonché da fabbricati ad uso agricolo tra i quali la porcilaia con la pianta a corona circolare.
Previo nulla osta della Soprintendenza sono assentibili con permesso di costruire o D.I.A. gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, restauro, risanamento conservativo, cambio di destinazione, d'uso demolizione delle superfetazioni.

4.3 Destinazioni d'uso.

La destinazione d'uso prevalente dell'ambito è residenziale.
Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali di qualsiasi genere;
- ✓ attività artigianali non al servizio della residenza;
- ✓ servizi per l'industria;
- ✓ spazi coperti per depositi o lavorazioni all'aperto, connesse ad attività artigianali e industriali;
- ✓ servizi collettivi destinati agli addetti delle attività artigianali, industriali e commerciali;
- ✓ attrezzature per parcheggio mezzi pesanti;
- ✓ attività di rottamazione;
- ✓ attività commerciali non costituenti esercizio di vicinato, ai sensi del D. Lgs. 31.03.1998 n°114, legge 15.03.1997 n°59, legge regionale

14/93, regolamento regionale 3/2000, aventi una Slp superiore a 150 m2 classificate come medie e grandi strutture di vendita;

- ✓ servizi di magazzino e deposito senza vendita;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ servizi per la sosta e il soggiorno dei turisti all'aperto o in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, ad eccezione delle attività agrituristiche, abitazione del conduttore del fondo, della famiglia, dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado di gestione pubblico;
- ✓ parco pubblico di uso collettivo;
- ✓ strutture religiose a carattere direzionale, culturale, educative, ricreative, socio – assistenziale e caritative, gestite direttamente dalla proprietà o tramite organizzazioni, associazioni, enti, cooperative allo scopo delegate;
- ✓ servizi parrocchiali come chiese, residenze ed attrezzature parrocchiali per l'istruzione ed il tempo libero;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ luoghi di culto;
- ✓ impianti per spettacoli sportivi, scoperti, coperti e relative infrastrutture;
- ✓ impianti per la pratica sportiva, scoperti e coperti;
- ✓ spazi da riservare a impianti mobili per spettacoli temporanei;
- ✓ attrezzature cimiteriali;
- ✓ rimessa per automezzi pubblici;
- ✓ parcheggi aperti al pubblico servizio;
- ✓ distributori di carburante.

4.4 Sono comunque non ammissibili le destinazioni d'uso che ad esclusivo giudizio dell'Amministrazione Comunale possano pregiudicare il

carattere storico – ambientale o la conservazione e l'integrità degli immobili.

4.5 Le attività professionali nelle unità immobiliari destinate alle abitazioni non potranno occupare una superficie superiore al 50% della Slp, con un massimo di 200 m2.

4.6 Prescrizioni tipomorfologiche.

Le aree di pertinenza degli edifici (giardini, parcheggi, etc.) sono inedificabili. E' fatto obbligo alle proprietà di mantenere le essenze vegetali esistenti, sostituendo quelle danneggiate o non più vegete con nuove alberature uguali. L'Amministrazione Comunale provvederà alla catalogazione delle essenze esistenti e ad eventuali controlli periodici.
Gli interventi edilizi dovranno essere tutti indirizzati alla tutela ed al ripristino, ove compromessi, dei tradizionali valori architettonici ed ambientali.
In particolare, si prescrive l'osservanza delle seguenti norme:

- ✓ le pareti esterne degli edifici dovranno essere realizzate con materiali tradizionali per le murature, i serramenti, le tinteggiature, le coperture e gli altri elementi di facciata recuperando e restaurando gli elementi originali esistenti, valorizzando testimonianze o tracce di antiche decorazioni, iscrizioni, affreschi ed altre pitture (meridiane – bassorilievi – colonne o pilastri, archi, bifore, lapidi) e recuperando manufatti della tradizione costruttiva locale (comignoli, portoni, camini, ringhiere);
- ✓ la pendenza elle coperture non potrà essere modificata, si deve prevedere l'uso di tegole curve di laterizio (coppo tradizionale) reimpiegando dove possibile il materiale originale.
- ✓ Gli antichi intonaci e finiture in malta di calce devono essere conservati ed eventualmente consolidati con materiali e tecniche idonee (iniezione di malte di calce o consolidanti inorganici). Le integrazioni delle parti mancanti dovranno essere eseguite con

malte di calce naturale esenti da cemento e resine. La conservazione degli intonaci consente di poter eseguire indagini stratigrafiche volte ad accertare il succedersi delle coloriture, anche se è generalmente consigliabile mantenere le ultime coloriture documentate. Le tinteggiature dovranno essere realizzate con prodotti a base di calce e con velature successive, totalizzate con tinte naturali. Non potranno essere utilizzate malte a base di cemento in quanto incompatibili con il supporto sottostante. Si rammenta che anche gli intonaci interni in calce presentano un valore documentale che è importante conservare, qualora non siano presenti strati in avanzato stato di degrado, non più recuperabili.

- ✓ ringhiere in ferro a bacchette o in ferro battuto;
- ✓ serramenti dei negozi in ferro, in legno o alluminio verniciati di toni scuri ovvero in legno naturale;
- ✓ ante a gelosie o a scuri in legno naturale o verniciati di colore grigio, marrone testa di moro o verde scuro;
- ✓ aperture, comprese le vetrine, con prevalente dimensione verticale, a ritmo costante, in asse ed in allineamento tra i piani, recuperando possibilmente le soluzioni preesistenti;
- ✓ soglie e davanzali in pietra naturale spuntata e bocciardata;
- ✓ aperture di porte e finestre semplici o con cornici in intonaco;
- ✓ insegne organicamente inserite all'interno dei serramenti, delle aperture, del tipo non luminoso, ma eventualmente, illuminate indirettamente oppure poste a bandiera solo se in ferro e con decorazione tradizionale;
- ✓ camini in mattoni a vista o intonacati con chiusura in lastra di pietra o coppi con fattura tradizionale del luogo;
- ✓ portoni di ingresso ad ante in legno a listoni;
- ✓ rivestimento delle scale in pietra o cotto;
- ✓ pavimentazione delle parti non sistemate a verde dei cortili con acciottolato, cubetti o lastre regolari di beola, o tozzetti di cotto.

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

- ✓ i canali di gronda e i pluviali dovranno realizzarsi in rame o in altro materiale verniciato di colore scuro;
- ✓ le finestre poste al piano terreno non potranno dotarsi di serramento esterno, ma saranno difese da inferriate arretrate rispetto al filo esterno di facciata, reimpiegandosi, ove possibile, il materiale originale;
- ✓ andranno salvaguardate le piantumazioni esistenti. Le nuove alberature dovranno essere del tipo tradizionale ad essenza autoctona con l'esclusione categorica delle conifere.

4.7 Tutti gli interventi edilizi, qualora si debbano effettuare su immobili soggetti a tutela ai sensi delle leggi 1497/39, 1098/39 e D.Lgs 42/2004 sono subordinati al preventivo nulla-osta della soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio.

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

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

5.2 Interventi ammessi.

In tale zona, fatti salvi gli ambiti per i quali è obbligatoria la redazione di un Piano di Recupero, sono assentibili con Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, semplice o convenzionata nei casi previsti dalle presenti norme, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia da attuarsi senza demolizione e ricostruzione, e demolizione.
Nuova costruzione di tettoie nei limiti e caratteristiche previsti al punto 2.4 parte III.

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

5.4 Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia vi è la possibilità di incrementare la Slp (superficie lorda di pavimento) nel rispetto della volumetria esistente.

Tale incremento trova attuazione attraverso la variazione della quota d'imposta dei solai, l'inserimento di nuovi solai intermedi, la demolizione di solai o mediante il mutamento di utilizzo delle superfici esistenti non computate ai fini del calcolo della Slp, parte III, punto 2.6.
Il tutto deve trovare applicazione garantendo le altezze minime interne e tutti i requisiti richiesti dal regolamento locale d'igiene, nel rispetto assoluto delle altezze esterne, sia di colmo che di estradosso ed intradosso di gronda, della sagoma, della disposizione planimetrica nonché delle norme tipo morfologiche di cui al punto 5.11 parte IV.

5.5 Negli ambiti assoggettati nel Piano delle Regole a Piano Attuativo che può essere sempre proposto nella zona di recupero, sono ammissibili tutti gli interventi previsti nel punto 5.2 parte IV. Le unità minime d'intervento debbono essere definiti in sede di stesura del Piano Attuativo. Il Piano Attuativo non consente aumenti di volumetria, superficie coperta,modifiche alla sagoma, alla forma planimetrica e alla porzione sul sedime. Sono comunque sempre ammissibili, con Permesso di costruire o D.I.A. gli interventi previsti nella tavola 3 del Piano delle Regole o previsti attuati in conformità alla Legge 179/92.

5.6 Nel caso di interventi da attuarsi sia con Piano Attuativo che con Permesso di Costruire o Denuncia Attività Convenzionate, qualora l'incremento di Slp attuato nei modi previsti al punto 5.4 della parte IV prevede contemporaneamente il cambio di destinazione d'uso per le superfici interessate, la dotazione di aree a standard va calcolata sia per l'incremento di Slp che per il cambio d'uso.

5.7 Per gli interventi attuati in conformità del precedente punto 5.4 Parte IV trova applicazione quanto disposto dalla vigente normativa in materia di risparmio energetico.

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

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

5.8.2 Tali trasformazioni devono rispettare le prescrizioni di cui al capitolo 9 Parte I in materia di parcheggi privati, con un minimo di una autorimessa per ogni unità immobiliare di nuova costituzione.

5.8.3 I parcheggi di cui al comma precedente devono essere recuperati nell'edificio o all'interno delle aree pertinenziali oggetto di intervento. Solo a seguito di specifica indicazione dell'Amministrazione Comunale i parcheggi privati possono essere ricavati in altre aree, che devono comunque essere legate da vincolo di pertinenza alle unità immobiliari previste dall'intervento stesso.

5.8.4 Qualora l'edificio da trasformare sia già adibito ad autorimessa in base a regolare titolo abilitativo, la corrispondente quantità di posti auto deve essere garantita in loco e in aggiunta a quella richiesta al secondo comma.

5.8.5 Il Volume massimo realizzabile deve essere non superiore al Volume reale così come definito al punto 3.2 parte III.

5.9 Negli interventi attuati con Piano Attuativo, nei termini e nei modi di cui al precedente punto 5.5, o atti di programmazione negoziata a valenza territoriale devono essere mantenute le altezze in gronda, in colmo e le pendenze delle coperture.

5.10 Destinazioni d'uso.

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

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

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

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

5.11 Prescrizioni tipo morfologiche

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

I piani ove possibile dovranno:

- ✓ salvaguardare o ricostruire la struttura e la conformazione della corte lombarda con particolare cura per l'allineamento verso la strada dei fabbricati ed il rispetto dei tracciati stradali esistenti;
- ✓ garantire, laddove possibile, che l'altezza e la profondità dei corpi di fabbrica siano tali da assicurare la continuità dei fili di gronda,

pendenza ed andamento delle falde in armonia con gli edifici confinanti o vicini;

- ✓ conquistare l'unitarietà del cortile e la sua massima fruibilità pedonale con esclusione comunque di recinzioni e frazionamenti;
- ✓ riproporre i principali caratteri morfologici e tipologici degli edifici preesistenti, in armonia con l'architettura del centro storico;

Sulle aree interessate da piani esecutivi già approvati ed in vigore, valgono le prescrizioni degli stessi piani.

Le aree di pertinenza degli edifici sono inedificabili, è fatto obbligo alle proprietà di mantenere le essenze vegetali esistenti, sostituendo quelle danneggiate o non più vegete con nuove alberature uguali.

L'Amministrazione Comunale provvederà alla catalogazione delle essenze esistenti e ad eventuali controlli periodici.

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

In particolare, si prescrive la totale osservanza delle seguenti norme:

- ✓ le pareti esterne degli edifici dovranno essere realizzate con materiali tradizionali per le murature, i serramenti, le tinteggiature, le coperture e gli altri elementi di facciata prioritariamente recuperando e restaurando gli elementi originali esistenti, valorizzando testimonianze o tracce di antiche decorazioni, iscrizioni, affreschi ed altre pitture (meridiane – bassorilievi – colonne o pilastri, archi, bifore, lapidi) e recuperando manufatti della tradizione costruttiva locale (comignoli, portoni, camini, ringhiere);
- ✓ le coperture dovranno essere realizzate a falde piane con pendenza del 30 – 35%, salvo diverse preesistenze e prevedere l'uso di tegole curve di laterizio (coppo tradizionale) reimpiegando, ove possibile, il materiale originale. E' vietata la creazione di volumi tecnici sporgenti dalle linee di falda, e coperture piane;
- ✓ intonaco civile, tinteggiato, nella gamma delle terre, ed eventualmente del rosa antico; detti colori dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione comunale, nel rilasciare la quale il

dirigente o responsabile del competente ufficio comunale potrà sentire la Commissione Edilizia se esistente o la Commissione per il Paesaggio.

- ✓ zoccolo in cemento strollato o in pietra: a taglio di sega bocciardato, a grandi lastre;
- ✓ finestre delle abitazioni in legno naturale o verniciato, di colore grigio, bianco o testa di moro o altri colori scuri o cupi;
- ✓ serramenti dei negozi in ferro, in legno o alluminio verniciati di toni scuri ovvero in legno naturale;
- ✓ ante a gelosie o a scuri in legno naturale o verniciati di colore grigio, marrone testa di moro o verde scuro;
- ✓ copertura in coppi a canale;
- ✓ sottogronda con travetti in legno a vista e assito in legno o cemento e gesso sagomato con disegni tradizionali del luogo;
- ✓ ringhiere in ferro a bacchette o in ferro battuto;
- ✓ la forometria degli edifici al momento dell'adozione della presente Variante, dovrà essere salvaguardata, fatto salvo il mantenimento delle aperture esistenti, si potrà assentirne la creazione di nuove, compresi passi carrai, nel rispetto del codice della strada in un ridisegno organico della facciata.
- ✓ soglie e davanzali in pietra naturale spuntata e bocciardata;
- ✓ aperture di porte e finestre semplici o con cornici in intonaco o contorni di pietra bocciardata;
- ✓ insegne organicamente inserite all'interno dei serramenti, delle aperture, del tipo non luminoso, ma eventualmente, illuminate indirettamente oppure poste a bandiera solo se in ferro e con decorazione tradizionale;
- ✓ camini in mattoni a vista o intonacati con chiusura in lastra di pietra o coppi con fattura tradizionale del luogo;
- ✓ portoni di ingresso ad ante in legno a listoni;
- ✓ rivestimento delle scale in pietra o cotto;

- ✓ pavimentazione delle parti non sistemate a verde dei cortili con acciottolato, cubetti o lastre regolari di porfido o lastre di beola, piastrelle o tozzetti di cotto.

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

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

- ✓ i canali di gronda e i pluviali dovranno realizzarsi in rame o in altro materiale verniciato di colore scuro;
- ✓ le finestre poste al piano terreno non potranno dotarsi di serramento esterno, ma saranno difese da inferriate arretrate rispetto al filo esterno di facciata, reimpiegandosi, ove possibile, il materiale originale;
- ✓ la larghezza delle finestre non potrà superare i ml. 1,00, quella dei passi carrai non potrà superare i ml. 3,00, quella dei negozi non potrà superare i ml. 2.80 e comunque la porzione di facciata delimitata da due finestre successive;
- ✓ non saranno ammessi balconi o altri corpi aggettanti delle facciate visibili da spazi pubblici. Eventuali balconi aggettanti su spazi privati saranno ammessi solo se realizzati con disegno di foggia tradizionale;
- ✓ andranno salvaguardate le piantumazioni esistenti. Le nuove alberature dovranno essere del tipo tradizionale ad essenza autoctona con l'esclusione categorica delle conifere.

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

Capitolo 6: **Ambito residenziale consolidato**

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

6.2 Interventi ammessi

In tale zona sono ammessi: nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni, ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, tramite Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività.
Inoltre, ai sensi della Legge 179/92, gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma art. 3, D.P.R. 06/06/2001 n°380, che riguardino globalmente uno o più edifici, anche se modificano fino al 25% delle destinazioni preesistenti, purché il concessionario si impegni con atto trascritto a favore del Comune ed a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

6.3 Indici edilizi.

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

6.4 Relativamente all'ambito residenziale consolidato gli edifici posti a ridosso della scarpata morfologica del fiume Adda, nel caso di interventi di nuova costruzione o sopralzo non possono avere un'altezza superiore a 3,50ml (1 piano fuori terra).
Nella fattispecie di interventi di ristrutturazione attuati anche con la demolizione e ricostruzione o di ampliamento è ammessa un'altezza

massima degli edifici pari a quella prevalente nell'ambito, quest'ultima coincide con i confini di proprietà.

6.5 Destinazioni d'uso

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

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

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

fondo, della famiglia dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;

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

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

6.6 Prescrizioni tipomorfologiche.

Le coperture devono essere realizzate a falda. Sono ammesse terrazze aventi una superficie utile non superiore a m2 12,00.

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

Le opere di finitura prevalenti e caratterizzanti la zona di intervento (intonaci, rivestimenti faccia a vista, infissi, logge, gronde, elementi decorativi, banchine, fasce marcapiano, lattonerie, zoccolature, manti di copertura) devono essere mantenute o riproposte.

I colori dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione comunale rilasciata dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, il quale potrà sentire la commissione edilizia se esistente, oppure la commissione paesaggistica avendo cura di fare evitare colori troppo violenti o contrastanti con quelli tipicamente usati in loco.

Capitolo 7: **Ambito artigianale – industriale consolidato**

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

7.2 Interventi ammessi

In tale zona sono ammessi: nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni ,ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, tramite Permesso di Costruire, o Denuncia di Inizio Attività o previa approvazione di un Piano Attuativo, qualora l'amministrazione comunale lo ritenesse necessario, a seguito della constatazione dell'insufficiente stato di urbanizzazione del comparto interessato.

7.3 Indici edilizi.

Uf	Hm	Rc	Spm	D
m2/m2	m	%	%	m
1,20	12,00	70	15	Capitolo7, parte III

Per dimostrare esigenze tecniche, l'amministrazione comunale può concedere altezze superiori.

7.4 Destinazioni d'uso

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

- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, comprese le attività agrituristiche, abitazioni del conduttore del fondo, della famiglia del conduttore del fondo, della famiglia dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;

- ✓ attività commerciali, fatta eccezione per attività di vendita della produzione con una Slp superiore a m2 200,00;
- ✓ attività industriali od artigianali che contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, moleste per rumori, esalazioni, fumi, traffico, scarico acque inquinate e comunque ritenute incompatibili con la zona ed il regolamento d'igiene; tra queste le produzioni chimiche, le lavorazioni del petrolio, le lavorazioni degli scarti animali, le lavorazioni delle immondizie, le polveriere;
- ✓ abitazioni, fatte salve quelle di custodia o del proprietario al servizio dell'attività industriale od artigianale con un massimo di due unità abitative, aventi ciascuna una Slp non superiore a m2 120,00, una superficie coperta massima per ciascuna abitazione, comprese eventuali autorimesse o accessori esterni alle stesse, di m2 150,00 e un'altezza massima di ml 7,00.
- ✓ servizi di magazzino senza vendita, comportanti deposito o manipolazione di materiali infiammabili e pericolosi;
- ✓ uffici per attività professionali;
- ✓ ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, etc.;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ alberghi, ristoranti, trattorie, bar, etc.;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno dei turisti all'aperto od in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ servizi per il tempo libero, teatri, cinematografi e simili;
- ✓ spazi coperti e scoperti per attività ricreative e sportive;
- ✓ servizi d'uso collettivo per l'istruzione e la formazione gestiti da privati;
- ✓ ambulatori e laboratori d'analisi medica;
- ✓ agenzie bancarie e le altre attività terziario – direzionali;
- ✓ asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado pubbliche e private;
- ✓ servizi pubblici di interesse comunale, compresi uffici da destinare ad enti pubblici, di interesse pubblico e ai mercati comunali;

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

7.5 Prescrizioni tipomorfologiche.

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

7.6 Prescrizioni particolari.

7.6.1 Nel caso venga inoltrata richiesta il Permesso di Costruire o presentata Denuncia di Inizio Attività che preveda solo l'edificazione a confine

(punto 7.1.6 parte III), l'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione edilizia esistente, valuterà l'opportunità di concedere o negare la costruzione a confine. Presupposto inderogabile è la compatibilità di lavorazione delle aziende interessate che deve risultare mediante perizia redatta da un tecnico abilitato, iscritto al proprio albo professionale.

7.6.2 In sede di domanda per l'ottenimento del Permesso di Costruire o di presentazione della Denuncia di Inizio Attività, deve essere dimostrato, attraverso idonea documentazione e, comunque, mediante perizia redatta da tecnico specialista nella materia, abilitato ed iscritto al proprio albo professionale, il rispetto di tutte le norme, leggi e regolamenti. europei, nazionali, regionali e locali vigenti in materia di inquinamento di aria, acqua, suolo ed acustico.

7.6.3 L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di verificare, volta per volta, se le lavorazioni sono o meno contemplate nell'elenco delle destinazioni d'uso non ammissibili (punto 7.4 parte IV) e, quindi, sentito il parere dell'A.S.L. competente, negare o concedere l'autorizzazione ad insediare tale attività.

7.6.4 Il rilascio di Permessi di Costruire o accettazioni di D.I.A. per nuove costruzioni, ampliamenti o ristrutturazioni, di qualsiasi edificio è subordinato all'esecuzione di opere di mitigazione e compensazione dell'impatto visivo. Lungo tutto i perimetro dei singoli lotti si prescrive che vengano realizzate prima del rilascio dell'agibilità fasce alberate con essenze autoctone inframezzate da essenze arbustive, al fine di creare una buona mascheratura, così da rendere meno disarmonico l'inserimento dei nuovi edifici nella campagna circostante.

Capitolo 8: **Ambiti di trasformazione**

8.1 Descrizione

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

8.2 Modalità di attuazione

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

8.3 Norma transitoria

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

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

9.1 Generalità

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

S1 - SERVIZI PER L'ISTRUZIONE:

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

S2 - SERVIZI E ATTREZZATURE A CARATTERE RELIGIOSO:

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

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

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

S4 - SERVIZI PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO:

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

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

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

9.1.2 Trattasi di ambiti su cui insistono o sono destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi di interesse generale al servizio degli insediamenti residenziali e delle attività produttive.
In tali zone si possono ricavare attrezzature e servizi privati riconosciuti dall'amministrazione comunale di pubblica utilità.

9.1.3 Le previsioni del Piano dei Servizi relative alle zone in considerazione faranno configurare vincoli ablativi.
Negli ambiti che costituiscono le stesse è, però, consentita, oltre alla realizzazione di nuove attrezzature e servizi pubblici, anche la realizzazione da parte dei privati di servizi ed attrezzature alle seguenti condizioni:

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

b. il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla stipulazione, con il Comune, di apposita convenzione che dovrà valere al fine di definire natura, dimensione e limiti del servizio proposto, stabilire tempi e modalità per la pubblicizzazione degli immobili oggetto di permesso, ovvero la loro diversa destinazione in caso di cessazione del servizio proposto stesso, definire anche, in relazione alle caratteristiche tipomorfologiche.

Capitolo 10: S2 - SERVIZI E ATTREZZATURE A CARATTERE RELIGIOSO:

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

10.2 Interventi ammessi.

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

10.2.2 Per gli edifici esistenti ricadenti nel centro storico, gli interventi ammessi sono quelli previsti nella tavola 3.

10.3 Indici edilizi.

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

Hm	Rc	D
m	%	m
7,5	60	Capitolo 7, parte III

10.3.2 Le altezze possono variare in funzione delle singole attività, sportive, ricreative, etc. in relazione alle vigenti disposizioni normative e legislative in materia. La definizione dell'altezza massima deve essere stabilita dall'Amministrazione Comunale il cui parere sarà vincolante.

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

10.3.4 Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Slp.
Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

10.4 Modalità d'attuazione.

10.4.3 Le previsioni del Piano di Governo del Territorio trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti, oppure mediante Piani Attuativi.

10.5 Destinazioni d'uso

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

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

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

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

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

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

- ✓ attività industriali, artigianali, commerciali e terziarie, compresi i relativi servizi, tra i quali magazzini e depositi;
- ✓ spazi coperti destinati a lavorazioni all'aperto al servizio delle attività produttive;
- ✓ servizi collettivi destinati al servizio delle attività produttive;
- ✓ attrezzature per parcheggio mezzi pesanti;
- ✓ uffici professionali ed al servizio delle attività produttive;
- ✓ abitazioni, fatta eccezione di quelle di custodia delle attrezzature pubbliche o d'uso pubblico con una Slp massima di m2 200 di quelle di proprietà comunale destinate alla fascia di popolazione meno abbiente e di quelle destinate a studenti, anziani, disabili assistiti dai servizi pubblici o religiosi, con personale ivi residente;
- ✓ alberghi, ristoranti, trattorie, bar, etc.;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ attività terziario – direzionali;
- ✓ attività professionali nelle unità immobiliari destinate alla residenza
- ✓ ad eccezione delle zone per attività religiose (AR), attività religiose a carattere direzionale, culturali, educative, ricreative, socio – assistenziali, enti, cooperative preposte allo scopo, servizi parrocchiali per l'istruzione ed il tempo libero, luoghi di culto;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ parcheggi privati non pertinenziali (box e posti auto);
- ✓ parcheggi ed autosili aperti al pubblico servizio;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ attività di rottamazione.

Capitolo 11: S3 - SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO

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

11.2 Obiettivo del PR è la valorizzazione degli spazi e degli edifici all'interno di questi ambiti come episodi qualificanti della città pubblica.

11.3 Interventi ammessi.

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

11.3.2 Per gli edifici esistenti ricadenti nel centro storico, gli interventi ammessi sono quelli previsti nella tavola 3.

11.4 Indici edilizi.

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

Hm	Rc	D
m	%	m
7,5	60	Capitolo 7 parte III

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

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

11.4.4 Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Slp.
Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

11.5 Modalità d'attuazione

Le previsioni del Piano di Governo del Territorio trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti, oppure mediante piani particolareggiati.

11.6 Destinazioni d'uso

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

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

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

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

- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dal conduttore del fondo, dalle famiglie dei dipendenti, dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ attività industriali, artigianali, commerciali e terziarie, compresi i relativi servizi, tra i quali magazzini e depositi;
- ✓ spazi coperti destinati a lavorazioni all'aperto al servizio delle attività produttive;
- ✓ servizi collettivi destinati al servizio delle attività produttive;
- ✓ attrezzature per parcheggio mezzi pesanti;
- ✓ uffici professionali ed al servizio delle attività produttive;
- ✓ abitazioni, fatta eccezione di quelle di custodia delle attrezzature pubbliche o d'uso pubblico con una Slp massima di m2 200 di quelle di proprietà comunale destinate alla fascia di popolazione meno abbiente e di quelle destinate a studenti, anziani, disabili assistiti dai servizi pubblici o religiosi, con personale ivi residente;
- ✓ alberghi, ristoranti, trattorie, bar, etc.;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ attività terziario – direzionali;
- ✓ attività professionali nelle unità immobiliari destinate alla residenza
- ✓ ad eccezione delle zone per attività religiose (AR), attività religiose a carattere direzionale, culturali, educative, ricreative, socio – assistenziali, enti, cooperative preposte allo scopo, servizi parrocchiali per l'istruzione ed il tempo libero, luoghi di culto;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ parcheggi privati non pertinenziali (box e posti auto);
- ✓ parcheggi ed autosili aperti al pubblico servizio;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ attività di rottamazione.

11.6.5 Gli edifici e le attrezzature esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dal Regolamento Edilizio.

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

Negli edifici esistenti è consentito il solo mantenimento delle attività già insediate alla data di adozione del presente P.G.T..

11.7 Prescrizioni morfologiche.

Agli interventi edilizi negli ambiti per attrezzature pubbliche o interesse pubblico e generale contigue agli ambiti di antica formazione, centro storico e centro storico con vincolo della Soprintendenza , si applicano le prescrizioni tipo morfologiche di cui al punto 5.11.

11.8 Modalità d'acquisizione delle aree.

11.8.1 Tutte le aree cui risulta relativo il presente articolo, eccezion fatta per quelle di cui al punto successivo, potranno essere acquisite in forza del vincolo ablativo che su esse risulta riposto, mediante ricorso a procedura d'esproprio, o nei casi previsti dal P.G.T. attraverso la perequazione urbanistica.

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

11.9 Prescrizioni particolari.

11.9.1 L'amministrazione comunale potrà consentire su aree vincolate, già divenute o che diventeranno di proprietà pubblica, la realizzazione di

attrezzature collettive private di uso pubblico, concedendo all'uopo un diritto di superficie anche solo in sottosuolo, per un periodo determinato in relazione al tipo delle attrezzature private previste.

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

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

11.9.3 Eccezion fatta per l'ipotesi di previa cessione gratuita al comune dell'area interessata dal diritto di superficie, la concessione del diritto di superficie ai sopra indicati fini sarà onerosa e dovrà intervenire mediante procedure del tipo concorsuale che l'amministrazione comunale si riserva di promuovere in conformità degli obiettivi della politica dei servizi, approvando appositi bandi contenenti l'indicazione delle finalità e le condizioni di cui al precedente punto 11.9.2.

Capitolo 12: S4 - SERVIZI PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO:

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

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

12.3 *Interventi ammessi*

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

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

12.4 Indici edilizi

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

Hm	Rc	D
m	%	m
7,5	60	Capitolo7, parte III

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

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

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

12.4.3 Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Slp.
Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

12.5 Modalità d'attuazione

Le previsioni del Piano di Governo del Territorio trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti, oppure mediante Piani Attuativi.

12.6 Destinazioni d'uso

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

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

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

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

- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dal conduttore del fondo, dalle famiglie dei dipendenti, dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ attività industriali, artigianali, commerciali e terziarie, compresi i relativi servizi, tra i quali magazzini e depositi;
- ✓ spazi coperti destinati a lavorazioni all'aperto al servizio delle attività produttive.
- ✓ abitazioni, fatta eccezione di quelle di custodia delle attrezzature pubbliche o d'uso pubblico con una Slp massima di m2 200 di quelle di proprietà comunale destinate alla fascia di popolazione meno abbiente e di quelle destinate a studenti, anziani, disabili assistiti dai servizi pubblici o religiosi, con personale ivi residente;
- ✓ alberghi, ristoranti, trattorie, bar, etc.;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ attività terziario – direzionali;
- ✓ attività professionali nelle unità immobiliari destinate alla residenza
- ✓ ad eccezione delle zone per attività religiose (AR), attività religiose a carattere direzionale, culturali, educative, ricreative, socio – assistenziali, enti, cooperative preposte allo scopo, servizi parrocchiali per l'istruzione ed il tempo libero, luoghi di culto;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ parcheggi privati non pertinenziali (box e posti auto);
- ✓ parcheggi ed autosili aperti al pubblico servizio;
- ✓ distributori di carburante.
- ✓ Attività di rottamazione.

12.6.5 Gli edifici e le attrezzature esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di

manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dal Regolamento Edilizio.

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

Negli edifici esistenti è consentito il solo mantenimento delle attività già insediate alla data di adozione del presente P.G.T..

12.7 Prescrizioni morfologiche

Agli interventi edilizi negli ambiti per attrezzature pubbliche o interesse pubblico e generale contigue agli ambiti di antica formazione, centro storico e centro storico con vincolo della soprintendenza, si applicano le prescrizioni tipomorfolighe di cui al punto 19.14.

12.8 Modalità d'acquisizione delle aree

12.8.1 Tutte le aree cui risulta relativo il presente articolo, eccezion fatta per quelle di cui al punto successivo, potranno essere acquisite in forza del vincolo ablativo che su esse risulta riposto, mediante ricorso a procedura d'esproprio, o nei casi previsti dal P.G.T. attraverso la perequazione urbanistica.

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

12.9 Prescrizioni particolari

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

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

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

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

12.9.3 Eccezion fatta per l'ipotesi di previa cessione gratuita al comune dell'area interessata dal diritto di superficie, la concessione del diritto di superficie ai sopra indicati fini sarà onerosa e dovrà intervenire mediante procedure del tipo concorsuale che l'amministrazione comunale si riserva di promuovere in conformità degli obiettivi della politica dei servizi, approvando appositi bandi contenenti l'indicazione delle finalità e le condizioni di cui al precedente punto 12.9.2.

.

Capitolo 13: S5 - SERVIZI PER LA MOBILITA', PARCHEGGI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO:

13.1 Ambiti per la mobilità – Generalità

13.1.1 Sono le aree destinate alla mobilità veicolare e ciclopedonale.

13.1.2 E' vietata ogni forma di edificazione a carattere permanente. Gli edifici e le strutture esistenti alla data di adozione del presente PGT ricadenti nelle suddette aree possono subire interventi di sola Manutenzione ordinaria come definiti dal Regolamento Edilizio.

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

13.1.4 L'individuazione dell'esatta area oggetto dell'intervento, nonché la definizione puntuale delle intersezioni, è specificata in sede di redazione del progetto dell'opera.

13.2 Rete stradale

13.2.1 Nella tavola numero 4a e 4b del Piano delle Regole, carta dei vincoli e delle tutele è indicata la classificazione delle strade ai sensi del D.Lgs 285/1992.

13.2.2 La rete stradale è stata suddivisa come segue:

- ⇒ strade extraurbane principali (tipo B);
- ⇒ strade extraurbane secondarie (tipo C), all'esterno del perimetro di centro abitato;
- ⇒ strade locali (tipo F): le restanti strade del territorio comunale ad esclusione della rete viaria vicinale o equivalente.

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

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

13.2.5 Per ogni intervento devono pertanto essere:

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

13.3 Rete ciclopedonale

13.3.1 La realizzazione della rete ciclopedonale concorre al raggiungimento dei seguenti obiettivi di PGT:

- ✓ incentivare l'uso di mezzi alternativi a quelli veicolari al fine di realizzare un sistema sostenibile di mobilità;
- ✓ incrementare l'accessibilità del territorio con particolare riferimento ai luoghi di interesse paesaggistico ambientale, al sistema degli spazi verdi e, in generale, al sistema dei servizi;

- ✓ incrementare la fruizione del territorio e la valorizzazione degli elementi di interesse storico – testimoniale.

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

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

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

13.3.4 Qualora il PGT individui itinerari coincidenti con strade veicolari si deve procedere alla riorganizzazione della circolazione al fine di creare uno spazio sufficiente alla realizzazione della pista stessa.

13.3.5 Sono sottoposte a salvaguardia, secondo le modalità contenute negli art. 12 e 13, i tracciati della rete provinciale e d'interesse sovracomunale dei percorsi ciclabili, indicati nel Piano delle piste ciclopedonali, (vedi lett. A – art. 10) e rappresentati nella carta delle tutele e salvaguardie del PTCP.

In particolare, in prossimità degli incroci con le infrastrutture per la mobilità non debbono verificarsi intersezioni o costituirsi barriere alla continuità delle piste ciclabili al fine di garantirle un'adeguata funzionalità.

13.4 Attrezzature ed impianti per la mobilità

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

13.4.2 Sono ammesse solo se complementari alla destinazione principale:

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

- ✓ gli autolavaggi;
- ✓ gli esercizi pubblici.

13.4.3. Le destinazioni d'uso non ammissibili sono:

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

13.4.4 *Indici edilizi*

Uf	Rc	M max	D
m2/m2	%	ml	m
0,20	25%	5,00	vedi cap.7 parte III

13.4.5 L’altezza massima degli edifici è da ritenersi tale escluse le pensiline.

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

13.5 Parcheggi

13.5.1 Sono le aree pubbliche e ad uso pubblico, al di fuori delle piazze e delle sedi stradali, adeguatamente attrezzate per accogliere il parcheggio e la sosta degli autoveicoli.

13.5.2 Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, commerciali, produttivo, agricolo o residenziale.

13.4.3 I parcheggi possono essere realizzati a livello stradale, in elevazione o nel sottosuolo.

13.5.4 In queste aree è vietata qualsiasi forma di edificazione permanente ad esclusione delle strutture per il personale di custodia.

13.5.5 Le superfici all'aperto destinate a parcheggi devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

Capitolo 14: **Ambiti agricoli - Generalità**

14.1 Negli ambiti così definiti dal PR si riconosce all'agricoltura il ruolo di attività produttiva prioritaria di salvaguardia del paesaggio e dell'equilibrio ecologico.

14.2 Obiettivi primari del PR sono pertanto il mantenimento delle funzioni agricole insediate, la conservazione attiva del territorio, la tutela delle risorse naturali e la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente.

14.3 Il PR persegue inoltre l'obiettivo della conservazione dell'integrità e della non frammentazione del territorio agricolo limitando al massimo le nuove urbanizzazioni e promuovendo la qualificazione del patrimonio edilizio esistente.

14.4 All'interno degli Ambiti agricoli il PR disciplina l'uso e le trasformazioni del territorio finalizzati allo sviluppo delle attività, delle strutture e delle infrastrutture funzionali connesse con la produzione agricola, compatibilmente con le esigenze di tutela e valorizzazione e promozione delle risorse paesaggistiche ed ambientali.

14.5 In tutti gli Ambiti agricoli sono pertanto da limitare le trasformazioni che compromettono lo sviluppo delle attività agricole e che sottraggono porzioni significative di territorio e riducono la capacità produttiva.

14.6 In queste aree il Piano delle Regole si attiva mediante intervento diretto nel rispetto delle specifiche norme d'ambito e di quelle contenute nell'allegato 1a, 1b e 1c , relativo alle aziende agricole in attività, dismesse e ruderi.

14.7 La destinazione d'uso principale è agricola, ai sensi dell'art. 59 L.R. 12/2005, intesa come insieme di tutte le attività di coltivazione, allevamento, floricoltura e ortofrutticoltura.

14.8 In ogni caso tutte le destinazioni ammesse, ad esclusione di quelle connesse con la funzione agricola principale, devono insediarsi all'interno di edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT.

14.9 Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati e gli interventi di Ampliamento e Sopralzo, sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire.

14.10 Il permesso di costruire relativo agli interventi di cui al comma precedente è rilasciato:

- ✓ esclusivamente ai soggetti previsti dal comma 1 dell'art. 60 della L.R. 12/2005;
- ✓ nel rispetto delle disposizioni previste dal comma 2 dell'art. 60 della L.R. 12/2005.

14.11 I l PR detta la specifica disciplina in materia di interventi sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del presente PGT.

14.12 Gli interventi non comportanti cambio di destinazione d'uso classificabili come Manutenzione, Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia, ai sensi del Regolamento Edilizio, nonché la realizzazione dei volumi tecnici:

- ✓ possono essere richiesti anche da soggetti diversi da quelli indicati al comma 1 dell'art. 60 della L.R. 12/2005;
- ✓ possono essere attuati anche mediante la presentazione di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), nel rispetto delle disposizioni, dei requisiti e delle procedure contenute nel Regolamento Edilizio.

14.13 Gli interventi che prevedono il cambio di destinazione d'uso possono essere richiesti anche da soggetti diversi da quelli indicati al comma 1 dell'Art. 60 L.R. 12/2005.

14.14 La localizzazione di nuove strutture, anche realizzate a seguito di demolizione e ricostruzione, deve sempre minimizzare il consumo di suolo coltivabile e formare organici complessi dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale con particolare riferimento:

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

14.15 Le recinzioni sono consentite limitatamente alla parte di stretta pertinenza degli edifici, da considerare pari a cinque volte la Sc.

14.16 Le recinzioni relative alle suddette aree di pertinenza dovranno essere realizzate secondo le modalità contenute nel Regolamento Edilizio.

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

14.18 La distanza delle recinzioni dal ciglio delle strade pubbliche deve essere di almeno 3,00 m. Nel caso di ingressi carrai, gli stessi devono osservare un arretramento minimo di 5,00 m dal ciglio stradale. Si deve inoltre rispettare una distanza minima dall'asse di strade consorziali, vicinali, interpoderali o, in generale, passaggi veicolari preesistenti pari almeno a 4,00 m.

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

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

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

14.22 Sono vietate tutte le attività che riducono il patrimonio boschivo (L.R. 31/2008).

14.23 I reflui derivanti da scarichi di origine civile o zootecnica devono essere smaltiti attraverso tecniche o sistemi previsti dalla normativa vigente con particolare riferimento alle caratteristiche di vulnerabilità degli acquiferi e del suolo e dei corpi idrici recettori, nel caso di scarichi in acque superficiali. Ogni intervento di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia come definiti all'art.27 della L.R. 12/2005 nonché tutti gli interventi sulle reti fognarie private devono ottenere il parere di conformità da parte degli enti sanitari competenti.

Capitolo 15: **Ambito agricolo**

15.1 L'ambito comprende aree esterne al perimetro del Parco, nonché ai centri abitati esistenti previsti ed alle zone di rispetto urbano. Questa zone è destinata all'attività di produzione e allevamento del bestiame.

15.2 Interventi ammessi

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

I suddetti interventi sono attribuibili mediante permesso di costruire.

15.2.1 Sono inoltre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro,risanamento costruttivo, ristrutturazione e ampliamento, nonché modifiche interne e la realizzazione di volumi tecnici e la nuova realizzazione di piccoli volumi con le modalità previste all'Art. 1-bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. Tali edifici non potranno avere una superficie coperta superiore a m2 12 con altezza massima al colmo di ml 4.00. Per la realizzazione dei sopraesposti interventi è possibile presentare al comune la Denuncia di Inizio Attività.

15.3 Indici Edilizi

15.3.1 Le nuove costruzioni destinate alle abitazioni dell'imprenditore agricolo professionale e dei salariati agricoli non possono comportare i limiti di densità fondiaria massima definiti all'Art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i

- ✓ 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto – floro - vivaistica specializzata;
- ✓ 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di 500 metri cubi per azienda, su terreno a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o prato – pascolo permanente,
- ✓ 0,03 metri cubi per metro quadrato su altri terreni agricoli.

15.3.2 Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le infrastrutture produttive di cui al comma 1, all'Art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici, esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto – florovivaistiche per le quali tele rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

15.3.3 Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 3 e 4 sono incrementati del 20%.

15.3.4 Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

15.3.5 Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variante della normativa urbanistica.

15.3.6 I limiti di cui al comma 4 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

15.3.7 Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione infrastrutturale per la

mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.

15.4 Per tutti gli edifici ubicati nell'ambito agricolo che alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio hanno una destinazione non agricola, è ammessa un'integrazione una tantum del 10% della Slp esistente ed un'altezza massima di m. 7.00 (due piani fuori terra).

15.5 Mutamenti di destinazioni d'uso

15.5.1 Mediante il cambio d'uso, è consentito per uso residenziale civile il recupero delle superfici già destinate all'attività rurale, alle seguenti condizioni:

- ✓ che gli edifici siano dotati delle reti tecnologiche di acqua, gas ed energia elettrica.
- ✓ che gli stessi, debbono essere posizionati ad una distanza minima di ml 100,00 così come indicato nel precedente punto 7.3.1, parte III.

15.5.2 In tutti i casi di mutamento di destinazione d'uso, gli interventi edilizi sono assentiti mediante Permesso di costruire convenzionato con progetto esteso all'intero Edificio o Complesso edilizio in ambito agricolo. Tale convenzione definisce: il contributo al sistema dei servizi sulla base dei parametri contenuti nel Piano dei servizi, le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento, la dotazione e la localizzazione degli spazi a parcheggio.

15.5.3 Obiettivo del PR è il recupero funzionale, architettonico, testimoniale e paesistico del patrimonio edilizio esistente di origine rurale quale elemento centrale dell'azione di valorizzazione e salvaguardia complessiva degli ambiti rurali.

15.5.4 L’insediamento di funzioni non direttamente connesse all’attività agricola, benché ammesso, non comporta la classificazione dell’immobile come Ambiti del tessuto consolidato.

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

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

15.5.7 Il cambio di destinazione di uso può riguardare solo gli edifici esistenti che abbiano caratteristiche tipologiche assimilabili agli edifici residenziali o agli edifici ascrivibili alla tradizione costruttiva locale: stalle/fienili, rustici e portici. Gli interventi di trasformazione connessi al cambio di destinazione di uso non possono comunque modificare la sagoma degli edifici. Contestualmente all’intervento di riuso e cambio di destinazione si deve prevedere la demolizione dei corpi incongrui e con tipologia differente da quanto precedentemente definito.

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

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

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

15.5.10 Nel caso di interventi su edifici non residenziali con struttura tradizionale (stalle e fienili, cosiddetti "rustici") devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- ✓ mantenimento in vista delle strutture portanti verticali;
- ✓ mantenimento delle strutture lignee di orditura primaria della copertura;
- ✓ mantenimento degli elementi grigliati in laterizio a nido d'ape;
- ✓ è ammessa la tamponatura delle parti aperte, esclusi i porticati, purché siano mantenuti in vista le strutture e gli elementi originali;
- ✓ è consentita la traslazione dei solai intermedi al fine di rispondere ad esigenze igieniche.

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

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

15.5.13 L’uso di materiali, tecnologie e tipologie costruttive diverse da quanto sopra indicato dovrà essere motivato, rispetto al contesto paesistico di riferimento.

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

15.5.15 Negli interventi di restauro, risanamento conservativo si applicano le seguenti disposizioni:

a) Devono essere conservate le strutture statiche verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti; è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio purché ciò non contrasti con l'obbligo del mantenimento di particolari elementi costruttivi di valore decorativo.
b) Le strutture orizzontali voltate e quelle in legno a vista devono essere mantenute e consolidate; è obbligatorio inoltre riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature.
c) Deve essere mantenuto il numero dei piani preesistenti.
d) Ai fini dell'adeguamento igienico dei locali è ammessa la traslazione verticale dei solai interni. Tale intervento è vietato nel caso in cui la traslazione contrasti con le norme particolari di mantenimento degli elementi architettonici da salvaguardare.
e) Deve essere conservato l'apparato decorativo all'interno dell'edificio quando questo presenti caratteri di unità stilistica o di coerenza con l'epoca di costruzione dell'edificio stesso;
f) E’ vietato alterare l'aspetto esteriore degli edifici con:
   • l'aggiunta di scale esterne e volumi aggettanti, pensiline, ecc.;
   • la chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, ecc..
   • la copertura di terrazzi.
g) E’ fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi comignoli, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree

scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico.

15.6 La realizzazione di nuove edificazioni agricole, oltre al rispetto degli indici di cui al punto 15.3 parte IV, deve essere preceduta dalla dimostrazione dell'impossibilità di riusare gli edifici e le infrastrutture eventualmente preesistenti sul fondo. La progettazione del nuovo e del riuso deve prestare particolare attenzione al contesto ambientale in cui si intende operare, onde valorizzare l'esistente di pregio.

15.7 Le abitazioni e le infrastrutture agricole, fatta eccezione per i silos, non potranno avere altezze superiori a ml. 7,00; le distanze sono quelle indicate nel capitolo 7, parte III.

15.8 Destinazioni d'uso

Detta zona risulta prevalentemente destinata all'attività agricola.
Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali ed artigianali di qualsiasi genere;
- ✓ servizi per l'industria e l'artigianato;
- ✓ abitazioni civili, fatta eccezione di quanto previsto nel precedente punto 15.5
- ✓ attività commerciali, fatta eccezione per attività di vendita della produzione dell'azienda stessa con una Slp superiore a m2 150,00;
- ✓ attività industriali od artigianali che contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, moleste per rumori, esalazioni, fumi, traffico, scarico acque inquinate e, comunque, ritenute incompatibili con la zona ed il regolamento d'igiene; tra queste le produzioni chimiche, le lavorazioni del petrolio, le lavorazioni degli scarti animali, le lavorazioni delle immondizie, le polveriere;
- ✓ servizi di magazzino senza vendita, comportanti deposito o manipolazione di materiali infiammabili e pericolosi;
- ✓ uffici per attività professionali;

- ✓ ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, etc, fatta eccezione di quanto previsto al precedente punto 15.5;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ alberghi, ristoranti, trattorie, bar, etc. fatta eccezione di quanto previsto nel precedente punto 15.5;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno dei turisti all'aperto od in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ servizi per il tempo libero, teatri. cinematografi e simili;
- ✓ spazi coperti e scoperti per attività ricreative e sportive;
- ✓ servizi d'uso collettivo per l'istruzione e la formazione gestiti da privati;
- ✓ ambulatori e laboratori d'analisi medica;
- ✓ agenzie bancarie e le altre attività terziario – direzionali;
- ✓ asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado pubbliche e private;
- ✓ servizi pubblici di interesse comunale, compresi uffici da destinare ad enti pubblici, di interesse pubblico ed ai mercati comunali;
- ✓ attività religiose a carattere direzionale, culturali, educative, ricreative, socio – assistenziali, enti e cooperative preposti allo scopo;
- ✓ servizi parrocchiali come chiese, residenze ed attrezzature parrocchiali per l'istruzione ed il tempo libero;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ luoghi di culto;
- ✓ servizi per la salute come presidi, consultori, dispensari, ospedali e simili di gestione pubblica e privata;
- ✓ parco pubblico d'uso collettivo;
- ✓ impianti per spettacoli scoperti e coperti con relative infrastrutture;
- ✓ impianti per la pratica sportiva, coperti e scoperti;
- ✓ spazi da riservare ad impianti mobili per spettacoli temporanei;
- ✓ attrezzature cimiteriali;
- ✓ spettacolo culturali e sportivi, attività congressuali ed altre manifestazioni pubbliche di massa;

- ✓ musei e spazi espositivi;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ rimesse per automezzi pubblici;
- ✓ giardini con impianti ricreativi e sportivi all'aperto, nonché con chioschi per la vendita di bevande e simili, fiori e giornali.

15.9 Disposizioni relative agli insediamenti zootecnici

15.9.1 Solo in funzione della conduzione dei fondi è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici e l'ampliamento di quelli esistenti, nel rispetto dei limiti previsti dalla L.R. 37/93, parzialmente sostituita. Ad oggi la Regione Lombardia ha recepito la Direttiva nitrati con DGR n°8/5868 del 21.11.2007 e successive modifiche ed integrazioni.

15.10 Prescrizioni particolari

15.10.1 Il piano provinciale cave, approvato con delibera del consigli regionale n° 7/804 del 27.05.2003, prevede sul territorio comunale cave in fase di recupero e cave di completamento.

Gli interventi di escavazione, sono attuabili tramite l'autorizzazione provinciale, rilasciata in conformità della legge regionale 09.08.1998 n° 14, nel rispetto delle norme tecniche del piano cave vigente.

I progetti di recupero ambientale debbono fare riferimento ai contenuti del "progetto di recupero" depositato presso gli uffici provinciali.

Il progetto d'ambito deve essere integrato da uno studio di compatibilità paesistico – ambientale, di cui alla normativa del PTCP, che individui le soluzioni ottimali ai problemi paesistici ed acustici emersi durante l'elaborazione del piano.

15.10.2 Non sono ammessi elementi architettonici non originali, quali: rivestimenti murari plastici (graffiato, strollato, etc.), colori non tipici, infissi in lega leggera, tapparelle avvolgibili, zoccolature e rivestimenti n marmo levigato ed in ceramica, contorni lapidei alle aperture (spalle e

voltini), con eccezione per i davanzali e le soglie, purché non in marmo levigato;

- ✓ sono altresì vietate le opere morfologicamente e stilisticamente improprie la contro – soffittatura di androni e portici, la chiusura di eventuali spazi coperti, ma aperti (portici e logge) anche con soli serramenti, nuovi balconi o altri corpi aggettanti;
- ✓ devono essere confermati i caratteri tipomorfologici di materiali e tecnologie riscontrabili nelle varie tipologie delle cascine esistenti;
- ✓ devono essere conservati gli elementi costitutivi dell'assetto tipologico (androni, portici, scale, logge, ballatoi, volte in muratura, solai a cassettoni di buona fattura, colonne e quant'altro venga riconosciuto meritevole di salvaguardia);
- ✓ negli interventi edilizi, l'operatore deve, altresì, correggere o sostituire eventuali parti turbative (compresi stilemi, tinte etc.), inserite negli edifici in precedenti manomissioni;
- ✓ le pavimentazioni di spazi esterni sono realizzate con i materiali preesistenti tradizionale, quali ciottoli, cotto, pietre naturali od altri materiali similari compatibili;
- ✓ le coperture devono mantenere le inclinazioni originali con manto di copertura in coppi tradizionali; eventuali aperture nel tetto (lucernari, abbaini) devono essere strettamente indispensabili per garantire la manutenzione ed il funzionamento tecnologico dell'edificio;
- ✓ i solai e le coperture di fabbricati che presentino elementi di pregio architettonico non possono subire variazioni delle quote d'imposta; il consolidamento ed il risanamento delle strutture deve mantenere o reiterare le caratteristiche figurative preesistenti:
- ✓ le gronde devono rispettare gli aggetti preesistenti e devono essere realizzate con materiali tipici locali (legno, cotto, beola); i canali ed i pluviali in rame o in lamiera verniciata;
- ✓ gli interventi necessari per l'utilizzo delle strutture produttive agricole (fienili, stalle, porticati strutturalmente autonomi) devono rispettare la struttura originale;

- ✓ gli eventuali interventi di innovazione ed adeguamento tecnologico funzionale devono ottenere un rapporto corretto con i caratteri tipo – morfologici e di impianto del fabbricato in cui vengono inseriti e devono mantenere o restituire la valorizzazione delle preesistenze.

Capitolo 16: **Ambiti agricoli con particolare pregio paesaggistico ed ambientale di rispetto dell'abitato**

16.1 Sono ambiti che per la particolare importanza paesaggistica e per la loro posizione rispetto al territorio urbanizzato, debbono essere salvaguardati da ogni edificazione.

16.2 Interventi ammessi

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

16.2.2 In relazione all'Art. 62, L.R. 12/2005 e s.m.i, sono consentiti interventi di: straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, modifiche interne e realizzazione dei volumi tecnici, tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

16.2.3 Nel suddetto ambito, mediante il cambio d'uso, è sempre consentito per uso residenziale civile il recupero delle superfici già destinate alla residenza rurale, purché gli edifici in oggetto siano dotati delle reti tecnologiche di acqua, gas ed energia elettrica.

16.3 Indici edilizi

I terreni inseriti nell'ambito di cui al presente capitolo sono asservibili al fine di consentire costruzioni nell'ambito agricolo e in zona agricola del PTC Parco Adda Sud computandoli con gli stessi indici di quest'ultima.

16.4 Destinazioni d'uso

Detta zona risulta prevalentemente destinata all'attività agricola.
Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali ed artigianali di qualsiasi genere;
- ✓ servizi per l'industria e l'artigianato;
- ✓ abitazioni civili, fatta eccezione di quanto previsto nel precedente punto 16.2.3;
- ✓ attività commerciali, fatta eccezione per attività di vendita della produzione dell'azienda stesa con un Slp superiore a m2 150;
- ✓ servizi di magazzino senza vendita, comportanti deposito o manipolazione di materiali infiammabili e pericolosi;
- ✓ uffici per attività professionali;
- ✓ ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, etc.;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ alberghi, ristoranti, trattorie, bar, etc.;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno dei turisti all'aperto od in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ servizi per il tempo libero, teatri, cinematografi e simili;
- ✓ spazi coperti e scoperti per attività ricreative e sportive;
- ✓ servizi d'uso collettivo per l'istruzione e la formazione gestiti da privati;
- ✓ ambulatori e laboratori d'analisi medica;
- ✓ agenzie bancarie e le altre attività terziario – direzionali;
- ✓ asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado pubbliche e private;
- ✓ servizi pubblici di interesse comunale, compresi uffici da destinare ad enti pubblici, di interesse pubblico ed ai mercati comunali;
- ✓ attività religiose a carattere direzionale, culturali, educative, ricreative, socio – assistenziali, enti e cooperative preposti allo scopo;
- ✓ servizi parrocchiali come chiese, residenze ed attrezzature parrocchiali, per l'istruzione ed il tempo libero;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ luoghi di culto;

- ✓ servizi per la salute, come presidi, consultori, dispensari, ospedali e simili di gestione pubblica e privata;
- ✓ parco pubblico d'uso collettivo;
- ✓ impianti per spettacoli scoperti o coperti con relative infrastrutture;
- ✓ impianti per la pratica sportiva, coperti e scoperti;
- ✓ spazi da riservare ad impianti mobili per spettacoli temporanei;
- ✓ attrezzature cimiteriali;
- ✓ spettacoli culturali e sportivi, attività congressuali ed altre manifestazioni pubbliche di massa;
- ✓ musei e spazi espositivi;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ rimesse per automezzi pubblici;
- ✓ giardini con impianti ricreativi e sportivi all'aperto, nonché con chioschi per la vendita di bevande e simili, fiori e giornali.

16.5 Non sono consentiti, inoltre, i seguenti interventi:

- ✓ costruzione di recinzioni della proprietà se non con siepi;
- ✓ chiusura di accessi o corsi d'acqua;
- ✓ l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi natura all'esterno delle aree di pertinenza degli insediamenti produttivi o dei cantieri nei quali tali ammassi vengono utilizzati, fatta eccezione per l'ammasso di stallatico in attesa d'interramento per la normale pratica agronomica;
- ✓ l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica di interesse pubblico;
- ✓ l'esecuzione di opere di sistemazioni idrauliche, ammesse solo per fini agricoli e di pubblico interesse; sono subordinate alla verifica di compatibilità con l'obiettivo di valorizzazione ambientale della zona tutelata.

16.6 Nel suddetto ambito è vietato:

- ✓ l'alterazione della morfologia superficiale dei terreni mediante scavi e/o riporti, se non per finalità di interesse pubblico;

- ✓ l’allestimento e l’esercizio di impianti fissi o di percorsi e tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- ✓ la distruzione, la riduzione o l’alterazione di zone umide;
- ✓ l’apertura di nuove cave, salvo quelle regolarmente autorizzate ai sensi delle specifiche leggi vigenti, purché prevedano il ripristino ambientale;
- ✓ l’attivazione di nuove discariche di qualsiasi tipo, salvo a scopo di bonifica o di ripristino ambientale debitamente autorizzate;
- ✓ il taglio delle piante ricadenti su superfici classificate a bosco ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia, in assenza di preventiva denuncia di taglio da trasmettersi alla amministrazione provinciale, autorità forestale competente sul territorio.

  Si ricorda altresì che tutti i boschi sono tutelati sotto l’aspetto paesaggistico, dal D.Lgs 42/2004 e che pertanto gli interventi diversi dalla normale gestione forestale sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica.
- ✓ l’abbattimento delle alberature preesistenti, non comprese nei boschi, così come definiti delle vigenti disposizioni di legge in materia, fatta eccezione dei pioppeti dovrà essere autorizzata dall’amministrazione comunale e subordinata al ripristino della più corretta condizione dei luoghi ;
- ✓ la realizzazione di nuovi allevamenti di qualsiasi genere.

16.7 Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, attrezzature ed infrastrutture di interesse generale, non previste dalla variante generale comunale o sovracomunale.

16.8 Norme programmatiche e di indirizzo.

Nella sottozona in considerazione l’attività agricola può svolgersi secondo tutte le forme diversificate di indirizzo produttivo, secondo qualità e modalità compatibili con l’ambiente naturale e con il paesaggio.

Capitolo 17: **Complessi agricoli**

17.1 I complessi agricoli sono assoggettati alla normativa del PGT relativa agli ambiti in cui sono inseriti nonché all'allegato 1a, 1b e 1c, aziende agricole in attività, dismesse e ruderi.

Capitolo 18: **Ambito golenale agricolo forestale del PTC Parco Adda Sud (prima fascia)**

18.1 L'ambito è destinato al consolidamento idrogeologico, al rimboscamento e alla graduale ricostruzione quantitativa e qualitativa dell'ambiente naturale del paesaggio.

18.2 Intervanti ammessi

18.2.1 Gli interventi ammessi sono quelli indicati nel precedente punto 15.2, parte IV

18.3 Indici edilizi

18.3.1 Gli indici edilizi sono quelli indicati nei precedenti punti 15.3 e 15.4, parte IV.

18.4 Mutamento di destinazione d'uso

18.4.1 Nella zona golenale agricola forestale è ammesso il mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti, secondo le seguenti prescrizioni:

a) la ristrutturazione dei volumi esistenti deve essere compatibile con la struttura tipo morfologica dell'organismo esistente e del complesso edilizio e non modificarlo;
b) è consentito anche il mutamento parziale di destinazione d'uso;
c) il rilascio de permesso di costruire o l'accettazione della denuncia di inizio attività condizionato dalla preventiva rinuncia da parte del proprietario e del conduttore alla realizzazione di nuovi volumi aventi destinazione agricola, per un termine di dieci anni, con atto da trascriversi nei registri immobiliari su tutti i terreni di proprietà costituenti l'azienda agricola, la rinuncia non è richiesta qualora il riuso riguardi le abitazioni dei salariati.

18.4.2 Le abitazioni e le infrastrutture agricole, fatta eccezione per i silos, non potranno avere altezze superiori a ml. 7,00; le distanze sono quelle indicate al capitolo 7.

18.4.3 La realizzazione di nuove edificazioni agricole, oltre al rispetto degli indici di cui al precedenti punti 15.3 e 15.4 parte IV, deve essere preceduta dalla dimostrazione dell'impossibilità di riusare gli edifici e le infrastrutture eventualmente preesistenti sul fondo. La progettazione del nuovo e del riuso deve prestare particolare attenzione al contesto ambientale in cui si intende operare, onde valorizzare l'esistente di pregio.

18.5 Destinazioni d'uso

Detta zona risulta prevalentemente destinata all'attività agricola.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali;
- ✓ servizi per l'industria e l'artigianato;
- ✓ residenza stabile, salvo che per le esigenze di custodia e gestione dell'insediamento;
- ✓ attività artigianali di qualsiasi genere;
- ✓ attività commerciali, fatta eccezione per attività di vendita della produzione dell'azienda stessa con una Slp superiore a m2 150,00;
- ✓ attività industriali od artigianali che contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, moleste per rumori, esalazioni, fumi, traffico, scarico acque inquinate e, comunque, ritenute incompatibili con la zona ed il regolamento d'igiene; tra queste le produzioni chimiche, le lavorazioni del petrolio, le lavorazioni degli scarti animali, le lavorazioni delle immondizie, le polveriere;
- ✓ servizi di magazzino senza vendita, comportanti deposito o manipolazione di materiali infiammabili e pericolosi;
- ✓ uffici per attività professionali;

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

- ✓ distributori di carburante;
- ✓ rimesse per automezzi pubblici;
- ✓ giardini con impianti ricreativi e sportivi all'aperto, nonché con chioschi per la vendita di bevande e simili, fiori e giornali.

18.6 Disposizioni relative agli allevamenti zootecnici

18.6.1 Solo in funzione della conduzione dei fondi è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici e l'ampliamento di quelli esistenti, nel rispetto dei seguenti limiti:

- ✓ allevamenti bovini ed equini = fino ad un carico massimo di q. li 40 di bestiame vivo per ettaro e con una base alimentare autonoma nelle quantità previste dalle normative vigenti;
- ✓ allevamenti avicoli e selvaggina = fino ad un carico massimo di q. li 40 di bestiame vivo per ettaro;
- ✓ allevamenti ovini e caprini = fino ad un carico massimo di q. li 40 di bestiame vivo per ettaro e solo stabulati e semibradi;
- ✓ allevamenti suinicoli = fino ad un carico massimo di q. li 20 di bestiame vivo per ettaro;
- ✓ allevamenti suini ed animali di bassa corte = nei limiti del fabbisogno familiare.

18.6.2 Gli edifici destinati all'esercizio dell'indicata attività di allevamento non potranno comunque comportare il superamento di un rapporto massimo di copertura del 10% e dovranno risultare realizzati alla distanza da centri e nuclei abitati e dal perimetro delle zone destinate dal presente Piano di Governo del Territorio previste al capitolo 7 Parte III.

18.6.3 Le aziende con allevamenti superiori a Kg. 8.000 di peso vivo per bovini, suini, ovini e oltre Kg. 3.000 di peso vivo per avicunicoli, sono tenute alle redazioni di piani di utilizzazione agronomica dei reflui, in base alla legge regionale n° 37 del 15.12.1993 contenente "Norme per il trattamento, la maturazione e l'utilizzo dei reflui zootecnici".

18.6.4 Nei casi previsti dalla vigente disciplina comunitaria, statale e regionale i nuovi allevamenti e gli ampliamenti di allevamenti esistenti saranno sottoposti a verifiche di impatto ambientale, da eseguirsi a cura di tecnico professionista abilitato a tale funzione, al superamento dei seguenti parametri:

- ✓ allevamenti avicoli: n° 40.000 polli;
- ✓ allevamenti suinicoli: n° 2.000 suini (con più di Kg. 30) e n° 750 scrofe.

Nei casi stessi l'amministrazione comunale potrà assentire le opere edilizie necessari per la realizzazione di tali nuovi allevamenti o per gli ampliamenti di quelli esistenti solo previa conclusione favorevole del procedimento avente ad oggetto detta valutazione di impatto ambientale e, ove ciò risulti necessario alla luce delle risultanze stesse, previa stipulazione di apposito atto contenente le previsioni atte a garantire la compatibilità ambientale.

18.6.5 Nei casi di interventi diversi da quelli aventi ad oggetto allevamenti sottoposti alla disciplina di cui al precedente punto 18.6.4 Parte IV, l'amministrazione comunale potrà richiedere che al progetto venga allegata un'analisi degli effetti che l'insediamento o l'ampliamento di un insediamento esistente avrebbe sull'ambiente e l'indicazione delle possibili misure di mitigazione degli effetti stessi da promuovere mediante la stipulazione di apposita convenzione prima del rilascio del del permesso di costruire o presentazione della denuncia di inizio attività.

I precedenti punti non si applicano agli allevamenti esistenti, a cui sono permessi adeguamenti e migliorie che non comportino ampliamenti delle capacità produttive.

18.7 Prescrizioni particolari.

18.7.1 Le recinzioni sono ammesse soltanto per esigenza di tutela di aree edificate e relative pertinenze, nonché per le attività ortoflorovivaistiche.

- ✓ Non sono ammessi elementi architettonici non originali, quali: rivestimenti murari plastici (graffiato, strollato, etc.), colori non tipici, infissi in lega leggera, tapparelle avvolgibili, zoccolature e rivestimenti n marmo levigato ed in ceramica, contorni lapidei alle aperture (spalle e voltini), con eccezione per i davanzali e le soglie, purché non in marmo levigato;
- ✓ sono altresì vietate le opere morfologicamente e stilisticamente improprie la contro – soffittatura di androni e portici, la chiusura di eventuali spazi coperti, ma aperti (portici e logge) anche con soli serramenti, nuovi balconi o altri corpi aggettanti;
- ✓ devono essere confermati i caratteri tipomorfologici di materiali e tecnologie riscontrabili nelle varie tipologie delle cascine;
- ✓ devono essere conservati gli elementi costitutivi dell'assetto tipologico (androni, portici, scale, logge, ballatoi, volte in muratura, solai a cassettoni di buona fattura, colonne e quant'altro venga riconosciuto meritevole di salvaguardia);
- ✓ negli interventi edilizi, l'operatore deve, altresì, correggere o sostituire eventuali parti turbative (compresi stilemi, tinte etc.), inserite negli edifici in precedenti manomissioni;
- ✓ le pavimentazioni di spazi esterni sono realizzate con i materiali preesistenti tradizionale, quali ciottoli, cotto, pietre naturali od altri materiali similari compatibili;
- ✓ le coperture devono mantenere le inclinazioni originali con manto di copertura in coppi tradizionali; eventuali aperture nel tetto (lucernari, abbaini) devono essere strettamente indispensabili per garantire la manutenzione ed il funzionamento tecnologico dell'edificio;
- ✓ i solai e le coperture di fabbricati che presentino elementi di pregio arcitettonico non possono subire variazioni delle quote d'imposta; il

consolidamento ed il risanamento delle strutture deve mantenere o reiterare le caratteristiche figurative preesistenti;

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

Capitolo 19: **Ambito agricolo del PTC Parco Adda Sud (seconda fascia e terza fascia)**

19.1 L'ambito è destinato all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento.

19.2 Interventi ammessi

19.2.1 Gli interventi ammessi sono quelli indicati nel precedente punto 15.2, parte IV.

19.3 Indici edilizi

19.3.1 Gli indici edilizi sono quelli indicati nei precedenti punti 15.3 e 15.4, parte IV.

19.4 Mutamenti di destinazione d'uso

Nella zona agricola del PTC del Parco Adda Sud mediante il cambio d'uso, è sempre consentito ai fini residenziali il recupero delle ex case coloniche o comunque destinate alla residenza rurale, compatibilmente con la presenza di attività agricola e zootecnica e nel rispetto di norme più restrittive previste dal Piano del Parco.

19.5 La realizzazione di nuove edificazioni agricole, oltre al rispetto degli indici di cui ai precedenti punti 15.3 e 15.4 parte IV, deve essere preceduta dalla dimostrazione dell'impossibilità di riusare gli edifici e le infrastrutture eventualmente preesistenti sul fondo. La progettazione del nuovo e del riuso deve prestare particolare attenzione al contesto ambientale in cui si intende operare, onde valorizzare l'esistente di pregio.

19.6 Le abitazioni e le infrastrutture agricole, fatta eccezione per i silos, non potranno avere altezze superiori a ml. 7,00; le distanze sono quelle indicate al capitolo 7 Parte III.

19.7 Destinazioni d'uso

Detta zona risulta prevalentemente destinata all'attività agricola.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali ed artigianali di qualsiasi genere;
- ✓ servizi per l'industria e l'artigianato;
- ✓ abitazioni civili, fatta eccezione di quanto previsto nel precedente punto 15.4 parte IV;
- ✓ attività commerciali, fatta eccezione per attività di vendita della produzione dell'azienda stessa con una Slp superiore a m2 150,00;
- ✓ attività industriali od artigianali che contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, moleste per rumori, esalazioni, fumi, traffico, scarico acque inquinate e, comunque, ritenute incompatibili con la zona ed il regolamento d'igiene; tra queste le produzioni chimiche, le lavorazioni del petrolio, le lavorazioni degli scarti animali, le lavorazioni delle immondizie, le polveriere;
- ✓ servizi di magazzino senza vendita, comportanti deposito o manipolazione di materiali infiammabili e pericolosi;
- ✓ uffici per attività professionali;
- ✓ ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, etc.;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ alberghi, ristoranti, trattorie, bar, etc.;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno dei turisti all'aperto od in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ servizi per il tempo libero, teatri. cinematografi e simili;
- ✓ spazi coperti e scoperti per attività ricreative e sportive;
- ✓ servizi d'uso collettivo per l'istruzione e la formazione gestiti da privati;
- ✓ ambulatori e laboratori d'analisi medica;

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

19.8 Disposizioni relative agli allevamenti zootecnici

19.8.1 Solo in funzione della conduzione dei fondi è ammessa la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici e l'ampliamento di quelli esistenti, nel rispetto dei seguenti limiti:

- ✓ allevamenti bovini ed equini = fino ad un carico massimo di q. li 40 di bestiame vivo per ettaro e con una base alimentare autonoma nelle quantità previste dalle normative vigenti;
- ✓ allevamenti avicoli e selvaggina = fino ad un carico massimo di q. li 40 di bestiame vivo per ettaro;
- ✓ allevamenti ovini e caprini = fino ad un carico massimo di q. li 40 di bestiame vivo per ettaro e solo stabulati e semibradi;
- ✓ allevamenti suinicoli = fino ad un carico massimo di q. li 20 di bestiame vivo per ettaro;
- ✓ allevamenti suini ed animali di bassa corte = nei limiti del fabbisogno familiare.

19.8.2 Gli edifici destinati all'esercizio dell'indicata attività di allevamento non potranno comunque comportare il superamento di un rapporto massimo di copertura del 10% e dovranno risultare realizzati alla distanza da centri e nuclei abitati e dal perimetro delle zone destinate dal presente piano regolatore generale prevista al capitolo 7 Parte III.

19.8.3 Le aziende con allevamenti superiori a Kg. 8.000 di peso vivo per bovini, suini, ovini e oltre Kg. 3.000 di peso vivo per avicunicoli, sono tenute alle redazioni di piani di utilizzazione agronomica dei reflui, in base alla legge regionale n° 37 del 15.12.1993 contenente "Norme per il trattamento, la maturazione e l'utilizzo dei reflui zootecnici".

19.8.4 Nei casi previsti dalla vigente disciplina comunitaria, statale e regionale i nuovi allevamenti e gli ampliamenti di allevamenti esistenti saranno sottoposti a verifiche di impatto ambientale, da eseguirsi a cura di tecnico professionista abilitato a tale funzione, al superamento dei seguenti parametri:

- ✓ allevamenti avicoli: n° 40.000 polli;
- ✓ allevamenti suinicoli: n° 2.000 suini (con più di Kg. 30) e n° 750 scrofe.

Nei casi stessi l'Amministrazione Comunale potrà assentire le opere edilizie necessari per la realizzazione di tali nuovi allevamenti o per gli ampliamenti di quelli esistenti solo previa conclusione favorevole del procedimento avente ad oggetto detta valutazione di impatto ambientale e, ove ciò risulti necessario alla luce delle risultanze stesse, previa stipulazione di apposito atto contenente le previsioni atte a garantire la compatibilità ambientale.

19.8.5 Nei casi di interventi diversi da quelli aventi ad oggetto allevamenti sottoposti alla disciplina di cui al precedente punto 19.8.4, l'amministrazione comunale potrà richiedere che al progetto venga allegata un'analisi degli effetti che l'insediamento o l'ampliamento di un insediamento esistente avrebbe sull'ambiente e l'indicazione delle possibili misure di mitigazione degli effetti stessi da promuovere mediante la stipulazione di apposita convenzione prima del rilascio del permesso di costruire o presentazione della denuncia di inizio attività.

19.9 Prescrizioni particolari

19.9.1 Le recinzioni sono ammesse soltanto per esigenza di tutela di aree edificate, impianti e relative pertinenze, nonché per le attività ortoflorovivaistiche e di allevamento.

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

- ✓ sono altresì vietate le opere morfologicamente e stilisticamente improprie la contro – soffittatura di androni e portici, la chiusura di eventuali spazi coperti, ma aperti (portici e logge) anche con soli serramenti, nuovi balconi o altri corpi aggettanti;

- ✓ devono essere confermati i caratteri tipomorfologici di materiali e tecnologie riscontrabili nelle varie tipologie delle cascine esistenti;
- ✓ devono essere conservati gli elementi costitutivi dell'assetto tipologico (androni, portici, scale, logge, ballatoi, volte in muratura, solai a cassettoni di buona fattura, colonne e quant'altro venga riconosciuto meritevole di salvaguardia);
- ✓ negli interventi edilizi, l'operatore deve, altresì, correggere o sostituire eventuali parti turbative (compresi stilemi, tinte etc.), inserite negli edifici in precedenti manomissioni;
- ✓ le pavimentazioni di spazi esterni sono realizzate con i materiali preesistenti tradizionale, quali ciottoli, cotto, pietre naturali od altri materiali similari compatibili;
- ✓ le coperture devono mantenere le inclinazioni originali con manto di copertura in coppi tradizionali; eventuali aperture nel tetto (lucernari, abbaini) devono essere strettamente indispensabili per garantire la manutenzione ed il funzionamento tecnologico dell'edificio;
- ✓ i solai e le coperture di fabbricati che presentino elementi di pregio architettonico non possono subire variazioni delle quote d'imposta; il consolidamento ed il risanamento delle strutture deve mantenere o reiterare le caratteristiche figurative preesistenti:
- ✓ le gronde devono rispettare gli aggetti preesistenti e devono essere realizzate con materiali tipici locali (legno, cotto, beola); i canali ed i pluviali in rame o in lamiera verniciata;
- ✓ gli interventi necessari per l'utilizzo delle strutture produttive agricole (fienili, stalle, porticati strutturalmente autonomi) devono rispettare la struttura originale;
- ✓ gli eventuali interventi di innovazione ed adeguamento tecnologico funzionale devono ottenere un rapporto corretto con i caratteri tipo – morfologici e di impianto del fabbricato in cui vengono inseriti e devono mantenere o restituire la valorizzazione delle preesistenze.

Capitolo 20: **Ambiti di valore paesaggistico ed ambientale – Generalità**

20.1 Costituisce la porzione di territorio compreso all'interno del perimetro del Parco Adda sud, identificato nel PTC del medesimo nei seguenti ambiti.

- ✓ ambiti naturali
- ✓ elementi costitutivi del paesaggio
- ✓ subzona di rispetto paesaggistico – ambientale
- ✓ SIC
- ✓ ZPS

In tali ambiti il Piano delle Regole prevede una specifica regolamentazione finalizzata alla salvaguardia dei caratteri ambientali, naturalistici, ecologici e paesaggistici.

20.2 Obiettivi primari del PR sono:

a) la tutela e la conservazione degli elementi fisici, naturali ed ambientali presenti, anche dal
punto di vista morfologico e vegetazionale;

b) la conservazione e il rafforzamento delle aree idonee alla riproduzione faunistica;

c) la creazione di una matrice di naturalità primaria quale elemento principale della rete
ecologica;

d) la promozione della fruizione ai fini didattici - naturalistici, conformemente alla promozione
turistica culturale dell'intero territorio e nel rispetto dei valori ambientali ed ecologici da tutelare.

20.3 Tutti gli interventi devono essere finalizzati al raggiungimento degli obiettivi espressi al comma precedente.

20.4 In tali zone si applicano le seguenti disposizioni:

a) è consentito il mantenimento della attività agricola;

b) negli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT è consentito il mantenimento delle destinazioni in essere e l'insediamento delle funzioni di cui al capitolo 14 parte IV;
c) oltre a quanto disposto dalla L.R. 37/1993 è vietato lo spandimento di reflui e letame provenienti da allevamenti;
d) è vietato lo spandimento di rifiuti speciali stabilizzati per uso agricolo;
e) è consentita la sola realizzazione di strade poderali e interpoderali al servizio delle attività agricole e agli edifici esistenti;
f) è vietata ogni nuova edificazione e ampliamento anche a carattere precario o temporaneo; le aree ad uso agricolo concorrono comunque alla formazione della capacità edificatoria così come definita dall'art. 59 della L.R. 12/2005;
g) sono ammessi gli interventi finalizzati alla conservazione, al ripristino e al potenziamento delle componenti ecosistemiche;
h) è vietato qualsiasi intervento che riduca la dotazione arborea e arbustiva;
i) sono consentiti gli interventi finalizzati al miglioramento della fruizione; tali interventi devono essere approvati dagli enti competenti;
l) in materia di recinzioni si applicano le disposizioni contenute nel capitolo 14parte IV;
m) sugli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT possono essere attuati esclusivamente interventi di straordinaria manutenzione.

Capitolo 21: **Ambiti naturali**

21.1 Zone ambienti naturali

Le aree comprese nella zona sono destinate alla conservazione ed al potenziamento delle risorse vegetazionali e ambienti naturali, anche in zona umida. Gli interventi debbono tendere al riequilibrio ecologico dell'asta fluviale anche per finalità di consolidamento idrogeologico ed il miglioramento del paesaggio.

21.2 Interventi ammessi

Non sono ammesse attività antropiche comportanti danneggiamento alla vegetazione naturale e delle zone umide, quali opere edilizie, sbancamenti, livellamenti, coltivazioni di cave, attivazioni di discariche.

Capitolo 22: **Elementi costitutivi del paesaggio**

22.1 Il Piano di Governo del Territorio individua con apposito simbolo grafico gli elementi principali costitutivi del paesaggio del Parco.
Gli stessi sono identificati e tutelati ai sensi dell'art. 39 della Legge Regionale 20.08.1994 n°22.

Capitolo 23: **Subzona di rispetto paesistico ambientale**

23.1 Nella subzona di rispetto paesistico ambientale oltre alle norme di zona, non è ammessa alcuna edificazione, l'allargamento e/o l'asfaltatura di strade campestri anche se soggette a servitù di suo pubblico.

Capitolo 24: **Siti d'importanza comunitaria (SIC)**

24.1 Rappresentano le aree incluse nel perimetro dei Sito di Importanza Comunitaria (SIC) individuato ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e di cui alla DGR 8/5119 del 18.07.2007, e nello specifico:

- ✓ SIC IT20A0016 " Spiaggioni di Spinadesco"

24.2 Ai sensi della DGR n. 7/14106 del 8 agosto 2003 e s.m.i. ogni piano o progetto che possa avere incidenze significative sul Sito di Interesse Comunitario deve essere oggetto di una opportuna valutazione di incidenza che tenga conto delle specifiche caratteristiche e degli obiettivi di conservazione del sito stesso, sulla base di quanto previsto dall'art. 6 della Direttiva Habitat e dell'art. 5 del D.P.R. di attuazione n. 357/97.

24.3 La necessità di redigere una valutazione di incidenza non è limitata ai piani e ai progetti ricadenti esclusivamente nei territori dei siti proposti ma anche alle opere che, pur sviluppandosi al di fuori di tale aree, possono comunque avere incidenze significative su di esse.

24.4 La Relazione di Incidenza deve essere realizzata dal proponente del progetto o del piano e presentata all'autorità competente che effettuerà la Valutazione di Incidenza. Nel caso di opere soggette a Valutazione di Impatto Ambientale, tale procedura può sostituire la Valutazione di Incidenza solo nel caso in cui la V.I.A. comprenda gli elementi specifici che identificano le possibili incidenze negative per le specie e gli habitat caratteristici del sito; in caso contrario, si rende necessario redigere una appropriata valutazione di incidenza.

24.5 Sono fatte salve le disposizioni di cui alla DGR 7/14106 del 08.08.2003.

Capitolo 25: **Zone di protezione speciale (ZPS)**

25.1 Rappresentano le aree incluse nel perimetro delle Zone di Protezione Speciale (ZPS) individuato ai sensi della Direttiva 79/409/CEE e di cui alla DGR 8/5119 del 18.07.2007, e nello specifico:

- ✓ ZPS IT20A0501 " Spiaggioni".

25.2 Ai sensi della DGR n. 7/14106 del 8 agosto 2003 e s.m.i. ogni piano o progetto che possa avere incidenze significative sulla Zona di protezione speciale deve essere oggetto di una opportuna valutazione di incidenza che tenga conto delle specifiche caratteristiche e degli obiettivi di conservazione del sito stesso, sulla base di quanto previsto dalla Direttiva Uccelli e dell'art. 5 del D.P.R. di attuazione n. 357/97.

25.3 La necessità di redigere una valutazione di incidenza non è limitata ai piani e ai progetti ricadenti esclusivamente nei territori dei siti proposti ma anche alle opere che, pur sviluppandosi al di fuori di tale aree, possono comunque avere incidenze significative su di esse.

25.4 La Relazione di Incidenza deve essere realizzata dal proponente del progetto o del piano e presentata all'autorità competente che effettuerà la Valutazione di Incidenza. Nel caso di opere soggette a Valutazione di Impatto Ambientale, tale procedura può sostituire la Valutazione di Incidenza solo nel caso in cui la V.I.A. comprenda gli elementi specifici che identificano le possibili incidenze negative per le specie e gli habitat caratteristici del sito; in caso contrario, si rende necessario redigere una appropriata valutazione di incidenza.

25.5 Sono fatte salve le disposizioni di cui alla DGR 8/1791 del 25.01.2006.

Capitolo 26: **Zona estensiva ad attrezzature per il pubblico**

26.1 La zona estensiva ad attrezzature per il pubblico è destinata al verde attrezzato pubblico o privato di interesse pubblico, con funzione ricreativa, educativa e sociale.

26.2 Interventi ammessi e destinazioni d'uso.

In tale zona sono ammesse nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni, ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con permesso di costruire o enuncia di inizio attività per le seguenti destinazioni d'uso:

- ✓ attrezzature per la ricreazione, lo svago, il tempo libero, lo sport, l'educazione, la cultura, lo spettacolo all'aperto.
- ✓ attrezzature per la ristorazione, la residenza del personale di custodia o addetto al funzionamento degli impianti e parcheggi, i quali ultimi debbono avere i requisiti di cui all'art. 48 della legge regionale 22/94.

26.3 Indici Edilizi.

Nella zona estensiva gli interventi ammessi devono essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici di edificabilità:

- ✓ St (superficie territoriale): pari all'area di intervento;
- ✓ Sf (superficie fondiaria massima utilizzabile per attrezzature, edifici e impianti): 50% St;
- ✓ Sc (superficie massima per attrezzature, edifici o impianti coperti in forma permanente): 10% Sf
- ✓ H (altezza massima degli edifici): 2 piani e comunque non oltre m. 7,00 fuori terra.

Sono garantiti inoltre, i seguenti standards naturalistici, tra loro in tutto o in parte cumulabili;

- ✓ Vp (superficie minima a verde permeabile o specchi d'acqua): 60% St;
- ✓ VB (superficie minima non attrezzata a verde boscato od a vegetazione acquatica emergente): 20% St.

26.4 Prescrizioni particolari

La progettazione degli interventi, salvo diversa disposizione del piano di settore, deve essere estesa all'intero comparto di piano. Gli interventi possono essere suddivisi in lotti funzionali autonomi, aventi superficie minima non inferiore a mq 10.000 salvo minore dimensione dell'intero comparto di piano. Ove non sia diversamente previsto, l'intervento è soggetto a convenzione con l'ente Parco alla stessa è allegato il progetto dell'intervento.

Nella progettazione, esecuzione e gestione delle attrezzature si osservano le seguenti prescrizioni:

a) i complessi boscati naturali o artificiali e le piante isolate restano soggetti alle norme sulla tutela della vegetazione di cui all'art.34 della L.R. 22/94 l'abbattimento di piante isolate è ammesso solo dove risulti indispensabile alla realizzazione del progetto; l'impianto del bosco è effettuato con vegetazione autoctona mista arborea ed arbustiva;

b) le zone umide anche di origine artificiale restano soggette alla tutela dell'art.33 della L.R. 22/94 per gli specchi d'acqua artificiali di cui è ammessa l'attrezzatura ad uso del pubblico, salvo diverse disposizioni di piano di settore.

- ✓ il fondale è sagomato in modo che una fascia della larghezza media non inferiore a m. 3,00 lungo almeno la metà delle sponde, abbia profondità non superiore a m. 1,00 per impianto di vegetazione autoctona acquatica emergente: è consentita l'apertura di strisce o corridoi nella vegetazione per gli usi del pubblico;
- ✓ una quota continua di almeno il 20% del totale delle sponde, sistemata come sopra, deve restare inaccessibile al pubblico; è

vietata l'asportazione della vegetazione, salvo lo sfalcio secondo le prescrizioni del successivo art.33 della L.R. 22/94

- ✓ le sponde salvo i percorsi e gli accessi per il pubblico od altre esigenze progettuali, debbono essere piantumate con vegetazione autoctona.

c) è ammessa la recinzione dello spazio attrezzato, comprese le pertinenze e gli standards naturalistici.

Capitolo 27: **Zona VP – Verde Privato**

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

27.2 Interventi ammessi.

E' vietata qualsiasi nuova costruzione, fatta eccezione per pergolati di legno o ferro, che non potranno occupare una superficie superiore al 10% di quella fondiaria.

Gli edifici esistenti potranno essere assoggettati ad interventi di straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, con permesso di costruire, o denuncia inizio attività.

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

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

27.4 Destinazioni d'uso.

Le destinazioni d'uso prevalenti sono quelle indicate al precedente punto 27.1 parte IV.

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

Capitolo 28: **Aree per la viabilità e relative alle fasce di rispetto**

28.1 Trattasi degli ambiti destinati a strade carrabili, ciclabili, pedonabili e argini, sia esistenti che previsti dal Piano di Governo del Territorio.

28.2 Modalità d'attuazione

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

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

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

28.3 Interventi Ammessi

28.3.1 Nelle tavole della viabilità è prevista la realizzazione di nuove strade.

28.4 Nella parte di territorio comunale esterna al parco, ai margini delle strade comunali esistenti e di futura realizzazione è sempre ammessa la costruzione di piste ciclabili e percorsi pedonali anche se non espressamente indicate nelle tavole del presente Piano di Governo del Territorio.

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

28.6 Prescrizioni Particolari

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

28.6.1 sede stradale: larghezza minima 7.50.

28.6.2 marciapiede su entrambi i lati : larghezza minima 1.50 m.

28.6.3 piste ciclabili: larghezza minima 1.50 ml per un senso di marcia, ml 2.50 per doppio senso di marcia.

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

28.7 Viabilità minore e accessibilità interna al Parco

28.7.1 E' vietata la soppressione, l'interruzione, la deviazione di strade, percorsi e sentieri campestri e forestali o simili, senza autorizzazione dell'ente gestore del Parco. L'apertura di nuove strade, percorsi, sentieri o simili è soggetta all'autorizzazione del suddetto ente, il quale occorrendo prescrive i criteri di realizzazione, il tipo di manto stradale, le modalità e le condizioni d'inserimento ed equipaggiamento ambientale.

28.7.2 Non è ammessa la chiusura di strade o percorsi con qualsiasi mezzo, ivi compresi cartelli o segnalazioni che impedisca il libero transito ciclopedonale ed equestre sulle strade e percorsi stessi anche privati.

28.7.3 L'ente gestore del Parco può autorizzare la chiusura di strade e percorsi di cui al precedente punto, nei seguenti casi:

a) aziende faunistiche la cui convenzione preveda possibilità di visita controllata o guidata, anche a pagamento, dell'azienda da parte del pubblico, a finalità educative e culturali e nei limiti compatibili con la tutela della fauna;
b) fondi chiusi alla data di adozione del P.T.C. del Parco Adda Sud a condizione che venga garantita la permeabilità ciclopedonale ed equestre verso il fiume, i corsi d'acqua, le zone umide, gli altri ambienti naturali mediante convenzione con l'Ente Parco; l'apertura di tali percorsi non modifica il carattere del fondo in relazione al divieto di caccia; il regolamento esecutivo stabilisce le caratteristiche della segnaletica da apporre a tal fine in corrispondenza degli accessi;
c) viabilità minore a servizio dell'agricoltura qualora si riscontri la assoluta incompatibilità dell'uso pedonale della strada con la sicurezza delle coltivazioni agricole ed a condizione che gli sbarramenti autorizzati non impediscano totalmente, in corrispondenza dell'intera azienda agricola, l'accessibilità al fiume e alle zone di interesse naturalistico e paesistico previste dal piano;
d) viabilità a servizio di corsi d'acqua inidonea al transito pedonale per ragioni di sicurezza pubblica o pubblica incolumità.

28.8 Viabilità all'interno del Parco

28.8.1 Le strade comprese nel territorio del Parco sono considerate nel loiro complesso di rilevante interesse paesistico ambientale in relazione al rapporto con i centri storici o di antica formazione.

28.8.2 I progetti di nuova realizzazione, ampliamento e retifica di strade, statali, provinciali e comunali, per la parte di territorio compresa nel Parco, debbono essere sottoposti al parere dell‘ente gestore dello stesso.

28.8.3 Le altre strade pubbliche o gravate di servitù d’uso pubblico costituiscono nel loro complesso viabilità di interesse consortile per l’accesso e fruizione pubblica dell’ambiente.
Gli interventi ammessi sulle strade stesse sono limitati ad allargamento della piattaforma fino al calibro massimo di m. 7,00 e rettifica dell’asse longitudinale nonche ad adeguamento dei raggi di curvatura, nel rispetto, ove possibile, del tracciato esistente. I progetti relativi sono sottoposti al parere del l’Ente Parco.

28.9 Zone di rispetto stradale

28.9.1 Le zone di rispetto stradale sono conformi a quanto previsto dal DLgs 30-04-1992 n° 285, codice della strada, del suo regolamento d’attuazione, D.P.R. 16-12-1992 n°495 e D.P.R. 26-04-1993 n° 147 e successive modifiche ed integrazioni.
Essendo la S.S. n°234 strada extraurbana secondaria la relativa fascia di rispetto stradale, fuori dal centro abitato, come delimitato ai sensi dell’art.4 del nuovo codice della strada, nella fattispecie prevista al comma 2, art.26 del D.P.R. 16.12.1992 n°495 (regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo codice della strada) ha un’ampiezza (misurata sul confine stradale) di ml 30,00.

28.9.2 Ai proprietari o aventi diritto dei fondi confinanti con le proprietà stradali fuori dei centri abitati è vietato:

- aprire canali, fossi ed eseguire qualunque escavazione nei terreni laterali alle strade;
- costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente alle strade, edificazioni di qualsiasi tipo e materiale;
- impiantare alberi lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni ovvero recinzioni. Il regolamento, in relazione alla tipologia dei divieti indicati, alla classificazione di cui all'articolo 2, comma 2, nonché alle strade vicinali, determina le distanze dal confine stradale entro le quali vigono i divieti di cui sopra, prevedendo, altresì, una particolare disciplina per le aree fuori dai centri abitati ma entro le zone previste come edificabili o trasformabili dagli strumenti urbanistici. Restano comunque ferme le disposizioni di cui agli articoli 892 e 893 del codice civile.

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto indicate nel comma 1, lettere b) e c), devesi aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nel regolamento, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

In corrispondenza e all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.

28.9.3 Trovano in ogni caso applicazione le più restrittive disposizioni del Codice della strada e del suo regolamento di attuazione relative alle fasce di rispetto e alle distanze di sicurezza.

28.9.4 Nell'ambito delle fasce di rispetto il tracciato stradale può subire modificazioni senza che ciò comporti variante al PR.

28.10 Interventi Ammessi

28.10.1 Gli edifici posti nella fascia di rispetto stradale possono essere assoggettati ad interventi di straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione, tramite richiesta di permesso di costruire o denuncia inizio attività.

28.11 Destinazioni d'uso

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

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

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

Sono inoltre consentiti:

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

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

E' ammessa la realizzazione a titolo precario di impianti per la distribuzione del carburante e di locali strettamente necessari

all'esercizio degli stessi secondo quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale vigente e con riferimento agli Indirizzi comunali conseguenti al D.Lgs 11-02-1998 n°32.

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

28.11.3 Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo si fa riferimento alle normative vigenti in materia di rispetti e salvaguardie.
La distanza dal confine stradale per costruire le recinzioni è indicata dal regolamento d'attuazione del nuovo codice della strada.

28.12 Viabilità storica

28.12.1 Le strade vicinali di uso pubblico, come pure le strade poderali di uso privato dovranno essere mantenute in buone condizioni di agibilità per i tratti coincidenti con i tracciati della viabilità storica.

28.12.2 Sui tracciati della viabilità storica non sono consentiti nuovi interventi di asfaltatura. E' consentita l'ordinaria manutenzione e il ripristino delle asfaltature ammalorate esistenti alla data di adozione del Piano di governo del Territorio.
Dal divieto sono esclusi i nuovi tracciati viari di interesse sovracomunale, le strade provinciali e la rete autostradale.

28.12.3 I confini poderali segnati da discontinuità plano-altimetriche, ove coincidenti con il tracciato della viabilità storica dovranno mantenere la loro conformazione.

28.12.4 Le piantumazioni lineari di specie d'alto fusto e di specie arbustive dovranno preferibilmente situarsi sulla rete della viabilità storica.

28.12.5 I contributi pubblici per interventi di riforestazione e di riqualificazione del paesaggio agrario saranno dal Comune e dai privati preferibilmente indirizzati al ripristino della rete viaria storica per un uso ciclopedonale ed equestre e alla piantumazione di specie autoctone d'alto fusto lungo I relativi tracciati.

Capitolo 29: **Zona speciale per attività sportive (motocross)**

29.1 La zona speciale per attività sportive è destinata all'attività sportiva del motocross.

29.2 Interventi ammessi

In tale zona sono ammessi , previa l'approvazione di un progetto planivolumetrico, convenzionato, che contempli la soluzione di problemi ambientali, acustici, viabilistici e concernenti le urbanizzazioni, sono assentibili con permesso di costruire o denuncia di inizio attività i seguenti interventi:

- ✓ Ampliamento, demolizioni, ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

29.3 Indici edilizi

I fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT possono avere un incremento pari al 200% della Slp con un'altezza massima di ml 7,00. La pista ove viene effettuata l'attività sportiva può occupare un massimo del 60% della superficie della zona, i parcheggi un minimo del 30% della stessa.

29.4 Destinazioni d'uso

I fabbricati debbono essere destinati esclusivamente al servizio dell'attività sportiva.

Le destinazioni d'uso ammissibili sono le seguenti; abitazioni per il personale di custodia e per gli addetti, bar, ristoranti, luoghi di ricreazione, officina, pronto soccorso, depositi.

Per dimostrare esigenze tecniche, l'Amministrazione Comunale a suo insindacabile giudizio può concedere altre destinazioni d'uso purchè attinenti con l'attività sportiva del motocross.

29.5 Prescrizioni particolari

29.5.1 In sede di approvazione del progetto planivolumetrico deve essere dimostrato, attraverso idonea documentazione il rispetto di tutte le norme, leggi e regolamenti, europei, nazionali, regionali e locali vigenti in materia di inquinamento di aria, acqua, suolo, acustico e di impatto ambientale.

29.5.2 Nella convenzione il richiedente l'approvazione del progetto planivolumetrico si assume l'obbligo che prima del rilascio dell'agibilità delle opere che andrà ad attuare, siano realizzate, lungo tutto il perimetro della zona, delle fasce alberate con essenze autoctone inframezzate con essenze arbustive, al fine di creare una buona mascheratura, mitigando in tal modo l'impatto acustico e visivo del complesso sportivo.

29.5.3 A tal proposito si prescrive che il progetto planivolumetrico sia corredato da un elaborato grafico a firma di un tecnico abilitato, iscritto al proprio albo professionale, dal quale si evinca la disposizione degli alberi, il tipo di essenze, nonchè da una relazione illustrativa che specifichi le scelte progettuali.

29.5.4 Gli interventi edilizi dovranno essere attuati nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente punto 18.2 parte IV.

Capitolo 30: **Zona IT – destinata ad impianti tecnologici**

30.1 Definizione degli ambiti

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

30.2 Interventi ammessi

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

30.3 Indici edilizi

Ai fini della realizzazione di interventi edilizi trovano applicazione i seguenti parametri:
Spm =10%

30.4 Modalità di attuazione

Le previsioni del PGT trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti oppure mediante Piani Particolareggiati.

30.5 Destinazioni d'uso e parametri urbanistici

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

- ✓ Centrali termoelettriche
- ✓ Centrali per la congenerazione e il teleriscaldamento
- ✓ Impianti per lo smaltimento dei rifiuti
- ✓ Impianti per la depurazione delle acque
- ✓ Centrali e cabine di trasformazione elettrica
- ✓ Impianti ed attrezzature per le telecomunicazioni

- ✓ Altri impianti relativi ai servizi a rete

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

- ✓ Attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dal conduttore del fondo, dalle famiglie dei dipendenti, dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ Attività industriali, artigianali, commerciali e terziarie, compresi i relativi servizi, tra i quali magazzini e depositi;
- ✓ Spazi coperti destinati a lavorazioni all'aperto al servizio delle attività produttive;
- ✓ Servizi collettivi destinati al servizio delle attività produttive;
- ✓ Attrezzature per parcheggio mezzi pesanti
- ✓ Uffici professionali ed al servizio delle attività produttive;
- ✓ Abitazioni fatta eccezione di quelle di custodia agli impianti tecnologici con una Slp massima di m2 200;
- ✓ Alberghi, ristoranti, trattorie, bar, etc.;
- ✓ Discoteche e simili;
- ✓ Attività terziario – direzionali;
- ✓ Attività professionali nelle unità immobiliari destinate alla residenza.
- ✓ Attività religiose a carattere direzionale, culturali, educative, ricreative, socio – assistenziali, enti, cooperative preposte allo scopo, servizi parrocchiali per l'istruzione ed il tempo libero, luoghi di culto;
- ✓ Caserme ed attrezzature militari;
- ✓ Carceri;
- ✓ Parcheggi privati non pertinenziali (box e posti auto);
- ✓ Parcheggi ed autosili aperti al pubblico servizio;
- ✓ Distributori di carburante.
- ✓ Attività di rottamazione

30.6 Qualora la disciplina comunitaria, Statale o Regionale ne preveda l'obbligo l'amministrazione comunale dovrà chiedere una valutazione d'impatto ambientale.

30.7 Prescrizioni Particolari

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

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

30.7.3 A tal proposito si prescrive che il progetto sia corredato da un elaborato grafico a firma di un tecnico abilitato, iscritto al proprio albo professionale, dal quale si evinca la disposizione degli alberi, il tipo di essenze, nonche da una relazione illustrativa che specifichi le scelte progettuali.

30.8 Prescrizioni Particolari

30.8.1 Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni destinati al rispetto del depuratore .

Tale fascia di rispetto è inedificabile e dovrà essere mantenuta all'uso agricolo , anche se possono essere previste strade e piste ciclopedonali.

Sono ammessi anche impianti tecnologici di interesse generale il cui funzionamento, a giudizio dell'Autorità Sanitaria, non venga riconosciuto incompatibile con il contiguo depuratore.

L'Amministrazione Comunale provvederà a creare adeguata barriera vegetale costiuita da due filari di alberi autoctoni di alto fusto, a filtro tra il depuratore e la strada provinciale.

Capitolo 31: **Ambito cimiteriale e relativa fascia di rispetto**

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

31.2 Interventi ammessi

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

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

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

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

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

31.3 Modalità d'attuazione

Gli interventi in tale zona sono attuabili tramite permesso di costruire o denuncia inizio attività

31.4 Prescrizioni particolari

31.4.1 Le zone di rispetto debbono essere mantenute in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente e con l'assoluto divieto di realizzare depositi di materiali, discariche di rifiuti, etc.

31.4.2 Le aree comprese in esse possono essere computate ai fini del calcolo dell'edificabilità consentita nelle zone agricole.

Capitolo 32: **Fascia di rispetto canale navigabile MI – CR - Po**

32.1 Lungo il tracciato del Canale Navigabile Milano – Cremona – Po non è consentito costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie entro una fascia di rispetto di 100 m. dall'asse dell'Idrovia, ad esclusione degli interventi per migliorare la navigabilità del canale e delle opere per la fruizione turistica del canale e **delle infrastrutture produttive per la mobilità** che non ne ostacolano la navigabilità **e risultano funzionali alla navigazione commerciale.**

Capitolo 33: **Elettrodotti ed impianti elettrici - Zone di rispetto elettrodotti.**

33.1 Elettrodotti

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

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

- ✓ linea di 132 Kv: almeno 10,00 ml
- ✓ linea di 220 Kv: almeno 18,00 ml
- ✓ linea di 380 Kv: almeno 28,00 ml

Nelle zone di rispetto non sono consentiti interventi edilizi in contrasto con le norme in materia di elettrodotti, in esse sono vietate le funzioni che prevedono la presenza di persone per più di quattro ore giornaliere.

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

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

- ✓ la cabina elettrica non viene computata né come Slp né come superficie coperta;
- ✓ la cabina elettrica può essere costruita in fasce di rispetto stradale e cimiteriale.

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

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

Capitolo 34: **Fascia di rispetto per la tutela delle scarpate morfologiche**

34.1 Rappresentano gli elementi del territorio di particolare importante valenza paesistico ambientale in quanto parte integrante di corridoi ecologici; sono ripresi e approfonditi dalla cartografia di riferimento del PTCP della Provincia di Cremona.

34.2 Si applicano le disposizioni del PTCP della Provincia di Cremona di cui all'art. 16 – Cap. III "Disciplina del territorio" del PTCP, con le seguenti disposizioni specifiche.

34.3 In queste aree si applicano le specifiche disposizioni d'ambito definite dal PR con le seguenti prescrizioni prevalenti.

34.4 Non è consentito alcun intervento di modificazione dello stato dei luoghi all'interno di una fascia di 10 metri a monte e a valle dell'orlo individuato, salvo quanto connesso con la normale conduzione agricola dei fondi.

34.5 Sono consentiti, per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale; gli eventuali ampliamenti devono svilupparsi nella direzione opposta all'orlo di scarpata.

34.5 Gli interventi di riequipaggiamento arboreo interessanti le aree di cui al presente punto devono essere attuati sulla base di un programma complessivo che raggiunga i seguenti obiettivi di DP:

- ✓ valorizzazione degli elementi morfologici (orlo);
- ✓ valorizzazione degli elementi del paesaggio agrario (rogge, colatori, strade);

34.6 E’ ammessa la possibilità di delimitare con recinzioni le scarpate morfologiche costituenti le aree pertinenziali degli edifici.

Tali recinzioni dovranno essere costituite da rete metallica plastificata sorretta da paletti in ferro, il tutto di colore verde e per un’altezza complessiva di ml. 1,50.

E’ vietata la costruzione di muretti sporgenti dal terreno.

34.6 I seguenti interventi sono sottoposti ad Autorizzazione Paesaggistica come descritta dal Regolamento Edilizio, gli interventi interessanti gli altri orli di terrazzo e ricadenti in una fascia di 200 m misurata a partire dal piede dell’orlo di terrazzo.

Capitolo 35: **Norme volte alla tutela dell'ambiente, alle verifiche di compatibilità ambientale degli interventi, classi di fattibilità di natura geologica e relative prescrizioni.**

35.1 Rapporti con lo studio geologico del territorio comunale

35.1.1 Alla luce delle risultanze dello studio geologico idrogeologico e sismico approvato dall'amministrazione comunale, con delibera C.C. n. 9 del 09.02.2009 redatto ai sensi della L.R. 12/2005 Art. 57 e delibera di Giunta Regionale 7374/2008 che individua tre classi di fattibilità in cui è suddiviso il territorio comunale, fatto salvo quanto previsto dalle norme di attuazione del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) approvato con DPCM 24.05.2001, si dettano le seguenti prescrizioni:

35.2 Classe 1- Fattibilità senza particolari limitazioni

35.2.1 Sebbene l'indagine di prima caratterizzazione geotecnica non abbia individuato fattori limitanti allo sviluppo urbanistico per le aree in classe 1, sarà necessario verificare la natura dei terreni di fondazione nella fase preliminare o progettuale di qualsiasi intervento di realizzazione di nuove strutture. Si dovrà pertanto ricorrere ad adeguate indagini finalizzate alla definizione delle caratteristiche geotecniche dei terreni ed al corretto dimensionamento delle fondazioni, in relazione sia ai carichi ammissibili dei terreni, sia ai loro potenziali cedimenti. Le indagini dovranno essere eseguite secondo quanto stabilito dal D.M. 11.03.1988 (Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione). A tal fine, ai progetti di nuovi interventi, ampliamenti e sopralzi dovrà essere allegata apposita relazione geologico-tecnica redatta da un geologo iscritto al proprio albo professionale per l'approvazione da parte dell'Autorità comunale.

35.2.2 Qualsiasi intervento di urbanizzazione e infrastrutturazione che preveda l'impermeabilizzazione di nuove superfici dovrà essere corredato da specifico studio idraulico ed idrogeologico mirato ad individuare un adeguato corpo ricettore delle acque meteoriche, al fine di consentire un corretto drenaggio delle aree interessate dagli interventi e prevenire fenomeni di esondazione dei corsi d'acqua o di alluvionamento di porzioni del territorio.

Si rammentano inoltre le prescrizioni di cui all'art. 12 delle N.T.A. del P.A.I.

35.2.3 Visti gli indici di vulnerabilità intrinseca degli acquiferi, qualsiasi intervento che possa costituire una potenziale sorgente di inquinamento per i corpi acquiferi sotterranei (quali 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.) dovrà prevedere uno studio circostanziato sulla fattibilità dell'attività prevista e soluzioni finalizzate a prevenire o mitigare l'impatto sulla risorsa idrica sotterranea.

35.2.4 Ogni intervento sul territorio che possa modificare il fitto reticolato secondario, costituito dai vasi di colo (anche se non classificato come reticolo idrico principale o secondario) ed irrigui, dovrà prevedere, in fase progettuale, il complesso delle opere mirate al ripristino o alla realizzazione di varianti del reticolato stesso.

35.3 Classe 2- Fattibilità con modeste limitazioni

39.3.1 Non sono state riconosciute aree caratterizzate da una fattibilità attribuibile alla classe 2

35.4 Classe 3- Fattibilità con consistenti limitazioni

35.4.1 Nella classe 3 ricade la maggior parte del territorio posto a valle della scarpata morfologica, generalmente destinato ad uso agricolo e già inserito nel Parco Adda Sud; le consistenti limitazioni alla fattibilità dipendono dai fattori che seguono.

35.4.2 Sebbene non siano previste modifiche alle destinazioni d'uso, sono classificati in Classe 3 le aree poste a valle della scarpata morfologica a causa della diffusa presenza di terreni limo-argillosi, torbosi e/o sartumosi con caratteristiche geotecniche scadenti e limitata capacità portante – Oltre a ciò si rammentano le consistente escursioni piezometriche a cui è soggetta la falda (soprattutto in occasione delle piene del Po ed dell'Adda) che, contribuendo alla saturazione del terreno, ne peggiora le proprietà geotecniche. Si consideri inoltre che il particolare assetto planimetrico di questo lembo di pianura determina aree morfologicamente depresse e soggette al ristagno d'acqua in occasione degli eventi meteorici più significativi. Pertanto, qualora si rendesse necessario una modifica delle destinazioni d'uso delle aree a valle della scarpata morfologica, sarà necessario sviluppare un puntuale studio geologico, geotecnico ed idrogeologico mirato ad accertare la compatibilità degli interventi previsti, definendo così:

- ✓ la natura litologica e geotecnica dei terreni con particolare attenzione per il possibile sviluppo di coperture coesive (limi e argille sartumose e torbose) di scadenti proprietà geotecniche;
- ✓ la massima escursione piezometrica della falda superficiale e le possibili interazione con le strutture in progetto.

Allo studio geologico-tecnico dovrà essere associato sia un rilievo planoaltimetrico di dettaglio finalizzato ad accertare le pendenze dell'area e la possibilità di drenaggio ed allontanamento delle acque meteoriche, sia uno studio idraulico che individui un adeguato corpo ricettore anche inoccasione di eventi meteorici particolarmente significativi e/o di piena dei corsi d'acqua.

35.4.3 Vista la modesta soggiacenza dell'acquifero, la vulnerabilità intrinseca costituisce un fattore limitante, nonostante la prima falda non sia sede di una risorsa sfruttata per gli usi idropotabili.

35.4.4 I lineamenti morfologici e del paesaggio caratteristici di questo lembo di pianura sono tutelati da specifica disciplina del Parco Adda Sud (L.R. 22.08.1994, n. 22). Nonostante ciò, si rammenta come tali forme siano elementi costitutivi del territorio e si ritiene che, per il loro pregio paesaggistico e naturalistico, debbano essere assoggettati a specifica tutela. In particolare, 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 necessari al ripristino o al miglioramento delle condizioni idrauliche o idrogeologiche del territorio e quelli finalizzati alla conservazione e riqualificazione del paesaggio naturale. La tutela sarà pertanto estesa a tutti gli elementi morfologici caratteristici del paesaggio, quali i rilevati e gli avvallamenti naturali, le zone umide e la relativa tipica vegetazione, generalmente associati alle forme quiescenti e abbandonate (paleoalvei) del fiume Po ed Adda. Dovranno invece essere previsti e consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari alla conservazione della sezione di deflusso dei corsi d'acqua.

35.4.5 Ricade in classe 3 la fascia C del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

35.4.6 Rientra in classe 3 la zona di rispetto del pozzo ad uso idropotabile-acquedottistico, estesa secondo criteri geometrici (D.Lgs 152/2006) per un raggio di 200 metri dalla struttura di captazione. Le attività e le strutture consentite sono quelle regolamentate dalla disciplina specifica (D.Lgs. 152/2006).

A – Realizzazione di infrastrutture fognarie

Per fognature si intendono i collettori di acque bianche, di acque nere e misti, nonché le opere fognarie di interesse sia pubblico che privato.

Le fognature e le opere d'arte connesse (pozzetti e camerette) da realizzare nella zona di rispetto, dovranno costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa e dovranno recapitare esternamente all'area di rispetto.

I nuovi tratti di rete fognaria potranno essere realizzati con tubazioni in cunicolo interrato con pareti impermeabilizzate, avente fondo inclinato verso l'esterno della zona di rispetto, con pozzetti ispezionabili.

In alternativa la tenuta deve essere garantita privilegiando l'impiego di manufatti in materiali idonei e valutando le prestazioni nelle peggiori condizioni di esercizio. Tale caratteristica deve essere garantita da tutte le fognature (principali, secondarie, allacciamenti) e per tutte le opere d'arte comprese nella zona di rispetto, anche se appartenenti a gestori diversi (per esempio pubblici o privati).

Le "peggiori condizioni di esercizio" sono riferite alla situazione di livello lquido all'intradosso dei chiusini delle opere d'arte.

Le strutture devono essere realizzate, per i tratti interessanti l'area di rispetto, in assenza di opere di sollevamento ed evitando, ove è possibile, la presenza di manufatti che possano costituire momenti di discontinuità quali sifoni.

All'interno dell'area di rispetto non è consentita la realizzazione di fosse settiche, impianti di depurazione, pozzi perdenti e bacini di accumulo di liquami.

E' in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche proveniente da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.

Per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate all'interno dell'area di rispetto sono richieste le verifiche di collaudo.

Il Comune approva i progetti di pubbliche fognature e verifica le caratteristiche previste per gli allacciamenti e ne autorizza la

realizzazione alle condizioni sopra evidenziate e la messa in esercizio a seguito di esito favorevole del collaudo.

B – Realizzazione di infrastrutture edilizie e relative opere di urbanizzazione

Le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati ad una distanza di almeno 5m dalla superficie della falda captata ad uso potabile tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente ultimi 50 anni)**;** si rammenta tuttavia che allo stato attuale il pozzo capta acquiferi profondi e confinati, con livelli piezometrici indipendente da quelli più superficiali.

Per la progettazione e costruzione degli edifici e infrastrutture non possono essere realizzati sondaggi ed indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di inquinamento della falda captata ad uso potabile.

A servizio delle nuove abitazioni non saranno realizzati depositi di materiali pericolosi non gassosi,anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo che nel sottosuolo (stoccaggio di sostanze chimiche pericolose ai sensi dell'art. 21, comma 5, lett. i) D.Lgs 258/00). Inoltre non è previsto l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose.

C – Realizzazione di infrastrutture viarie, e di servizio in genere

All'interno delle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie**.**

Le strade a forte densità di traffico (strade statali, provinciali, strade urbane ad elevato transito) dovranno essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda prevedendo un manto stradale o un cassonetto di base impermeabile e un sistema per l'allontanamento delle acque di dilavamento che convogli gli scarichi al di fuori della zona o a condotto fognario impermeabile.

Lungo gli assi stradali non possono essere previsti piazzali per la sosta, il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito sia sul suolo che nel sottosuolo di sostanze pericolose non gassose.

E' vietato, nel tratto viario che attraversa la zona di rispetto, il deposito e lo spandimento lungo le strade di sostanze pericolose che possono percolare fino a raggiungere gli orizzonti acquiferi, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze assolutamente atossiche.

E' auspicabile la costruzione di cunicoli multiuso per il posizionamento di varie infrastrutture anche in tempi successivi in modo da ricorrere solo in casi eccezionali ad operazioni di scavo all'interno dell'area.

D – Pratiche agricole

Nelle aree di rispetto è consentita la stabulazione che non ecceda i 170 Kg per ettaro di azoto negli affluenti. Tale limite può essere assunto nel caso l'azienda o le aziende interessate dall'area di rispetto non siano già in possesso di un piano di utilizzazione agronomica che individui modalità di spandimento diverse.

35.5 Qualsiasi intervento difforme dalla presente normativa è condizionato all'effettuazione, da parte del soggetto interessato, di una indagine idrogeologica finalizzata ad accertare la compatibilità dell'intervento proposto con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee captate a scopi potabili.

35.6 Classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni

35.6.1 Nella classe di fattibilità con gravi limitazioni ricadono le aree caratterizzate da esigenze sia di difesa del suolo e di sistemazione idrogeologica, quanto di tutela e di valorizzazione del patrimonio ambientale .

35.6.2 Nelle aree esondabili del fiume Po, del fiume Adda e della Roggia Riglio, sui rilevati arginali (già classificate come fascia A e B del P.A.I.) e nelle relative fasce estese 10 m dal piede esterno e dal rilevato arginale dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, ad eccezione di opere tese alla sistemazione idrogeologica o alla messa in sicurezza degli insediamenti esistenti. Sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di demolizione senza ricostruzione ed interventi di recupero del patrimonio edilizio così come definito dal D.P.R. 06/06/2001 n°380, art.3 comma 1 lettera a) manutenzione ordinaria, lettera b) manutenzione straordinaria, lettera c) restauro e risanamento conservativo. Gli interventi consentiti non potranno ad ogni modo prevedere aumento di superficie o volume e cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo.

Per gli insediamenti esistenti dovrà essere predisposto un idoneo piano di protezione civile.

Nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico, esse dovranno venire valutate in modo puntuale e corredate, in fase progettuale, di apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio idrogeologico.

35.6.3 Rientra nella classe 4 tutto il reticolato idrografico (principale e secondario), ivi incluse le relative fasce di rispetto. In particolare sono assoggettati alla Classe 4 i seguenti corsi d'acqua: Fiume Adda, Fiume Po, Roggia Riglio, Cavo Tombone, Roggia Stanga e Roggia Ferrarola.

In assenza di specifico regolamento locale, nelle fasce di rispetto e sui corpi idrici, sono vigenti le norme di polizia idraulica del R.D. 523/1904 e successive modifiche, ovvero:

a – Al fine della moderazione delle piene, è assolutamente vietata l'occupazione o la riduzione delle aree di espansione e di divagazione di corsi d'acqua.

b – Sono vietate le piantagioni di alberi e siepi e la movimentazione del terreno a distanza minore di metri quattro e sono vietate le nuove edificazioni e gli scavi a meno di dieci metri (art. 96, lettera f, R.D.

523/1904) dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda (intesa quale "scarpata morfologica stabile").

Sono vietate opere di impermeabilizzazione, modifiche del percorso, restringimenti della sezione idraulica e quant'altro possa modificare l'assetto idraulico del corso d'acqua.

c – Vige il divieto di tombinatura dei corsi d'acqua ai sensi del D.Lgs. 152/99 art. 41 e del relativo regolamento di applicazione regionale (ancora da emanare).

Sono consentiti, previo autorizzazione:

d - Gli interventi che non siano suscettibili di influire né direttamente né indirettamente sul regime del corso d'acqua.

e – Le difese radenti (ossia senza restringimento della sezione d'alveo e a quota non superiore al piano campagna), realizzate in modo tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti d'alveo. Tali opere dovranno essere caratterizzate da pendenze e modalità costruttive tali da permettere l'accesso al corso d'acqua: la realizzazione di muri spondali verticali o ad elevata pendenza dovrà essere consentita unicamente all'interno di centri abitati, e comunque dove non siano possibili alternative di intervento a causa della limitatezza delle aree disponibili.

f – Gli attraversamenti (ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere) con luce superiori a 6 m dovranno essere realizzati secondo la direttiva dell'Autorità di Bacino "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce a e b", paragrafi 3 e 4 (approvata con Deliberazione dell'Autorità di Bacino n. 2/99). E' facoltà dell'Ente competente di ciascun corpo idrico richiedere l'applicazione, in tutto o in parte, di tale direttiva anche per i manufatti di dimensioni inferiori. Il progetto di tali interventi dovrà comunque essere accompagnato da apposita relazione idrologico-idraulica attestante che gli stessi sono stati dimensionati per una piena con tempo di ritorno di almeno 100 anni e un franco minimo di 1 m. In casi eccezionali, quando si tratti di corsi d'acqua di piccole dimensioni e di infrastrutture di modesta

importanza, possono essere assunti tempi di ritorno inferiori, in relazione ad esigenze specifiche adeguatamente motivate. E' comunque necessario verificare che le opere non comportino un significativo aggravamento delle condizioni di rischio idraulico sul teritorio circostante per piene superiori a quella di progetto. Le portate di piena dovranno essere valutate secondo le direttive idrologiche di Autorità di Bacino e Regione. In ogni caso, i manufatti di attraversamento non dovranno:

- ✓ restringere la sezione mediante spalle e rilevati di accesso;
- ✓ avere l'intradosso a quota inferiore al piano campagna;
- ✓ comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo.

Non è ammesso il posizionamento di infrastrutture longitudinali in alveo che riducano la sezione. In caso di necessità e di impossibilità di diversa localizzazione le stesse potranno essere interrate. In ogni caso gli attraversamenti e i manufatti realizzati al di sotto dell'alveo dovranno essere posti a quote inferiori a quelle raggiungibili in base all'evoluzione morfologica prevista dell'alveo e dovranno comunque essere adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua.

Tra i compiti di polizia idraulica rientra infine l'autorizzazione di scarichi nei corsi d'acqua sotto l'aspetto della quantità delle acque recapitate. In generale dovrà essere verificata, da parte del richiedente l'autorizzazione allo scarico, la capacità del corpo idrico a smaltire le portate scaricate.

Per il tratto di Roggia Stanga tombinato in corrispondenza del centro abitato, si rammenta la necessità di procedere ad una verifica idraulica secondo quanto disposto dall'art. 21 delle N.T.A. del P.A.I.

35.6.4 La classe 4 è applicata alla scarpata morfologica principale e, per una profondità di 10 metri, ai terreni rispettivamente esterni al ciglio del terrazzo ed al piede della scarpata stessa. In particolare si evidenzia la necessità di vietare la realizzazione di qualsiasi nuova struttura,

manufatto e attività (sbancamenti, bonifiche agrarie, disboscamenti, ecc.) che possa alterare la stabilità del versante costituito dalla scarpata stessa. Sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di recupero del patrimonio edilizio così come definito dal D.P.R. 06/06/2001 n°380, art.3 comma1 lettera a) manutenzione ordinaria, lettera b) manutenzione straordinaria, lettera c) restauro e risanamento conservativo. In ogni caso è vietata la demolizione e ricostruzione

35.6.5 Sono sottoposte a tutela tutte le depressioni morfologiche (naturali e/o artificiali) con acqua di falda affiorante e subaffiorante; in tale classe inoltre è stata identificata anche l'area interessata da sorgenti di terrazzo lungo la scarpata che si sviluppa ad W di C.na Torbiera. Lo scopo è quello di salvaguardare la risorsa idrica da potenziali fenomeni di inquinamento in condizioni di vulnerabilità estremamente elevata. Intorno al ciglio esterno di ciascuna depressione, sviluppata per un minimo di 10 m, vi è una fascia di rispetto entro la quale è vietata qualsiasi attività (ivi incluse quelle connesse con la normale pratica agronomica) che possa alterare le peculiari caratteristiche chimiche, fisiche o biologiche dell'acqua affiorante.

35.6.6 Per quanto non espressamente previsto dalla presente si rimanda alle N.T.A. del P.A.I. (approvato con DPCM del 24.05.2001) relativa alla fascia golenale-arginata (Fascia A e B) e, in particolare, agli artt. 12, 18bis, 21, 29, 30, 31, 32, 36, 38, 38bis e 39.

Capitolo 35 bis: **Stralcio del Piano dell'assetto idrogeologico. (P.A.I.)**

35 bis.1 Il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) approvato con DPCM 24.05.2001, riconosce sul territorio di Crotta d'Adda una fascia A, una fascia B ed una fascia C.

35 bis.2 Le attività consentite e quelle vietate sono disciplinate da specifica normativa, contenuta nelle Norme d'attuazione dello stesso P.A.I., alle quali si rimanda integralmente.

35 bis.3 In coerenza con gli obiettivi indicati nella Normativa del P.T.R., nell'ambito della tutela paesaggistica del fiume Po, come individuato ai sensi della lettera C) dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 e tenendo conto del Piano di Bacino si prescrive che nelle fasce A e B come individuale dal P.A.I. si applicano le limitazioni all'edificazione e le indicazioni di ricollocazione degli insediamenti contenute nella parte seconda delle Norme d'attuazione per le fasce fluviali del Piano suddetto.

35 bis.4 Nella restante parte dell'ambito di specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004, vale a dire fino al limite della fascia dei 150 metri oltre il limite superiore dell'argine, al fine di garantire per l'argine maestro e territori contermini i necessari interventi di tutela e valorizzazione pesaggistica nonché la corretta manutenzione per la sicurezza delle opere idrauliche esistenti, all'esterno degli ambiti edificati con continuità, di cui al precedente articolo 17 comma 11 lettera a) della Normativa del P.T.R., e/o del tessuto edificato consolidato, come definito dal P.G.T., non sono consentiti nuovi interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale degli edifici esistenti, sono altresì ammessi interventi per la realizzazione di opere pubbliche attentamente verificati in riferimento al corretto inserimento

paesaggistico e ai correlati interventi di riqualificazione e/o valorizzazione del sistema arginale.

Capitolo 36: **Tutela dei pozzi di acqua potabile**

36.1 Sono le aree di salvaguardia atte ad assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano ai sensi del D.Lgs 152/2006.

36.2 Sulle tavole di progetto sono individuate le zone di rispetto dei pozzi pubblici per usi idropotabili di cui al D.P.R. 24.05.1988 n. 236 ed al D.M. 26.03.1991 contenente "Norme tecniche di prima attuazione del D.P.R. 236/88."

Il limite delle zone di rispetto è determinato mediante metodo geometrico e idrogeologico.

36.3 All'interno delle zone di tutela assoluta (Z.T.A.) definite da un cerchio con raggio di 10 m, misurato a partire dal centro dell'impianto di captazione, sono ammesse solo le opere di captazione ed infrastrutturazioni di servizio necessarie per la funzionalità dello stesso.

36.4 L'area deve essere recintata e provvista di canalizzazione e tombinatura per lo smaltimento delle acque meteoriche.

36.5 All'interno della Zona di rispetto (Z.R.), definita da un cerchio con raggio di 200m misurato a partire dal centro dell'impianto di captazione, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, sono vietati tutti gli interventi preclusi dallo stesso nonché dalla DGR 07/12693/2003, e ogni altro intervento od uso che possa causare danni e inquinamento del sottosuolo della falda.

Ogni intervento è subordinato, ad una indagine idrogeologica che accerti la compatibilità dell'intervento stesso con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e di apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi.

36.6 I collettori fognari ricadenti entro le zone di rispetto debbono essere provvisti di doppia camiciatura ed avere una sicura tenuta stagna.

36.7 Nella zona di rispetto si applicano tutte le prescrizioni e indicazioni di cui al precedente punto 35.4.6 parte IV.

36.8 La zona di rispetto decadrà automaticamente qualora i competenti Enti provvederanno con apposito decreto ad eliminare o modificare la relativa fascia di salvaguardia.

Capitolo 37: **Tutela dei corsi d'acqua e delle loro sponde**

37.1 Per tutti i corsi d'acqua (seminaturali ed artificiali) nonché per tutte le le rogge e per gli esistenti canali irrigui agricoli fatto salvo quanto previsto dai precedenti articoli, in conformità ai disposti della legge 36/94, dell'art 41 del D.Lgs 152/99 e del D.G.R. Lombardia del 25.01.01 n.7/7868, all'allegato B, punto 5.2 valgono le seguenti prescrizioni:

a. l'intera rete da essi costituita viene assunta nel presente Piano di Governo del Territorio come elemento facente parte del patrimonio paesistico ambientale ed in quanto tale viene considerata meritevole di tutela;
b. L'intera rete stessa deve, quindi, essere conservata nella sua integrità e conseguentemente sono, di norma, vietate opere di interramento, tombinatura nonché opere comportanti manomissioni e modifiche del tracciato dei corsi delle rogge e dei colatori che la compongono eccezione fatta per i fossi destinati all'irrigazione dei singoli appezzamenti e per gli interventi volti al miglioramento del sistema di drenaggio della rete superficiale e della rete fognaria;
c. Sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento e alla razionalizzazione della rete di distribuzione delle acque irrigue e della rete per la raccolta di quelle di colo, nonché interventi volti alla riqualificazione e valorizzazione ambientale, quali il reimpianto di alberature, siepi e filari di assenze tipiche sulle ripe.

37.2 Ai fini del necessario assentimento da parte dell'Amministrazione Comunale gli interventi di cui sopra devono essere progettati nel rispetto dei seguenti criteri:

a. ogni intervento deve essere finalizzato alla rinaturalizzazione o alla valorizzazione del corso d'acqua e delle sue sponde e garantire la conservazione degli habitat significativi e delle biodiversità esistenti ed al mantenimento della funzione di "corridoio ecologico" che i corsi d'acqua svolgono;

b. le opere di manutenzione, di modellamento o sostegno delle sponde o di rimodellamento della sezione e del fondo devono essere preferibilmente progettate ed attuate secondo tecniche di ingegneria naturalistica, avendo cura di mantenere sponde e fondo dei canali in terra;

c. devono essere conservati e potenziati, ove possibile, tutti gli elementi naturalistici presenti nelle fasce laterali quali residue aree di vegetazione forestale, ambiti coperti da vegetazione arboreo-arbustiva, elementi significativi di vegetazione ripariale o palustre, zone umide, lanche e ambiti simili.

Detti criteri non si applicano per i fossi destinati all'irrigazione dei singoli appezzamenti.

37.3 Sono soggetti a semplice comunicazione gli interventi di ordinaria manutenzione (interventi periodici ed annuali di sfalcio e pulizia delle rive).

37.4 Nelle fasce di 10 m dai corsi d'acqua non sono consentite nuove edificazioni e, prima del rilascio dei provvedimenti che riguardino modificazioni urbanistiche, si dovrà acquisire l'autorizzazione dell'Ente competente, ai sensi del R.D. 25 luglio 1904 n 523, art.93 e seguenti.

Possono essere attuati interventi sino alla ristrutturazione edilizia, purchè attuata senza la demolizione e ricostruzione.

Questa fascia di inedificabilità potrà essere ridotta a 4m dietro specifico studio idraulico redatto da Tecnico, abilitato ed iscritto al proprio albo professionale, finalizzato a definire portate e sezioni di deflusso del corso d'acqua secondo un tempo di ritorno.

Le recinzioni dovranno mantenere la distanza minima, misurata dal ciglio superiore, di 2m dal corso d'acqua.

Capitolo 38: **Criteri per la verifica di idoneità paesistico – ambientale dei bacini di nuova escavazione alimentati da falda idrica.**

38.1 Si ritengono idonei all'autorizzazione i bacini idrici destinati a ospitare impianti di allevamento ittico per i quali l'attività di acquacoltura soddisfa le condizioni di cui al punto 1, art. 2 della L.102/92 e che rispondono ai seguenti requisiti:

- ✓ siano di regola isolati dalle falde idriche. Gli allevamenti alimentati dalle falde idriche sono da ritenersi autorizzabili esclusivamente nei laghi di cava esistenti o in quelli previsti dal Piano provinciale delle cave;
- ✓ non siano localizzati nelle fasce A e B del PAI (vedi Carta delle tutele e delle salvaguardie del PTCP);
- ✓ utilizzino specie autoctone o, se alloctone, di cui sia dimostrata l'impossibilità di acclimatazione in ambiente naturale o che adottino tecniche che impediscano, anche in occasione di eventi straordinari, l'immissione accidentale in natura di esemplari appartenenti alle specie allevate;
- ✓ prevedano un impianto di monitoraggio in continuo della qualità delle acque e, per gli allevamenti collocati nei bacini di cava, del livello freatimetrico.

38.2 Si ritengono idonei all'autorizzazione i bacini idrici di nuova escavazione e alimentati da falda idrica destinati a ospitare impianti ricreativi per l'esercizio della pesca sportiva che:

- ✓ interessino esclusivamente le falde più superficiali, in settori dove la stratigrafia del terreno impedisca naturalmente il mescolamento delle falde, e siano morfologicamente modellati (sia per quanto attiene alla sagomatura delle sponde sia in riferimento alle sezioni ed alla profondità di scavo) in modo da non contrastare con le linee salienti del paesaggio planiziale cremonese;

- ✓ non devono essere superiori a 1 ettaro di superficie complessiva e a 4 metri di profondità massima di scavo;
- ✓ prevedano, quale intervento compensativo su superficie almeno pari a quella del lago realizzato, la restituzione di aree di interesse naturalistico, preferibilmente boscate da consorzi forestali, idonee alle condizioni ecologiche dell'area;
- ✓ dimostrino in maniera inequivocabile che la comparazione del vantaggio economico derivante dalle attività ricreative prevalga rispetto a quella derivante dalla commercializzazione del materiale escavato per la realizzazione degli impianti;
- ✓ utilizzino esclusivamente specie autoctone o alloctone naturalizzate.

Capitolo 39: **Poli estrattivi**

39.1 Le attività all'interno delle suddette aree sono regolamentate dalle relative autorizzazioni e convenzioni.

39.2 Qualsiasi intervento di trasformazione e uso dell'area inserita all'interno degli ambiti di cava dovrà risultare conforme alle previsioni di recupero previste dal Piano Cave Provinciale.

Capitolo 40: **Discariche per inerti**

40.1 La destinazione dell'area sarà quella prevista dal progetto di recupero ambientale autorizzato dalla Provincia di Cremona.

Capitolo 41: **Beni di interesse paesaggistico – ambientale**

41.1 In applicazione del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. ed in conformità dell'art. 142 risultano assoggettati a specifica tutela:

- ✓ Fiumi: corsi d'acqua naturali e artificiali iscritti nell'elenco di cui alla D.G.R. n. 7/13950 del 01.08.2003. La disciplina vigente di applica ai tratti dei corsi d'acqua e le relative sponde per una fascia di 150.00 m ciascuna, esterni alle zone omogenee "A" e "B" del PRG vigente in data 06.09.1985.
- ✓ Parchi e riserve nazionali e regionali, nonché i territori di protezione esterni al parco.
- ✓ Boschi: sono i popolamenti arborei o arbustivi aventi le caratteristiche di cui all'art. 2 del D.Lgs. 227/01.

41.2 Per questi ambiti si applicano le disposizioni in materia di autorizzazione paesaggistica e le specifiche normative di settore.

41.3 Il patrimonio vegetazionale così come riportato nelle tavole del PGT ha valore puramente indicativo, soprattutto per gli elementi boscati minori e le aree in fase di rinaturazione, solo dopo una puntuale verifica dello stato dei luoghi da parte degli Enti competenti si potrà avvalorare l'esistenza o meno del vincolo paesaggistico e forestale.

Capitolo 42: **Beni di interesse storico – artistico**

42.1 Risultano assoggettati a vincolo ai sensi delle Leggi 1089 e 1497 del 1939 nonché ai sensi del D.Lgs 42/2004 i seguenti beni d'interesse storico – artistico:

- ✓ Villa Stanga;
- ✓ Parrocchiale di S. Lorenzo;
- ✓ C.na Roncaglia Inferiore;

Ogni intervento su tali immobili necessita del preventivo nulla osta della competente soprintendenza

Capitolo 43: **Verifica di compatibilità urbanistico ambientale degli interventi**

43.1 L'Amministrazione Comunale potrà subordinare l'approvazione dei piani attuativi e di altri progetti riguardanti interventi di rilevante impatto sul territorio e ambiente ad una verifica di compatibilità urbanistico - ambientale degli stessi.

43.2 La verifica dovrà in particolare valere al fine di:

a. individuare eventuali interventi di bonifica
b. garantire le necessarie condizioni di salubrità dell'ambito interessato dall'intervento e delle aree circostanti
c. promuovere l'inserimento dei nuovi insediamenti nel contesto in cui l'ambito ricade, perseguendo obiettivi di riqualificazione urbana, di tutela dell'ambiente e del territorio agricolo

In particolare dovranno essere oggetto dell'indagine occorrente ai fini della suddetta verifica, i valori ambientali, la qualità dell'aria, del suolo e dell'acqua, il rumore ambientale e le relazioni dell'ambito con le aree circostanti e con la zona (urbana o meno) in cui esso risulta compreso.

43.3 Le risultanze di tale verifica, dovranno essere esposte in una relazione che dovrà essere parte del piano attuativo o comunque dei progetti di opere rilevanti.

43.4 Alla luce delle risultanze della suddetta verifica – la cui completezza verrà accertata dall'Amministrazione Comunale la quale potrà riscontrare l'esigenza di integrazioni delle analisi e di eventuali approfondimenti – verrà, all'occorrenza, richiesto agli interessati di assumere, con le convenzioni relative all'attuazione dei piani urbanistici attuativi, o comunque con apposite convenzioni nel caso di progetti non assoggettati ai medesimi, le obbligazioni necessarie per soddisfare tutte le esigenze ai fini di compatibilità. Dette obbligazioni dovranno risultare accompagnate da idonee garanzie finanziarie.

43.5 Troveranno, comunque, applicazione tutte le vigenti disposizioni di legge in materia di tutela dei beni ambientali ed in materia di ecologia nonchè le disposizioni statali e regionali emanate o che verranno emanate in recepimento delle Direttive comunitarie relative alla valutazione di impatto ambientale.

43.6 Nei casi di interventi di pianificazione urbanistica attuativa per i quali troverà applicazione la disciplina di legge relativa alla valutazione di impatto ambientale, sarà da considerare assorbita dalla valutazione stessa la verifica di cui ai primi tre punti del presente articolo.

Capitolo 44: **Verifica relativa alla salubrità delle aree da edificare**

44.1 Anche nei casi in cui non troveranno applicazione le disposizioni di cui al precedente capitolo 42 Parte IV relativo a verifiche di compatibilità urbanistica ambientale, L'Amministrazione Comunale, in presenza di dubbi sulla salubrità degli ambiti interessati dai vari interventi assentibili con permesso di costruire, denuncia inizio attività o previa approvazione di piani urbanistici attuativi, potrà chiedere che vengano promossi dagli operatori interessati verifiche finalizzate al loro superamento.

44.2 In tali ipotesi, alla luce delle risultanze delle analisi fatte dagli operatori e di quelle delle ulteriori verifiche eventualmente ritenute necessarie dall'Amministrazione, verrà, ove necessario, richiesto dagli operatori stessi di promuovere le necessarie condizioni di salubrità degli ambiti di intervento e quindi di assumere all'uopo obbligazioni aventi ad oggetto gli interventi occorrenti. All'assunzione delle obbligazioni stesse, che dovranno risultare assistite da idonee garanzie finanziarie, verrà negli indicati casi subordinata l'approvazione dei piani urbanistici attuativi o di rilascio dei permessi di costruire, o l'accettazione della denuncia d'inizio attività.

44.3 I costi delle eventuali bonifiche delle aree posti a carico degli operatori e la cui realizzazione risulterà necessaria per garantire l'indicato requisito della salubrità delle stesse non potranno essere dedotti da quanto dovuto per gli interventi a titolo di oneri di urbanizzazione.

44.4 In presenza di dubbi relativi alla salubrità degli ambiti di intervento di cui al precedente punto 43.1 Parte IV, l'Amministrazione Comunale, prima o dopo la verifica di cui al punto stesso, potrà richiedere ad enti ed amministrazioni pubbliche i pareri la cui acquisizione riterrà opportuna ai fini del loro superamento o per individuare corrette modalità di bonifica da assumere come oggetto delle suddette obbligazioni.

Capitolo 45: **Tutela e supporto del verde**

45.1 I progetti di nuove attrezzature e fabbricati da realizzare ex novo o in sostituzione di altri esistenti, debbono comprendere almeno un elaborato relativo alla sistemazione ambientale.

Esso deve contenere una puntuale indicazione di tutte le superfici permeabili, con le relative destinazioni (prati giardini aiuole ecc.), le essenze arboree ed arbustive esistenti e di quelle di cui se ne prevede la piantumazione.

45.2 E' prescritta la conservazione degli esistenti alberi di alto fusto. Qualora ricorra l'ipotesi di alberi ammalorati oppure l'ipotesi di effettiva necessità della loro eliminazione ai fini della realizzazione degli interventi da assentire, potrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale l'abbattimento di alcune piante di alto fusto e la loro sostituzione con un numero analogo di essenze della stessa specie o di specie autoctona.

Tutti gli interventi di abbattimento o manutenzione degli alti fusti ricadenti nelle aree boscate; sono soggetti alla disciplina forestale (L.R. 8/76) e successive modificazioni.

45.3 Sono assoggettati ai disposti della D.Lgs. 227/01 e L.R. 31/08, ovvero tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 i seguenti popolamenti arborei:

a. I soprasuoli arborei di superficie maggiore di 2000 m2.
b. I soprasuoli arborei di superficie minore di 2000 m2, ma di larghezza maggiore di 25 m posti ameno di 100 m da boschi propriamente detti.
c. I soprasuoli arborei con andamento longitudinale (fasce alberate) purché aventi almeno per un tratto le caratteristiche di bosco.
d. I soprasuoli costituiti a specie arboree o arbustive colonizzatrici di età media uguale o superiore a 3 anni, formatasi su terreni destinati ad altra qualità di coltura.

45.4 Nei progetti di cui al punto 44.1 Parte IV dovranno anche essere inserite tutte le previsioni relative ad eventuali pavimentazioni nonché ad eventuali recinzioni ed arredi fissi.

Capitolo 46: **Tutela aree boscate e zone umide di elevato pregio**

46.1 Le aree boscate sono tutelate ai sensi degli articoli 44.2 e 44.3 Parte IV delle presenti Norme d'Attuazione.

46.2 Nelle zone umide quali paludi, bodri, lanche morte e laghetti di cava rinaturalizzati, anche di nuova formazione non sono consentiti interventi di carattere edificatorio e di trasformazione sino ad un intorno di m 100,00 non sono inoltre consentite opere di bonifica per fini agricoli o per sistemazione del terreno in un intorno di m 20,00 sono consentite attività agricole e ricreative compatibili con tali aree ed interventi di manutenzione e di ripristino in caso di loro compromissione.

46.3 Per quanto non esplicitato nei precedenti articoli 45.1 e 45.2 parte IV relativamente a tali aree ha valore quanto previsto all'articolo 16 delle N.T.A. del PTCP.

Capitolo 47: **Modifiche dei progetti necessarie per soddisfare esigenze di tutela ambientale e di decoro urbano**

47.1 Ai fini dell'assentimento degli interventi consentiti dal Piano di Governo del territorio l'Amministrazione Comunale potrà richiedere le modifiche dei progetti ad essi relative che risulteranno necessarie od opportune per soddisfare le esigenze:

a. di tutela dei valori ambientali delle varie zone;
b. di coordinamento delle nuove costruzioni con quelle preesistenti (in particolare nei casi di interventi di nuova edificazione o sostituzione o ristrutturazione edilizia interessanti cortine edilizie);
c. di corretta integrazione dei nuovi edifici e di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui debbono essere realizzati.

47.2 Tra le modifiche che potranno essere richieste rientrano anche quelle ritenute, sulla base del parere della Commissione Edilizia se esiste o della Commissione per il Paesaggio, necessarie od opportune per ragioni di ornato.

47.3 Le richieste delle modifiche di cui ai punti precedenti, oltre che risultare motivate, dovranno contenere indicazioni atte a renderle agevolmente promuovibili da parte degli operatori interessati.

Capitolo 48: **Disciplina di tutela acustica**

48.1 La classificazione acustica e la relativa disciplina sono individuate dal Piano di azzonamento acustico di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 15.07.2006.

PARTE V: COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT

Capitolo 1: **Valenza Paesistica**

1.1 Il PGT costituisce parte integrante del Piano del Paesaggio Lombardo ai sensi del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), coerentemente con le disposizioni in esso contenute e con quanto previsto dal PTCP.

1.2 Il PGT costituisce atto di maggiore definizione delle previsioni e degli elementi contenuti nel PTPR e nel PTCP.

Il PGT in ossequio alle disposizioni dei piani sovraordinati di cui ai commi precedenti:

- ✓ nella tavola n.5a e 5b – Carta delle unità di paesaggio e classi di sensibilità identifica gli elementi caratterizzanti il paesaggio, descrive la condizione di stato attuale e individua le relazioni intercorrenti; indica inoltre i fattori di pressione e di resistenza degli elementi e costruisce uno scenario di vulnerabilità e sensibilità del territorio;
- ✓ nelle tavole n.4a e 4b – Carta dei vincoli e delle tutele individua puntualmente gli ambiti e gli elementi sottoposti a tutela;
- ✓ nelle tavole n.5a e 5b – Carta delle unità e delle sensibilità del paesaggio suddivide e classifica il territorio secondo ambiti paesistici omogenei come sintesi della lettura degli elementi che lo compongono, del giudizio di rilevanza e di integrità, dell'analisi delle emergenze e del degrado;
- ✓ nelle tavole n.5a e 5b – Carta delle unità e delle sensibilità del paesaggio definisce le classi di sensibilità dei luoghi come sintesi della valutazione dei caratteri strutturanti il territorio e quale strumento di gestione degli interventi di tutela, salvaguardia, conservazione e trasformazione;
- ✓ nel presente documento, coerentemente con le individuazioni riportate nelle tavole 1a, 1b e 1c – Classificazione del territorio

comunale, tavola 2 – Destinazioni d’uso in Ambito Storico e tavola 3 – Categorie di intervento in Ambito Storico, si definisce la specifica disciplina paesistica finalizzata alla tutela e valorizzazione degli elementi e degli ambiti di cui sopra.

Capitolo 2: **Unità di paesaggio**

2.1 Il PR individua le seguenti unità di paesaggio quali elementi di riferimento per l'insieme delle indicazioni programmatiche del PGT:

- ✓ sistema fluviale dell'Adda;
- ✓ il territorio del parco;
- ✓ il territorio agricolo produttivo;
- ✓ il territorio agricolo di interesse paesistico ambientale;
- ✓ paese originario;
- ✓ paese consolidato;
- ✓ paese nuovo;
- ✓ lo spazio della produzione;

2.2 Le disposizioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi paesistici afferenti a ciascuna unità sono contenute nelle specifiche norme d'ambito che ricadono all'interno della classificazione di cui al presente articolo.

Capitolo 3: **Classi di sensibilità paesaggistica**

3.1 Il PR, coerentemente con i disposti del PTPR, della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 e dell'art. 33 del PTCP individua le seguenti classi:

1. sensibilità molto bassa;
2. sensibilità bassa;
3. sensibilità media;
4. sensibilità elevata;
5. sensibilità molto elevata.

3.2 Tali classi sono individuate nella tavola 5 – Carta delle unità di paesaggio e classi di sensibilità.

Capitolo 4: **Disciplina paesistica**

4.1 Tutti gli interventi sono sottoposti all'esame paesistico dei progetti ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 ad eccezione di:

- ✓ opere che non incidono sull'aspetto esteriore degli edifici e dei luoghi;
- ✓ attività edilizia libera, gli interventi di manutenzione ordinaria e demolizione come definiti dal Regolamento Edilizio;
- ✓ gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti dal Regolamento Edilizio nonché la realizzazione di recinzioni, se previsti su immobili ricadenti all'interno di classi di sensibilità 1) e 2);
- ✓ la posa di cartelli o altri mezzi pubblicitari (insegne) se previsti su immobili ricadenti all'interno di classi di sensibilità 1) e 2);
- ✓ gli interventi sottoposti ad Autorizzazione Paesaggistica come descritta dal Regolamento Edilizio.

4.2 Per gli interventi sottoposti all'Esame Paesistico dei progetti si applicano le disposizioni della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 in merito a:

- ✓ criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto;
- ✓ criteri per la determinazione dell'impatto paesistico del progetto;
- ✓ contenuti della Relazione Paesistica;
- ✓ procedure per la valutazione paesaggistica dei progetti.

PARTE VI: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Capitolo 1: **Ambito oggetto di Piani Attuativi ancora efficaci**

1.1 Sono fatte salve le previsioni dei Piani Attuativi efficaci od adottati alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio anche se le loro previsioni risultano con essa contrastanti.

1.2 Gli ambiti stessi, quando i suddetti piani attuativi cesseranno di avere efficacia, risulteranno sottoposti alla disciplina delle zone in cui essi ricadono.

1.3 L'esigenza della formazione di nuovi piani attuativi verrà dall'Amministrazione riscontrata o meno a seconda delle risultanze di una verifica relativa all'attuazione delle previsioni dei piani attuativi stessi.

1.4 Sono altresì fatte salve le previsioni di planivolumetrici convenzionati anteriormente all'adozione del Piano di Governo del Territorio per un periodo di tre anni decorrenti dall'adozione stessa.

1.5 Le domande per interventi edilizi contrastanti con le previsioni del Piano di Governo del Territorio presentate anteriormente alla sua adozione, potranno essere accolte se, alla data dell'adozione stessa, risulterà già maturato il termine entro il quale, ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 06/06/2001 n°380 il dirigente o il responsabile dell'ufficio avrebbe dovuto assumere le proprie determinazioni.

Capitolo 2: **Prevalenza tra gli elaborati di PGT in caso di difformità**

2.1 Nel caso di difformità tra la cartografia e le norme tecniche d'attuazione, prevalgono quest'ultime.

2.2 Nel caso di difformità tra le tavole dei disegni, prevalgono quelle a scala più dettagliata.

Capitolo 3: **Disposizioni legislative e normative**

3.1 Ad integrazioni delle presenti norme tecniche d'attuazione si intendono in ogni caso valide e qui richiamate le disposizioni delle leggi e regolamenti vigenti in materia, nonché il Codice Civile.

3.2 Le prescrizioni contenute nelle norme tecniche d'attuazione e negli elaborati del Piano di Governo del Territorio si intendono automaticamente modificate a seguito dell'entrata in vigore di leggi statali e regionali dichiarate prevalenti sulle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali comunali.

Capitolo 4: **Norme transitorie**

4.1 Per quanto non previsto nelle presenti norme, si fa riferimento alla Legge Urbanistica del 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e, alla Legge del 28/1/1977 n°10 “Norme sulla edificabilità dei suoli” e successive modificazioni ed integrazioni, oltre che alla vigente legislazione regionale e nazionale.

L’entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio comporta la decadenza di precedenti strumenti o regolamenti in contrasto con questo; comporta altresì la decadenza dei Permessi di costruire o D.I.A. in contrasto con il medesimo, salvo che i relativi lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito dalla legge.

Gli edifici non conformi alle prescrizioni delle presenti norme, dovranno adeguarsi in caso di ricostruzione e di sostanziale riforma.