

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI CREMONA

P G T

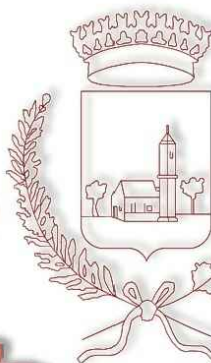
PIANO

di

GOVERNO

del

TERRITORIO



COMUNE DI PIEVE D'OLMI

NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE
PREVISIONI DI PIANO



Elaborato n° NTA.1*

NORME URBANISTICHE

*ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DEI PARERI E
DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Progetto: **Arch. GIANFRANCO LINI**
Collaborazioni: **Arch. SILVIA MORASSI**

PROGRESSIVO N° 69*

ADOZIONE DLB C.C. N. DEL

APPROVAZIONE DLB C.C. N. DEL

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI CREMONA

P G T

PIANO

di

GOVERNO

del

TERRITORIO



COMUNE DI PIEVE D'OLMI

NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE
PREVISIONI DI PIANO



Elaborato n° NTA.1*

NORME URBANISTICHE

* MODIFICATO A SEGUITO DEI PARERI E DELLE OSSERVAZIONI
PERVENUTE

Progetto: Arch. GIANFRANCO LINI
Collaborazioni: Arch. SILVIA MORASSI

PROGRESSIVO N° 69*

ADOZIONE DLB C.C. N. DEL

APPROVAZIONE DLB C.C. N. DEL

TITOLO PRIMO
NORME GENERALI

Articolo I

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

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

ELENCO DEGLI ELABORATI

DP DOCUMENTO DI PIANO

DP.1 QUADRO CONOSCITIVO PIANIFICAZIONE

1	DP.1.1.1	Carta tecnica regionale 1994 e volo	
2	DP.1.2.1	PTPR Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico	1:300.000
3	DP.1.2.2	PTPR Viabilità di rilevanza paesaggistica	1:300.000
4	DP.1.2.3	PTPR Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di interesse regionale	1:300.000
5	DP.1.2.4	PTPR Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di interesse regionale	1:300.000
6	DP.1.2.5	PTPR Contenimento dei processi di degrado paesaggistico: tematiche rilevanti	1:600.000
7	DP.1.2.6	PTPR Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge: articoli 136 e 142 del D.Lgs 42/04	1:100.000
8	DP.1.3.1	PAI Rischio idraulico e idrogeologico	1:250.000
9	DP.1.3.2	PAI Tavola di delimitazione delle fasce fluviali	1:50.000
10	DP.1.4.1*	PTCP Carta degli indirizzi per il sistema insediativo e per le infrastrutture	1:10.000
11	DP.1.4.2*	PTCP Carta delle opportunità insediative	1:10.000
12	DP.1.4.3*	PTCP Carta delle tutele e delle salvaguardie	1:10.000
13	DP.1.4.4*	PTCP Carta per la gestione degli ambiti agricoli strategici	1:10.000
14	DP.1.5.1	Pianificazione sovracomunale Rete Natura 2000	1:10.000
15	DP.1.5.2	Piano di Gestione "Bosco Ronchetti"	
16	DP.1.6.1	PLIS "Golena del Po" - Azzonamento	1:10.000
17	DP.1.7.1*	Piano geologico Carta geologica e geomorfologica	1:10.000

18	DP.1.7.2*	Piano geologico Carta pedologica e litotecnica	1:10.000
19	DP.1.7.3*	Piano geologico Carta del reticolo idrico	1:10.000
20	DP.1.7.4*	Piano geologico Carta idrogeologica	1:10.000
21	DP.1.7.5*	Carta degli scenari di pericolosità sismica locale	1:10.000
22	DP.1.7.6*	Carta di sintesi	1:10.000
23	DP.1.7.7*	Carta dei vincoli	1:10.000
24	DP.1.7.8*	Carta di fattibilità geologica e delle azioni di piano	1:10.000
25	DP.1.7.9*	Relazione geologica generale	
26	DP.1.7.10*	Norme tecniche di attuazione studio geologico	

27	DP.1.8.1	Carta del reticolo idrico	1:10.000
28	DP.1.8.2	Perimetrazione delle fasce di rispetto del reticolo idrico (nord)	1:5.000
29	DP.1.8.3	Perimetrazione delle fasce di rispetto del reticolo idrico (sud)	1:5.000
30	DP.1.8.4	Norme tecniche del reticolo idrico	

31	DP.1.9.2	Zonizzazione acustica territorio comunale NORD	1:5.000
32	DP.1.9.3	Zonizzazione acustica territorio comunale SUD	1:5.000
33	DP.1.9.4	Norme tecniche di attuazione e relazioni zonizzazione acustica	

DP.2 INDAGINI SULLA REALTÀ LOCALE

34	DP.2.1.1	Evoluzione storica recente del territorio: carte IGM del 1890, 1935, 1962, 1974	1:25.000
35	DP.2.1.2	Il catasto teresiano del 1723	1:10.000 1:5.000
36	DP.2.1.3	Il catasto del 1901	1:10.000
37	DP.2.1.4	Il catasto del 1902-1960	1:10.000
38	DP.2.1.5	Il catasto del 1961	1:10.000
39	DP.2.1.6	Sintesi dei catasti	1:5.000

40	DP.2.2.1*	Carta del paesaggio	1:10.000
41	DP.2.2.2*	Carta dei principali vincoli idrogeologici	1:10.000
42	DP.2.2.3*	Carta dei principali rispetti ed aree di influenza degli allevamenti	1:10.000
43	DP.2.2.4*	Carta delle reti ecologiche	1:10.000
44	DP.2.2.5	Carta delle sensibilità paesistiche	1:10.000

45	DP.2.3.1	Valore ambientale centro urbano	1:2.000
46	DP.2.3.2	Condizioni manutentive	1:2.000
47	DP.2.3.3	Destinazione d'uso	1:2.000
48	DP.2.3.4	Altezze edifici	1:2.000

49	DP.2.4.1	Analisi delle cascine	
----	----------	-----------------------	--

50	DP.2.5.1	Localizzazione dei contributi pervenuti dai cittadini	1:5.000
51	DP.2.5.2	Sintesi dei contributi pervenuti dai cittadini	

DP.3 PREVISIONI DI PIANO

52	DP.3.1*	Comparti di trasformazione: territorio	1:10.000
53	DP.3.2*	Comparti di trasformazione: territorio	1:5.000
54	DP.3.3*	Comparti di trasformazione: Pieve d'Olmi	1:2.000
55	DP.3.4*	Indirizzi per l'attuazione dei comparti di trasformazione	-

PR PIANO DELLE REGOLE

56	PR.1*	Piano Geologico Mappa di Pericolosità e di Rischio	1:10.000
57	PR.2*	Carta di fattibilità geologica e delle azioni di piano nord	1:5.000
58	PR.3*	Carta di fattibilità geologica e delle azioni di piano sud	1:5.000
59	PR.4*	Carta dei vincoli	1:10.000
60	PR.5*	Carta di sintesi	1:10.000

61	PR.6*	Tavola delle previsioni: territorio	1:5.000
62	PR.7*	Tavola delle previsioni: Pieve d'Olmi - centri abitati	1:2.000
63	PR.8	Prescrizioni attuative delle zone storiche	1:2.000

PS PIANO DEI SERVIZI

64	PS.1	Rete gas	1:1.000
65	PS.2	Rete fognatura: Pieve d'Olmi	1:1.000
66	PS.3*	Localizzazione dei servizi esistenti: Pieve d'Olmi	1:2.000
67	PS.4*	Schede dei servizi esistenti	-
68	PS.5	Localizzazione dei servizi di piano: Pieve d'Olmi	1:2.000

NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

69	NTA*	Norme urbanistiche	-
----	------	--------------------	---

R RELAZIONE

70	R*	Relazione di Piano	
----	----	--------------------	--

O OSSERVAZIONI

71

OS

Osservazioni, pareri e relative controdeduzioni

* Gli elaborati contrassegnati con un asterisco sono stati corretti e integrati in sede di approvazione finale a seguito di osservazioni e pareri pervenuti sul testo adottato

CRITERI INTERPRETATIVI

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

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

In caso di contrasto tra norme prevarrà quella più restrittiva.

Le tavole di sintesi dei principali vincoli ambientali e monumentali gravanti sul territorio comunale si intendono integrate con l'apposito elenco degli edifici di interesse storico-artistico e dei siti di interesse ambientale ed archeologico esistenti sul territorio comunale ed, in particolare, di quelli sottoposti a vincolo monumentale ex titolo primo DLgs 42/04 (già legge 1089/39) allegato "A" della presente normativa. Tali tavole e tale elenco hanno semplice valore ricognitorio e non escludono l'esistenza di altri vincoli monumentali o ambientali.

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

Di seguito si utilizzerà la convenzione seguente:

(~~testo~~) Testo barrato: parti stralciate dal testo adottato

(testo) Testo evidenziato: parti aggiunte al testo adottato

Articolo II**CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO E
RELATIVE DEROGHE**

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

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

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

Le deroghe, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, possono riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle Norme Urbanistiche del presente PGT.

Le deroghe possono essere assentite, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della LR 6/89.

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

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

Qualora un edificio presenti dimensioni eccedenti quelle prescritte dal PGT, le stesse potranno essere conservate, salvo diversa esplicita disposizione normativa di ambito, nel caso di interventi di riuso conservativi (manutenzione, risanamento conservativo e restauro) o anche trasformativi e con cambio d'uso nei limiti dettati dalle norme dell'ambito, ivi compresa la demolizione con fedele ricostruzione, così come definita nel successivo art. 3.

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

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

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

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

Il Permesso di Costruire può essere sostituito da altri titoli abilitativi, nei casi previsti dalla legge.

Le "Piccole Opere", di cui all'apposito articolo del vigente Regolamento Edilizio Comunale (se esistente), sono soggette a Permesso di Costruire a procedura semplificata o da altri titoli abilitativi previsti dalla legge.

Gli interventi edilizi sono suddivisi nelle seguenti categorie:

- a) **manutenzione ordinaria**, intendendo con tale definizione gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi volumi o superfici coperte, né modifiche strutturali o distributive all'organismo edilizio e neppure modifiche delle destinazioni d'uso, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;
- b) **manutenzione straordinaria**, intendendo con tale definizione le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singolare unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unica unità immobiliare;
- c) **restauro e risanamento conservativo**, intendendo con tali definizioni gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Il restauro si distingue dal risanamento conservativo in quanto prevede fondamentalmente il mantenimento delle tecnologie costruttive già preesistenti nell'edificio. L'eventuale inserimento di nuove tecnologie può avvenire solo in funzione di supporto statico alle strutture originali. Si intendono comprese nel restauro-risanamento conservativo sia le operazioni di accorpamento o di suddivisione di unità immobiliari, che di modifica di destinazione d'uso che risultino rispettose delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall' art. 29, comma 4, del DLgs 42/04;
- d) **ristrutturazione edilizia**, intendendo con tale definizione gli interventi rivolti a trasformare gli organismi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. La ristrutturazione edilizia si distingue dal risanamento conservativo, dal restauro e dalla manutenzione straordinaria in quanto può determinare alterazioni dell'ordine nel quale le varie parti costituenti l'edificio erano originariamente disposte come, ad esempio, la creazione di nuove scale o il loro spostamento, la dislocazione di solai preesistenti (mentre la creazione di nuovi solai all'interno di volumi preesistenti verrà considerata nuova costruzione). Nella ristrutturazione edilizia potranno altresì essere ricondotti modesti interventi di ricomposizione volumetrica, con traslazione di volume, operati a carico di edifici unifamiliari o

di rustici. Nel caso di costruzioni obiettivamente fatiscenti o non confacenti al contesto urbanistico in cui risultano inserite, l' Ufficio Tecnico Comunale, in caso di ristrutturazione/recupero edilizio potrà valutare la possibilità di prevedere la demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, con la possibilità di limitate riduzioni o traslazioni volumetriche finalizzate al miglioramento igienico sanitario, alla armonizzazione urbanistica dei volumi e ad un alleggerimento del peso insediativo nei casi in cui risultino superati i limiti dettati dagli indici urbanistici dell'ambito. Sono consentite altresì le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

La ristrutturazione edilizia si distingue in "leggera" e "pesante". La ristrutturazione edilizia "pesante" determina la realizzazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che, in particolare, presenta aumento delle unità immobiliari, ovvero modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici lorde di pavimento, ovvero (limitatamente agli immobili compresi nell'ambito territoriale omogeneo A corrispondente ai nuclei di antica formazione) anche significativi mutamenti della destinazione d'uso.

- e) **ristrutturazione urbanistica**, intendendo con tale definizione gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; nella ristrutturazione urbanistica verranno compresi anche gli interventi di traslazione volumetrica più significativi e, in particolare, quelli determinanti consistenti modifiche del tipo edilizio e radicali alterazioni delle morfologie urbane preesistenti.
- f) **demolizione con fedele ricostruzione**, intendendo con tale definizione gli interventi che determinano il ripristino di edifici preesistenti già demoliti. Per potersi così definire gli interventi devono, oltre a conservare la medesima volumetria e sagoma dell'edificio preesistente (fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica) riprodurre fedelmente i caratteri architettonici, tipologici e d'uso originari, fatte salve eventuali modeste riforme interne, nonché le diverse prescrizioni dettate dall'Amministrazione Comunale per il rispetto di leggi o regolamenti, ovvero per ragioni di pubblica utilità e, in particolare, per ragioni di adeguamento alla normativa antisismica. Modifiche dell'area di sedime saranno ammesse solamente nel limite consentito dall' art. 54 della LR 12/05 per le variazioni non essenziali.
- g) **sostituzione edilizia**, intendendo con tale definizione gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione, anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito.
- h) **demolizione senza ricostruzione**, intendendo con tale definizione gli interventi che determinano l'abbattimento, anche parziale, di edifici esistenti. Le demolizioni seguite da ricostruzione o da nuova costruzione, anche se parziali, si intendono comprese negli interventi edilizi ai quali sono preordinate;
- i) **ampliamento e sopraelevazione**, intendendo con tale definizione gli interventi che determinano la maggiorazione altimetrica o planimetrica di edifici esistenti;
- l) **nuova costruzione**, intendendo con tale definizione gli interventi che determinano l'edificazione di nuovi volumi entro o fuori terra, autonomi o in ampliamento, ovvero di nuove superfici di calpestio in maggiore sfruttamento di volumi preesistenti, nonché tutti gli altri interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio e, in particolare, quelli indicati nel successivo elenco.

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEL TERRITORIO

Si intendono interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, oltre alle nuove costruzioni, anche tutte quelle operazioni che, pur non concretizzandosi nella realizzazione di opere edilizie vere e proprie, producano tuttavia alterazione permanente del territorio, della sua configurazione fisica, del suo arredo vegetazionale, della sua dotazione di arterie destinate al movimento di uomini, mezzi e materiali,

delle sue modalità di funzionamento. Non si intendono interventi di trasformazione del territorio le operazioni che risultino riconducibili alla normale pratica agricola.

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

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

PERTINENZE e ACCESSORI DI EDIFICI

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

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

- opere realizzate al servizio di costruzioni già esistenti;
- opere realizzate per soddisfare le dotazioni regolamentari di parcheggi ed autorimesse;
- opere riconducibili alle fattispecie delle "Piccole Opere" e come tali riconosciute dal vigente Regolamento Edilizio Comunale (se esistente).

Sono consentite costruzioni di limitate dimensioni quali accessori e pertinenze, non più grandi di 5 mq. e/o 15 mc., eseguite con materiali congrui con l'intorno, anche a confine e senza che ne sia conteggiato il volume e la superficie coperta. Quantità maggiori entrano nei conteggi planivolumetrici e nelle regole stabilite dall'ambito. Tali costruzioni devono comunque ottenere il preventivo nulla-osta del Comune, anche attraverso un procedimento asseverato semplificato (es. Certificazione di Inizio Attività Asseverata).

Le strutture di recinzione verso strada, ove non intonacate, dovranno essere realizzate con materiali di tipo tradizionale, privilegiando il laterizio paramano costruito utilizzando mattoni di recupero. Le eventuali cancellate dovranno essere realizzate in ferro verniciato di grigio o di nero. Potranno essere di altezza massima pari a metri 2,00 (due) di cui il 50% pieno per il basamento.

Le strutture di recinzione tra privati dovranno essere realizzate con materiali di tipo tradizionale con mattoni faccia a vista, con superfici intonacate o realizzate con blocchi prefiniti anche colorati purchè di altezza (anche tutta piena) non superiore a metri 1,80 (unovirgolaottanta) – norma ripresa nell'art. L (NORME GENERALI A TUTELA DELLE CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO TRADIZIONALE).

E' consentita la realizzazione di pensiline copriporta con un aggetto massimo pari a metri 1,20, eseguite con materiali congrui con l'intorno, per una estensione massima pari a metri 2,00. Una maggior estensione fa rientrare l'accessorio nei conteggi planivolumetrici dei limiti della superficie coperta prevista dall'ambito di appartenenza.

Se la pensilina è su via o strada pubblica, potrà essere consentita se esiste il marciapiede antistante, in tal caso la sporgenza massima sarà quella della larghezza del marciapiede, fatto salvo comunque il limite massimo di metri 1,20;

Articolo IV

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

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

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per gli edifici, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

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

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

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

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

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

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

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

Il mutamento di destinazione d'uso si realizza, anche in assenza di opere edilizie, quando, all'interno di una singola unità immobiliare, si modifichi la destinazione d'uso prevalente.

Nel caso di attività comportanti funzioni miste (ad es. attività artigianali con accessorie funzioni di commercializzazione al dettaglio dei prodotti), andranno fisicamente individuate le porzioni di edificio destinate alle diverse funzioni, assoggettandole al versamento degli oneri relativi alle rispettive categorie.

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

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

Interventi edilizi e mutamenti d'uso che comportano la necessità di riconoscere standard urbanistici

Il Piano di Governo del Territorio indica, altresì, in quali casi l'intervento edilizio o il mutamento di destinazione d'uso, attuato con opere edilizie, comporti, oltre al riconoscimento dei maggiori contributi per oneri di

urbanizzazione, un aumento, ovvero una variazione, del fabbisogno di standard urbanistici e definisce le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, degli eventuali standard aggiuntivi dovuti per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione di standard già attribuiti dalla precedente destinazione.

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

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

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

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

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

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

Articolo V

PARAMETRI E INDICI EDILIZI ED URBANISTICI REGOLANTI IL PESO INSEDIATIVO

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

(Slp) Superficie lorda complessiva di pavimento

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

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

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

(V) Volume convenzionale urbanistico e volume degli edifici

Il Volume Convenzionale si misura di norma in metri cubi (mc) e si ottiene moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (Slp) per l'altezza convenzionale di ml. 3,00, indipendentemente dalla maggiore o minore effettiva altezza di piano o di interpiano.

Il volume reale degli edifici si calcola sommando le superfici lorde complessive di pavimento (S.L.P.) di ogni piano, moltiplicate per le relative altezze lorde, misurate da pavimento a pavimento, e per l'ultimo piano, dal pavimento all'estradosso del solaio di copertura.

Si conteggiano nei volumi reali anche i portici o logge chiuse almeno su tre lati (di cui uno è il solaio).

(St) Superficie territoriale

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

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

(lft) Indice di fabbricabilità territoriale

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

(lut) Indice di utilizzabilità territoriale

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

(Sf) Superficie fondiaria

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

(Iff) Indice di fabbricabilità fondiaria

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

(Iuf) Indice di utilizzabilità fondiaria

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

Articolo VI

PARAMETRI E INDICI EDILIZI ED URBANISTICI REGOLANTI LA CONFORMAZIONE DELLE COSTRUZIONI

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

(Sc) Superficie coperta

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

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

(Rc) Rapporto di copertura

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

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

(Np) Numero dei piani fuori terra

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

(H) Altezza

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

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

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

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

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

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

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

(D) Distanza

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

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

Le costruzioni di seguito riportate, dovranno mantenere dal confine con suolo pubblico o privato le seguenti distanze:

- a) costruzioni completamente interrato – distanza di almeno ml 1,50 dai confini privati o pubblici escluse le strade, per queste ultime rimangono valide le distanze previste per gli edifici fuori terra dettate dal PGT;
- b) costruzioni accessorie parzialmente o completamente fuori terra quali autorimesse, rustici, lavanderie, ecc. con altezza interna media non superiore a 2,40 ml ed altezza esterna, misurata rispetto al più depresso dei fondi confinanti, comunque non superiore a 3,00 ml di media – distanza almeno 5,00 ml escluse le strade. Per queste ultime rimangono valide le distanze previste per gli edifici fuori terra dettate dal PGT;
- c) costruzioni accessorie prive di copertura e non sporgenti dal piano di campagna come piscine realizzate in opera o vasche, trincee, ecc. – distanza 2,00 ml riducibile a 1,00 ml dai confini pubblici o privati escluse le strade, qualora i manufatti siano opportunamente impermeabilizzati o si tratti di campi da gioco o attività similari costruite a livello di campagna. Qualora il confine sia con una strada rimangono valide le distanze previste per gli edifici fuori terra dettate dal PGT.

Solo in presenza di convenzione registrata e trascritta con il confinante tali costruzioni potranno essere ammesse, anche in confine con spazi pubblici e privati non destinati a strade e piazze, a condizione che mantengano, se fuori terra, un distacco minimo pari a 3,50 ml rispetto agli altri edifici ed osservino, rispetto alle strade, le distanze prescritte dalle norme di ambito.

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

(Df) Distanza da parete finestrata

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

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

(Dc) Distanza dal confine

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

(Ds) Distanza dalla strada

Si misura di norma in metri lineari (ml) e definisce la distanza minima ammissibile tra l'edificio e il confine stradale. Ai soli fini di tale definizione si considerano convenzionalmente "edifici" anche le costruzioni coperte o scoperte, principali o accessorie di qualsiasi altezza, nonché le costruzioni anche completamente interrate. Per "strada" si intende qualsiasi arteria carrabile, pubblica o privata, soggetta a servitù di pubblico transito.

(Rhd) Rapporto altezza – distanza

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

(Rhs) Rapporto altezza – strada

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

(Si) Superficie impermeabilizzata

È la parte di Superficie fondiaria (Sf) di ogni intervento edilizio ed urbanistico che risulta compromesso da costruzioni, anche in sottosuolo, o da pavimentazioni impermeabili all'acqua piovana. La parte residua della superficie fondiaria dovrà essere sistemata a verde oppure essere pavimentata con materiali drenanti.

(Ri) Rapporto di impermeabilizzazione

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

Articolo VII

AREE DI PERTINENZA PER IL CALCOLO DEGLI INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

Le aree e le relative superfici edificabili individuate come tali dagli elaborati componenti gli strumenti di attuazione del Piano di Governo del Territorio o che siano comunque servite per il calcolo degli indici edilizi ed urbanistici in sede di formazione di Piano Attuativo, ovvero di rilascio di Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, o Permesso di Costruire, o, comunque, di formazione di qualsiasi altro titolo abilitativo all'edificazione (ivi compresi Denunce di Inizio attività, Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, ecc.), costituiscono le aree di pertinenza territoriali o fondiari degli edifici realizzati.

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

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

Il vincolo di pertinenza persiste con il durare degli edifici.

Al fine di consentire la agevole verifica di quanto sopra indicato, tra gli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà pertanto figurare l'esatta individuazione planivolumetrica delle aree di pertinenza, distinte, se necessario, tra territoriali e fondiari, con l'elenco dei numeri di mappa e dei dati catastali delle proprietà interessate, nonché con la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo le aree saturate da quelle non saturate.

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

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

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

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

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

Articolo VIII**OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

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

In particolare sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) le strade, poste al servizio dei lotti edificabili, realizzate in modo da risultare idonee al transito veicolare e ciclo-pedonale, fornite di adeguata pavimentazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori, quali marciapiedi, banchine e aiuole spartitraffico, nonché arredate secondo le necessità, ivi comprendendo i punti di illuminazione, le condotte per lo scolo delle acque meteoriche e dei necessari sottoservizi, la segnaletica verticale e orizzontale, gli eventuali dossi moderatori della velocità, le panchine, i cestini portarifiuti, le alberature, i cespugli, le siepi ed il prato;
- b) gli spazi di sosta e di parcheggio posti al servizio dei lotti edificabili, adeguatamente pavimentati ed attrezzati come le strade di cui alla lettera a), ivi compresi quelli al servizio dei mezzi di trasporto collettivo (*"golfi di fermata"*);
- c) le condotte di fognatura destinate allo scolo delle acque chiare e luride, distinte tra di loro e complete di opere accessorie (caditoie, pozzetti, camerette di ispezione, impianti di sollevamento, eventuali depuratori, ecc.), le eventuali tombinature di corsi d'acqua preesistenti;
- d) le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, complete di opere accessorie;
- e) le condotte per l'erogazione del gas metano, complete di opere accessorie;
- f) le reti di distribuzione dell'energia elettrica, complete di opere accessorie;
- g) gli impianti di pubblica illuminazione delle aree di cui ai punti a) e b), completi di opere accessorie;
- h) le reti telefoniche, complete di opere accessorie e, in generale, ogni altra rete tecnologica predisposta a soddisfare esigenze di pubblica utilità dell'insediamento urbano (es. cablaggi, fibre ottiche, eccetera);
- i) le aree attrezzate a verde (aiuole e simili) di arredo urbano, equipaggiate di prato, cespugli ed alberature, presa d'acqua, allaccio elettrico ed eventuale impianto d'irrigazione automatico;
- j) le piazzole per il conferimento dei rifiuti solidi urbani nei cassonetti o negli altri contenitori predisposti per la raccolta differenziata;
- k) la rete di teleriscaldamento, ove esistente;
- l) le aree attrezzate per le Stazioni Radio Base di telefonia mobile, ove esistenti.

Al solo fine di assicurare la gratuità dei relativi titoli abilitativi alla costruzione sono considerate opere di urbanizzazione primaria anche le autorimesse e i parcheggi privati.

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

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

La realizzazione diretta da parte di privati di opere di urbanizzazione primaria (escluse le autorimesse ed i parcheggi destinati a restare di uso privato), se preventivamente convenzionata con l'Amministrazione Comunale e correttamente eseguita, può essere portata a scomputo, totale o parziale, del solo contributo per oneri di urbanizzazione primaria dovuto in sede di rilascio dei Permessi di Costruire o di formazione di altro titolo abilitativo previsto dalla legge.

Da tale possibilità di scomputo andrà escluso l'eventuale valore dei terreni interessati, che andranno comunque, qualora non già di proprietà comunale, gratuitamente ceduti o assoggettati a servitù perpetua di uso pubblico.

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

Articolo IX

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

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

In particolare, sono opere di urbanizzazione secondaria:

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

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

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

TITOLO SECONDO
ATTUAZIONE DEL PIANO

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

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

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

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

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

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

Salvo quanto diversamente disposto per legge (comma 5 art. 14 LR 12/05) o esplicitamente consentito dalle specifiche disposizioni di ambito dettate dalle presenti NTA, i Piani Attuativi non dovranno costituire Variante del Piano di Governo del Territorio, ma limitarsi a specificarne nel dettaglio le previsioni.

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

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

Salvo diversa disposizione di legge, la competenza ad adottare ed approvare i Piani Attuativi è del Consiglio Comunale.

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

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

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

Nei comparti di trasformazione indicati e perimetrati dal Documento di Piano, il perimetro dei Piani Attuativi, il tracciato della viabilità e l'indicazione delle aree a servizio pubblico dovranno di massima rispettare le indicazioni fornite dalle tavole di PGT e dall'apposito documento di indirizzi attuativi, salvo che un apposito Piano di Inquadramento Operativo, esteso all'intero comparto, non dimostri la razionalità di assetti urbanistici generali diversi e l'ammissibilità di suddivisioni in sub-comparti minori.

Nella gestione dei singoli piani attuativi comprendenti più proprietà, la distribuzione dei costi e dei benefici dovrà avvenire con criteri di perequazione tra le ditte interessate.

In fase di esecuzione e, salvo specifica Variante da approvarsi con la medesima procedura del Piano Attuativo o del Progetto Planivolumetrico Convenzionato originale, potranno essere apportate alle originali previsioni dei Piani Attuativi o dei Progetti Planivolumetrici convenzionati solo modeste variazioni dell'assetto planivolumetrico previsto, a condizione che tali variazioni non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione degli strumenti stessi, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. Di tali "modeste variazioni" dovrà comunque prendere ufficialmente atto, con apposita deliberazione, la Giunta Comunale, una volta acquisito il parere di regolarità urbanistica che verrà allo scopo fornito dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Articolo XI

ELABORATI COSTITUENTI I PIANI ATTUATIVI ED I PROGETTI PLANIVOLUMETRICI CONVENZIONATI - ASSUNZIONI DI IMPEGNO CORRELATE

Piani Attuativi

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

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

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

Gli elaborati grafici, debitamente quotati, sia per quanto concerne l'assetto planimetrico che per quanto concerne l'assetto altimetrico, dovranno, di norma, risultare in rapporto non inferiore al cinquecentesimo, con approfondimenti in rapporto non inferiore al duecentesimo per le planimetrie dei vari piani e per le facciate degli edifici eventualmente esistenti e dei quali sia previsto il recupero. Rappresentazioni eseguite in rapporti inferiori al cinquecentesimo e non inferiori al millesimo potranno essere accettate nel caso di insediamenti produttivi.

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

- a) gli studi preliminari relativi alle condizioni geologiche, acustiche, idrauliche, ambientali e di urbanizzazione del contesto interessato e circostante;
- b) le specifiche disposizioni per la buona esecuzione del Piano stesso (Norme Tecniche di Attuazione integrative e specificative di quelle già dettate dal Piano di Governo del Territorio);
- c) una relazione tecnico-illustrativa concernente, in particolare, la congruità delle scelte attuative rispetto alle indicazioni dello strumento urbanistico generale e la descrizione delle operazioni previste per la mitigazione e compensazione ambientale;
- d) gli elenchi catastali delle proprietà interessate;
- e) il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione.

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

Tale Convenzione dovrà prevedere:

- a) l'impegno al rispetto delle previsioni del Piano Attuativo e, nel caso che l'intervento comprenda diverse proprietà, il riparto degli oneri e delle spese tra gli interessati. Tale impegno perdurerà, salvo specifica variante di Piano di Governo del Territorio o di Piano Attuativo, anche oltre il termine di cui alla successiva lettera "f";
- b) le modalità ed i tempi per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria, indicate nel precedente art. 8, nonché alle opere di urbanizzazione secondaria, indicate nel precedente art. 9, queste ultime dimensionate in misura non inferiore a quella indicata dal successivo art. 12. Qualora l'acquisizione di tali aree venga ritenuta non opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la Convenzione potrà prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria e fatte salve le prescrizioni di cui al quinto comma del successivo art. 12, sulla base di apposita perizia stesa dal responsabile del Servizio Tecnico Comunale o da altro tecnico

qualificato incaricato dall'Amministrazione, il versamento di una somma (monetizzazione) commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree di pari interesse;

- c) la realizzazione, previo rilascio di apposito Permesso di Costruire, è a cura e spese dei soggetti attuatori ed appalto con procedura di evidenza pubblica, sulla base di un accurato studio delle condizioni urbanizzative esistenti al contorno di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte sia delle opere di urbanizzazione secondaria che di quelle che siano necessarie per allacciare l'ambito ai pubblici servizi. Il dimensionamento e le caratteristiche esecutive delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sarà determinato dal Comune in relazione alle normative vigenti in materia, agli usi e metodi locali, alle condizioni di infrastrutturazione dell'ambito interessato, alle previsioni del Piano di Governo del Territorio e dei relativi eventuali Programmi di Attuazione. Le caratteristiche tecniche di tali opere dovranno essere esattamente definite;
- d) ove la realizzazione delle opere sopraindicate determini oneri inferiori a quelli distintamente previsti in sede di rilascio dei Permessi di Costruire quali contributi per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed ecologiche ai sensi delle leggi e delle normative comunali vigenti, dovrà essere corrisposta al Comune la differenza. Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al Piano Attuativo, nonché alla entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore ai contributi per oneri di urbanizzazione previsti in sede di rilascio dei Permessi di Costruire, ai sensi delle leggi e normative comunali vigenti;
- e) laddove la contrattazione preliminare tra Comune e soggetti attuatori abbia evidenziato anche l'opportunità di accompagnare il Piano con ulteriori opere o contributi miranti a garantire il cosiddetto "standard qualitativo" (obbligatorio nei cosiddetti "comparti di trasformazione" indicati dal Documento di Piano), la Convenzione dovrà contenere anche descrizione, progettazione preliminare e preventivazione degli interventi supplementari previsti;
- f) i termini di ultimazione, che saranno proporzionati alle dimensioni dell'insediamento, e comunque non superiori a dieci anni, delle opere di urbanizzazione previste dal Piano: oltre tale termine decadrà per la Ditta Lottizzante ed i relativi danti causa il diritto a scomputare dai dovuti contributi per oneri di urbanizzazione l'importo delle opere direttamente realizzate o finanziate;
- g) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dalla Convenzione;
- h) ogni altra disposizione che verrà dal Consiglio Comunale riconosciuta opportuna al fine di garantire l'ottenimento di determinati obiettivi di carattere sociale, culturale, funzionale, ecologico e produttivo.

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

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

È facoltà della Amministrazione Comunale approvare schemi-tipo di Convenzione per l'attuazione dei Piani di Lottizzazione e dei Piani di Recupero di iniziativa privata. Tali schemi-tipo dovranno essere, per quanto possibile, rispettati in sede di redazione delle convenzioni relative ai vari Piani Attuativi che verranno proposti dalle proprietà interessate.

Progetti Planivolumetrici Convenzionati

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

- una adeguata documentazione fotografica;
- stato di fatto, stato di raffronto e stato di progetto, almeno in scala 1:100;
- atto unilaterale relativo all'impegno di corrispondere, in sede di rilascio del Permesso di Costruire, i dovuti contributi e le eventualmente dovute monetizzazioni di aree standard. Lo stesso atto unilaterale potrà comprendere anche l'impegno a integrare o realizzare opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nonché a cedere le aree relative.

In ogni caso, per le opere di cui in sede di Piani Attuativi o di Progetto Planivolumetrico Convenzionato l'operatore assuma l'impegno all'esecuzione diretta, dovrà essere contestualmente assunto anche l'impegno di appaltare tali opere con procedura di evidenza pubblica.

Articolo XII**STANDARD URBANISTICI QUANTITATIVI E QUALITATIVI NEI PIANI ATTUATIVI E NEI PROGETTI PLANIVOLUMETRICI CONVENZIONATI**

I Piani Attuativi dovranno essere conformati in modo tale da garantire il rispetto almeno degli standard urbanistici minimi prescritti dal PGT e dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia di aree destinate a servizi pubblici o di pubblico interesse.

Le relative Norme Tecniche di Attuazione dovranno regolare l'effettiva realizzazione, caricando gli oneri conseguenti sui soggetti attuatori, in proporzione al peso insediativo teorico determinato dagli interventi edilizi previsti dai Piani Attuativi stessi.

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

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

Al fine del dimensionamento degli standard dovuti, salvo maggiori dotazioni richieste per legge, non potranno adottarsi valori inferiori ai seguenti parametri:

- 26,5 mq di aree standard (di cui almeno 4,5 per parcheggi) ogni 150 mc di volume convenzionale urbanistico a destinazione residenziale nel caso di nuovi insediamenti;
- 26,5 mq di aree standard (di cui almeno 4,5 per parcheggi) ogni 50 mq di superficie lorda complessiva di pavimento a destinazione residenziale nel caso del recupero di insediamenti preesistenti;
- 1 mq di aree standard (di cui almeno 0,5 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda complessiva di pavimento nel caso di insediamenti per uffici e di insediamenti commerciali non destinate ad ospitare esercizi per la vendita al dettaglio;
- tra 1 mq e 2 mq di aree standard (di cui almeno la metà a parcheggio) ogni 1 mq di superficie lorda complessiva di pavimento nel caso di insediamenti commerciali ospitanti esercizi per la vendita al dettaglio (vedasi, al riguardo, le più articolate indicazioni fornite dal successivo art. 43);
- 1 mq di area standard (di cui almeno 0,5 per parcheggi) per ogni 10 mq di Superficie Lorda Complessiva di Pavimento nel caso di insediamenti artigianali ed industriali;
- i Pubblici Esercizi (bar, ristoranti ecc), di cui al DPR 235/01, saranno di norma assoggettati al medesimo obbligo di reperimento degli standard urbanistici minimi in funzione della superficie di vendita disponibile, degli effettivi coperti ricavati nei locali di somministrazione e dell'ubicazione all'interno del tessuto edilizio. Di norma sarà obbligatorio recepire aree a parcheggio per i pubblici esercizi insediati in ambiti di espansione, mentre potranno essere ammesse deroghe per gli esercizi in ambiti di completamento o in ambiti storici.

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

In quest'ultimo caso le convenzioni di attuazione dovranno prevedere la monetizzazione delle aree per standard non recepite nell'ambito del Piano Attuativo e il contestuale versamento da parte dei soggetti attuatori dell'importo relativo all'Amministrazione Comunale.

Tale monetizzazione non potrà, di norma, comunque operarsi per la totalità delle aree destinate all'urbanizzazione secondaria e, in particolare, per quelle destinate a parcheggi. È in particolare vietata la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio nel caso degli insediamenti commerciali caratterizzati da medie e grandi strutture di vendita.

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

Nel caso che il perimetro minimo del Piano Attuativo indicato nelle tavole di prescrizioni urbanistiche comprenda anche superfici destinate a standard, la convenzione di attuazione dovrà prevedere l'integrale e

gratuita cessione di tali aree, anche se la loro dimensione risultasse superiore ai minimi prescritti dalla legge e dalle presenti Norme Urbanistiche.

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

Laddove la contrattazione preliminare tra Comune e soggetto attuatore abbia evidenziato l'esigenza di accompagnare il Piano con ulteriori opere o contributi miranti a garantire, oltre al soprascritto "standard quantitativo", anche il cosiddetto "standard qualitativo" (obbligatorio nei cosiddetti "comparti di trasformazione" indicati dal Documento di Piano), il progetto di Piano Attuativo dovrà contenere anche la descrizione di tali "standard attuativi" e la loro preventivazione.

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

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

Il rilascio di tali Permessi di Costruire è, in ogni caso, subordinato all'esistenza di una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria, ovvero alla previsione, da parte del Comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o, in ultima istanza, all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione di quanto oggetto del provvedimento abilitativo alla costruzione (art. 12 DPR 380/01).

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

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

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

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

Il rilascio dei Permessi di Costruire, nonché l'inizio delle corrispondenti attività edilizie asseverate, è, infine, subordinato anche al versamento, nei modi e nelle quantità stabilite dalla legge, dei contributi per oneri di urbanizzazione e sul costo della costruzione, nonché, laddove prescritto da particolari disposizioni di legge o di Piano Attuativo, alla preventiva stipula di convenzioni o alla preventiva accettazione da parte dei competenti organi comunali di atti unilaterali d'obbligo sottoscritti dagli interessati. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggano superficie agricola alla loro originaria destinazione sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, percentuale che sarà determinata dal Comune, in relazione agli indirizzi regionali, entro un minimo dell'1,5% ed un massimo del 5%. Tale maggiorazione verrà destinata ad interventi di forestazione a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

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

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

Non sono soggette ad alcuna procedura preventiva le opere di manutenzione ordinaria che non riguardino edifici vincolati dal D.Lgs 42/04, che non determinino alterazione dell'aspetto esterno degli edifici (ad es. la ritinteggiatura di una facciata con lo stesso colore preesistente o modifiche dei materiali di finitura degli edifici) e sempre che tale preesistenza non risulti in contrasto con le norme di ambito o di Regolamento Edilizio. In tali casi le operazioni di Ordinaria Manutenzione sono, di norma, subordinate a semplice comunicazione al Sindaco, da presentarsi anche in pari data all'inizio dei lavori.

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

Nei comparti non soggetti a tutela ambientale, gli interventi edilizi significativi vanno comunque soggetti a Valutazione di Impatto Paesistico (art 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale) attraverso la compilazione delle apposite tabelle costituenti la scheda allegato "B" alle presenti NTA. Salvo motivata giustificazione, la sensibilità paesistica del sito dovrà coincidere con quella indicata dall' apposita tavola di PGT.

Sarà compito della Giunta Comunale definire con apposita deliberazione quali tipologie di interventi sottoporre obbligatoriamente a determinazione di impatto paesistico.

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

Articolo XIV

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI - ZONE DI RECUPERO

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

A) nucleo di antica formazione

- A1 - ambito storico urbano;
- AS - ambito storico per attrezzature;

B) altri ambiti del tessuto urbano consolidato

- B1 - ambito residenziale di vecchio impianto;
- B2 - ambito residenziale di recente impianto;
- BD - ambito produttivo esistente;
- BS - ambito per attrezzature;

C) e D) ambiti di trasformazione

- C - ambito residenziale di espansione;
- D - ambito produttivo di espansione;
- CDS - ambito per attrezzature in contesto di espansione;

E) ambiti agricoli

- EA - ambito storico agricolo;
- E1 - ambito agricolo normale;
- E2 - ambito agricolo di rispetto urbano ed infrastrutturale;
- E3 - ambito agricolo golenale chiuso;
- E4 - ambito agricolo golenale aperto di particolare tutela ecologica;
- E5 - ambito speciale di cava;

F) altri ambiti

- VP - ambito a verde privato;
- F - ambito per attrezzature pubbliche di interesse generale nel PLIS Golena del Po;
- K - ambito cimiteriale;
- T - ambito per impianti tecnologici;
- R1 - ambito di rispetto delle acque;
- R2 - ambito di rispetto delle strade;
- R3 - ambito di rispetto cimiteriale;
- R4 - ambito di rispetto dei depuratori;
- R5 - ambito di tutela assoluta e di rispetto dei pozzi di acquedotto pubblico.

Le tavole delle Previsioni di Piano di Governo del Territorio individuano sul territorio comunale anche le seguenti informazioni:

- le principali fasce di rispetto inedificabili (strade, fiume, canali, bodri, reti tecnologiche, cimitero, pozzi di acquedotto ecc.);
- gli ambiti riservati al fiume, a strade, a piste ciclabili, canali e bodri, a verde privato e a cimiteri;

- il perimetro dei comparti di trasformazione (soggetti a Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento) e dei comparti di qualificazione (soggetti a Piano di Recupero);
- gli allineamenti stradali obbligatori, le piste ciclabili esistenti e di progetto;
- le destinazioni d'uso specifiche degli ambiti riservati alle attrezzature urbane e tecnologiche;
- gli edifici esistenti siti in ambito agricolo ma non adibiti ad usi agricoli (exa);
- le strade carrabili e le piste ciclabili di progetto;
- la delimitazione delle scarpate e delle arginature del fiume Po;
- le aree umide;
- il perimetro proposto del PLIS Golena del Po;
- il confine della Riserva Naturale, del SIC e della ZPS;
- il limite esterno delle fasce di rispetto A e B del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI);
- la delimitazione delle aree sottoposte a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs 42/04;
- la delimitazione di areali e corridoi delle reti ecologiche regionale e provinciale;

Ai sensi e per gli effetti del titolo IV della L. 457/78 si intendono Zone di Recupero del Patrimonio Edilizio esistente:

- gli ambiti storici urbani;
- gli ambiti residenziali di vecchio impianto;
- gli ambiti storico-agricoli.

TITOLO TERZO

PRESCRIZIONI URBANISTICHE AMBITI URBANI

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

Interventi edilizi ammessi in assenza di Piano Attuativo approvato

In assenza di Piani Attuativi sarà consentito, di norma, l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla-osta preliminari nei comparti soggetti a tutela monumentale e ambientale. Nei casi consentiti dalla legge e solo qualora siano rigorosamente rispettate anche le norme morfologiche dettate dal successivo art. 50 (L) a tutela dell'edificato tradizionale, l'intervento edilizio potrà far seguito anche a Denuncia d'Inizio Attività.

Gli interventi ammessi, nel rispetto delle "prescrizioni attuative" fornite dalle tavole del Piano delle Regole, dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici, nonché delle norme dettate dal successivo art. 50 (L) a tutela delle caratteristiche tradizionali dell'edificato, saranno i seguenti:

- a) interventi di sistemazione delle aree scoperte e inedificate, con impermeabilizzazione non superiore al 40% delle superfici ancora non pavimentate;
- b) interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo** degli edifici esistenti, anche con modifica di destinazione d'uso, sino ai limiti indicati per le destinazioni compatibili;
- c) interventi di **consolidamento**, anche mediante **demolizione e fedele ricostruzione**, di edifici obiettivamente fatiscenti e come tali riconosciuti dall'Ufficio Tecnico Comunale, sempre che gli stessi non siano classificabili come superfetazioni deturpanti e neppure risultino interessati, nelle Tavole delle Previsioni di Piano o di Prescrizioni Attuative, da particolari vincoli urbanistici, architettonici, monumentali o ambientali;
- d) interventi di **ristrutturazione edilizia di tipo "leggero" e "pesante"**, con le limitazioni di cui alle lettere successive, anche se accompagnati da modifiche di destinazione d'uso, ma nei limiti indicati per le destinazioni compatibili e comunque non compresi nei comparti per i quali le tavole di "prescrizioni attuative" relative alle zone storiche impongano il ricorso preventivo alla approvazione di apposito Piano Attuativo;
- e) **interventi di adeguamento** o anche solo di miglioramento di edifici residenziali preesistenti ai minimi funzionali prescritti da disposizioni regolamentari e ciò a condizione che non venga significativamente alterata la sagoma originale;
- f) **modesti incrementi di volume e di superficie coperta, comunque non superiori al 10% "una tantum" del preesistente**, qualora indispensabili per garantire a costruzioni preesistenti a prevalente destinazione residenziale i necessari requisiti igienico-sanitari, nonché di piccole costruzioni accessorie destinate al ricovero di automobili, qualora non sia altrimenti ricavabile la dotazione di almeno un posto macchina per ogni singolo alloggio e la nuova edificazione non interferisca significativamente con la conformazione del cortile, orto o giardino interessato;
- g) interventi di **riqualificazione delle facciate** che le tavole di prescrizioni relative alle modalità di intervento nelle zone storiche impongano di adeguare alle norme morfologiche indicate dall'art. 49;
- h) interventi di **recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti**, nel rispetto delle altezze massime assentibili, nonché delle specifiche norme particolari dettate dal successivo art. 49;
- i) interventi di **demolizione senza ricostruzione** di edifici obiettivamente fatiscenti e pericolanti o non pienamente confacenti al contesto urbanistico, corpi di fabbrica dismessi privi di valore architettonico, superfetazioni deturpanti o abusive riconosciute come tali dall'Ufficio Tecnico Comunale, anche al fine di un alleggerimento del peso insediativo ove risultino superati i limiti dettati dagli indici urbanistici dell'ambito;
- j) interventi di **traslazione volumetrica** che vengano, su valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, riconosciuti utili al fine di eliminare elementi di contrasto con le tipologie edilizie tradizionali e, di

conseguenza, realizzare armoniche ricomposizioni edilizie, con esclusivo riferimento a costruzioni obiettivamente fatiscenti e pericolanti o non pienamente confacenti al contesto urbanistico, corpi di fabbrica dismessi privi di valore architettonico o superfetazioni deturpanti regolarmente autorizzate o condonate.

Norme per la redazione dei Piani Attuativi

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

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

Sarà compito dei Piani Attuativi definire le unità minime di intervento (coincidenti o meno con le attuali unità edilizie), definendo per ciascuna di esse le modalità di intervento edilizio e le destinazioni d'uso ammesse, nonché le eventuali variazioni da apportare all'assetto planivolumetrico dei luoghi, nel rispetto delle modalità d'intervento e delle norme morfologiche dettate a tutela delle caratteristiche dell'edificato tradizionale dal successivo art. 50 (L).

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

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

Modalità di intervento su aree ed edifici

La scelta delle modalità di intervento (salvo diversa e motivata indicazione progettuale, fondata su di un accurato studio storico, materico, statico e funzionale delle preesistenze) andrà operata nel rispetto delle prescrizioni fornite dalle tavole di "prescrizioni attuative" del Piano delle Regole relative agli ambiti storici. Tali prescrizioni andranno interpretate come di seguito indicato.

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

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

Sugli edifici e sulle aree indicate come edificate e/o edificabili ove sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia "leggera" e "pesante", tali interventi potranno attuarsi, senza apposito Piano Attuativo, se nei limiti indicati alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), e j), salvo che tale piano non sia esplicitamente richiesto dalle Tavole delle Previsioni di Piano o che l'intervento si accompagni a modifiche di destinazione d'uso superiori ai limiti indicati per le destinazioni compatibili. Sono ovviamente ammessi anche interventi di tipo conservativo.

In alternativa al Piano Attuativo, qualora l'incidenza dell'intervento non sia particolarmente significativo e su valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà essere presentato un Progetto Planivolumetrico Convenzionato.

Nelle aree edificate e/o edificabili sulle quali le prescrizioni attuative ammettono interventi di ristrutturazione edilizia "pesante", integrazione volumetrica e ristrutturazione urbanistica, tali interventi potranno attuarsi soltanto previa approvazione di idoneo Piano Attuativo o Progetto Planivolumetrico Convenzionato, in funzione dell'incidenza più o meno significativa dell'intervento e su valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale. Sempre attraverso la preventiva predisposizione di tale Piano Attuativo o Progetto Planivolumetrico Convenzionato potranno altresì essere assentiti interventi di demolizione totale o parziale, di ricostruzione, ovvero anche di nuova edificazione, la cui tipologia dovrà tuttavia richiamarsi a quella delle costruzioni storiche preesistenti al contorno. Sono comunque ammessi anche interventi di tipo conservativo.

Nelle aree inedificate indicate dalla stessa tavola non potranno, di norma, essere realizzate nuove costruzioni se non previa predisposizione del Piano Attuativo e nel rispetto degli indici previsti per l'ambito urbanistico. Gli eventuali edifici esistenti, purché non classificabili come superfetazioni deturpanti, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione.

Gli edifici di maggiore interesse e la presenza di particolari architettonici o decorativi di particolare interesse sono evidenziati nelle tavole relative alle modalità di intervento negli ambiti storici.

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

Con apposita simbologia le stesse tavole indicano anche le facciate e le recinzioni che devono essere conservate in quanto di pregio architettonico e/o ambientale.

Con apposita simbologia le stesse tavole indicano anche le alberature da preservare e le visuali di interesse paesaggistico da tutelare.

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

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

Obbligo di reperimento spazi per parcheggi

Ai sensi e per gli effetti dell' art. 65 della LR 12/05 in detto ambito gli interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono, in ogni caso, subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinentziali.

Sostituibilità dei Piani Attuativi con i Progetti Planivolumetrici Convenzionati

Per gli interventi edilizi realizzabili previa predisposizione di Piano Attuativo, a seguito di esplicita e motivata richiesta degli interessati ed in considerazione della modesta entità delle opere progettate, l'Amministrazione Comunale, potrà consentire che si faccia ricorso alla procedura semplificata del Progetto Planivolumetrico Convenzionato.

Articolo XVI**AMBITO STORICO PER ATTREZZATURE (AS)**

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

In tale ambito le destinazioni d'uso ammesse sono, oltre alle preesistenti, tutte quelle previste "in contesto di espansione" (vedasi art. 21 - XXI) che risultino compatibili con le esigenze di tutela delle strutture storiche interessate.

Gli interventi edilizi sono, di norma, ammessi esclusivamente nelle forme di manutenzione e di restauro, non concernenti superfetazioni prive di valore storico-artistico o ambientale e imponendosi il massimo rispetto delle strutture e delle alberature esistenti.

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

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

Tali interventi dovranno altresì rispettare le norme morfologiche dettate dall'art. 50 (L) per la tutela dell'edificato tradizionale.

E' vietato l'insediamento di nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

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

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

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti a fini abitativi.

E' consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire il quale, per gli immobili soggetti a tutela monumentale o ambientale, sarà subordinato al preventivo ottenimento dei necessari nulla-osta da parte delle autorità competenti. Nei casi consentiti dalla legge e solo qualora siano rigorosamente rispettate anche le norme morfologiche dettate dal successivo art. 50 (L) a tutela dell'edificato tradizionale, l'intervento edilizio potrà far seguito anche a Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Articolo XVII**AMBITO RESIDENZIALE DI VECCHIO IMPIANTO (B1)**

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

La destinazione principale è quella residenziale.

Le destinazioni compatibili sono gli studi professionali, le attività artigianali di servizio alla residenza, compatibili con la residenza, non moleste e non inquinanti, le attività commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato alimentari e non alimentari ed anche alle Medie strutture di Vendita sino a 300 mq di superficie di vendita, i pubblici esercizi, gli alberghi, le autorimesse pubbliche e private, i magazzini e i depositi di materiali non pericolosi né disturbanti, nonché le attività di interesse pubblico, quelle di gioco e di spettacolo. Sono altresì compatibili le attività di culto preesistenti.

Le destinazioni non ammissibili sono le attività industriali, l'artigianato di produzione, incompatibile per ragioni di inquinamento acustico con la residenza e le attività commerciali di vendita all'ingrosso e quelle di vendita al dettaglio eccedenti la superficie di vendita sopraindicata come compatibile, le attività di culto non preesistenti, i magazzini e i depositi non compatibili con la residenza, il ricovero e l'allevamento di animali, nonché le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Gli edifici da costruire o da ampliare all'interno di tale ambito dovranno rispettare i seguenti valori limite massimi ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

Iff = 2,50 mc/mq	Df = 10,00	Rhd = 1/1
Rc = 50%	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/1
Np = 3,00	H = 10,00 ml	Ri = 80%

Ds = come gli edifici contigui e salvo il rispetto di particolari allineamenti obbligatori indicati dalle Tavole di Previsioni di Piano.

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

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

In caso di difficoltà interpretativa della norma concernente la distanza dalla strada andrà rispettata la prescrizione che verrà al riguardo fornita dall'Ufficio Tecnico

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

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

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

Di norma andranno osservate le norme morfologiche a tutela dell'edificato tradizionale prescritte all'art. 49, consentendosi tuttavia, nel caso di interventi conservativi di costruzioni recenti, coerenza di forme e di materiali con l'originale impostazione architettonica.

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

Sia nel caso di destinazioni d'uso residenziali che extraresidenziali di nuovo impianto, ottenute attraverso interventi di riuso ovvero di nuova costruzione, dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte al successivo art. 53. Nel caso di destinazioni extraresidenziali, dovrà altresì darsi dimostrazione tecnica dell'effettiva adeguatezza delle dotazioni di parcheggio in relazione ai fabbisogni ragionevolmente prevedibili.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della L.R. 12/05, in detto ambito gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari sono, in ogni caso, subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 53.

In tale ambito sarà consentito, di norma, l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla-osta preliminari nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, e solo qualora siano rigorosamente rispettate anche le norme morfologiche dettate dal successivo art. 50 a tutela dell'edificato tradizionale, l'intervento edilizio potrà far seguito anche a Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Articolo XVIII

AMBITO RESIDENZIALE DI REGENTE IMPIANTO (B2)

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

La destinazione principale è quella residenziale.

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

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

Gli edifici da costruirsi, da riformarsi o da ampliarsi all'interno di tale ambito dovranno rispettare i seguenti valori limite massimi, ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

Iff = 1,50 mc/mq	Df = 10,00 ml	Rhd = 1/1
Rc = 40%	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/1
Np = 3,00	Ds = 5,00 ml (e comunque non inferiore agli edifici contigui)	
H = 9,50 ml		Ri = 70%

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

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

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

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

Sia nel caso di destinazioni d'uso residenziale che extraresidenziale, dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte dalla normativa.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della L.R. 12/05, in detto ambito gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari sono, in ogni caso, subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 53.

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

Articolo XIX

AMBITO PRODUTTIVO ESISTENTE (BD)

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

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

Le destinazioni compatibili sono gli uffici, l'artigianato di servizio, gli esercizi commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato alimentari e non alimentari ed anche alle Medie Strutture alimentari e non alimentari sino al limite 600 mq di superficie di vendita, le attività commerciali di vendita all'ingrosso, le attività di gioco e di spettacolo, i magazzini e i depositi, i pubblici esercizi, le autorimesse pubbliche e private, le attività di pubblico interesse, nonché le abitazioni collegate con l'attività produttiva e adeguatamente isolate sotto il profilo acustico.

Le residenze sono ammesse solamente nel limite di una abitazione per ogni attività produttiva di nuovo impianto occupante almeno 500 mq di superficie lorda complessiva di pavimento, purché non eccedente i 150 mq per alloggio e subordinatamente all'esito positivo della valutazione previsionale di clima acustico.

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

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

Le attività alimentari non dovranno essere collocate in zone che, per particolari condizioni di inquinamento o insalubrità, possano compromettere le caratteristiche del prodotto.

Gli edifici da costruirsi, da riformarsi o da ampliarsi all'interno di tale ambito dovranno rispettare i seguenti valori limite ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

$I_{uf} = 0,80 \text{ mq/mq}$	$D_f = 10,00 \text{ ml}$	$R_{hd} = 2/1$
$R_c = 60\%$	$D_c = 5,00 \text{ ml}$	$R_{hs} = 1/1$
$N_p = 2,0$	$D_s = 5,00 \text{ ml}$ (e comunque non inferiore agli edifici contigui)	$R_i = 80\%$

$H = 7,50 \text{ ml}$ (salvo che dimostrate esigenze tecniche debitamente documentate in sede di richiesta di Permesso di Costruire impongano altezze maggiori e che le stesse vengano riconosciute ambientalmente compatibili).

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

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

Sia nel caso di destinazioni d'uso produttivo che extraprodotivo dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi prescritte al successivo art. 53.

Dovrà altresì comunque darsi dimostrazione tecnica dell'effettiva adeguatezza delle dotazioni di parcheggi in relazione ai fabbisogni ragionevolmente prevedibili.

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già state stipulate Convenzioni di Lottizzazione o approvati Piani Attuativi prima dell'adozione del presente Piano di Governo del Territorio, continueranno ad applicarsi i parametri e gli indici edilizi e urbanistici previsti dalla Lottizzazione Convenzionata o dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante dei Piani Attuativi stessi. In assenza di variante al Piano Attuativo vigente sarà comunque ammessa la realizzazione di superfici coperte sino al limite del 60%.

Ai sensi e per gli effetti della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti ai fini abitativi.

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

Articolo XX

AMBITO PER ATTREZZATURE (BS)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che, già sufficientemente urbanizzati, sono riservati, attraverso l'iniziativa pubblica o l'iniziativa privata convenzionata, alla realizzazione di attrezzature urbane di interesse sociale generale al servizio degli insediamenti residenziali in ambito di completamento.

In tale ambito le destinazioni d'uso principali sono così indicate nelle tavole di prescrizioni urbanistiche:

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

Tali destinazioni si intendono di massima e potranno, ferma restando la destinazione di interesse sociale generale, essere oggetto di migliori precisazioni e di opportune varianti sia in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle singole opere pubbliche, sia in sede di approvazione dei Piani Attuativi.

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

Le destinazioni d'uso compatibili sono le residenze dei custodi e dei gestori degli impianti, gli uffici e le attività commerciali strettamente connesse con le destinazioni d'uso principali, limitatamente agli Esercizi di Vicinato.

Risultano non ammissibili tutte le altre funzioni non esplicitamente sopraccitate come principali e compatibili. In particolare è vietato l'insediamento di nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

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

luf = 0,80 mq/mq	Df = 10,00 ml	Rhd = 2/1
Rc = 60%	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/1
Np = 2,00	Ds = 5,00 ml	
H = 10,00 ml		Ri = 85%

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

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

Dovrà altresì darsi dimostrazione dell'adeguatezza ai fabbisogni prevedibili.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti ai fini abitativi.

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

Articolo XXI

**AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (C)
(COMPARTI DI TRASFORMAZIONE DI NATURA RESIDENZIALE)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che sono ritenuti adatti, previa l'opportuna urbanizzazione dei luoghi, all'insediamento di nuove abitazioni.

Tale indicazione, sino all'approvazione del relativo Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento, non costituisce previsione che produca effetti diretti sul regime giuridico dei suoli interessati.

Fatto salvo quanto esplicitamente indicato dal Documento di Piano nell'elaborato intitolato "Indirizzi per l'attuazione dei comparti di trasformazione", in tale ambito si applicheranno, di norma, le prescrizioni di seguito esposte.

La destinazione principale è quella residenziale.

Le destinazioni compatibili sono le autorimesse, pubbliche o private, e le attività di pubblico interesse, nonché gli studi professionali, i magazzini e i depositi di materiali non pericolosi, né disturbanti, e le attività commerciali e artigianali di servizio alla residenza, alle seguenti condizioni:

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

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

Sino all'approvazione del relativo Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria interessanti gli edifici esistenti. Non sono ammessi cambi delle destinazioni d'uso in atto.

Gli insediamenti dovranno rispettare i seguenti valori limite massimi, ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

Ift = 10.000 mc/ha	Iff = da definirsi in sede di piano attuativo e comunque non superiore a 1,80 mc/mq	
Rc = 40%	Df = 10,00 ml	Rhd = 1/1
Np = 2,50	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/1
H = 8,50 ml	Ds = 5,00 ml	Ri = 60%

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

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

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

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

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

In particolare, il Piano Attuativo, attraverso le previsioni planivolumetriche e le norme tecniche di attuazione specificatamente previste, si dovrà preoccupare di garantire la maggiore coerenza possibile, di forma e di materiali, tra gli edifici circostanti e il nuovo insediamento, nonché tra i vari edifici destinati ad insediarsi nel quartiere.

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

Ogni Piano Attuativo dovrà recepire gli indirizzi attuativi contenuti nella relativa scheda raccolta nell'elaborato DP.3.4.

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

Laddove il perimetro minimo del Piano Attuativo prescritto dalle tavole di prescrizioni urbanistiche non comprenda terreni che le prescrizioni urbanistiche stesse riservino alla destinazione di standard urbanistici, sarà ammessa la monetizzazione parziale di questi ultimi, sino al limite minimo inderogabile di almeno 4,5 mq di aree destinate a parcheggio per ogni 150 mc di volume convenzionale urbanistico a destinazione residenziale.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere forme adeguate di mitigazione e/o compensazione ambientale al fine, sia di contenere l'impatto ambientale sul contesto agricolo circostante, che di garantire quanto più compiutamente possibile la eco-sostenibilità dell'intera operazione urbanistica.

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

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

Sia nel caso di destinazioni d'uso residenziali che extraresidenziali dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi prescritte al successivo art. 53.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti ai fini abitativi.

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

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

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

Articolo XXII

**AMBITO PRODUTTIVO DI ESPANSIONE (D)
(COMPARTI DI TRASFORMAZIONE DI NATURA PRODUTTIVA)**

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

Tale indicazione, sino all'approvazione del relativo Piano Attuativo, o Programma Integrato d'Intervento, non costituisce previsione che produca effetti diretti sul regime giuridico dei suoli interessati.

Fatto salvo quanto esplicitamente indicato dal Documento di Piano nell'elaborato intitolato "Indirizzi per l'attuazione dei comparti di trasformazione", in tale ambito si applicano, di norma, le prescrizioni di seguito esposte.

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

Le destinazioni compatibili sono gli uffici, l'artigianato di servizio, gli esercizi commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato alimentari e non alimentari ed anche alle Medie Strutture di Vendita alimentari e non alimentari, sino al limite di 600 mq di superficie di vendita, le attività commerciali di vendita all'ingrosso, le attività di gioco e di spettacolo, i magazzini e i depositi, i pubblici esercizi, le autorimesse pubbliche e private, le attività di pubblico interesse, nonché le abitazioni collegate con l'attività produttiva.

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

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

Non sarà, in ogni caso, ammissibile l'insediamento di attività per le quali sia prevista per legge la Valutazione di Impatto Ambientale, o quelle ritenute a rischio di rilevante incidente, mentre saranno compatibili, con precise e identificate cautele e prescrizioni, le attività rientranti nell'ambito delle lavorazioni insalubri di 1^a e 2^a classe di cui all'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie e quelle soggette alla Dichiarazione di Compatibilità Ambientale di cui all'Elenco n. 1 dell'art. 3.1.6. del Regolamento Locale di Igiene.

Le attività alimentari non potranno essere collocate in zone che, per particolari condizioni di inquinamento o insalubrità, possano compromettere le caratteristiche del prodotto.

Sino all'approvazione del relativo Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria interessanti gli edifici esistenti. Non sono ammessi cambi di destinazioni d'uso in atto.

Gli insediamenti dovranno rispettare i seguenti valori limite, ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

lut = 8.000 mq/ha

luf = da definirsi in sede di piano attuativo e comunque non superiore a 0,80 mq/mq

Df = 10,00 ml Rhd = 2/1

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

Np = 2,00 Ds = 5,00 ml Ri = 75%

H = 7,00 ml (salvo che dimostrate esigenze tecniche debitamente documentate in sede di richiesta di Permesso di Costruire impongano altezza maggiori).

Il rispetto del numero massimo dei piani è richiesto solamente nel caso di edifici destinati alla residenza, ad uffici o a commercio.

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

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

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

Qualora l'insediamento produttivo risulti contiguo a residenze o ad altre funzioni che ne potrebbero ricavare disturbo, i progetti di Piano Attuativo dovranno indicare anche i relativi ambiti di rispetto da tenersi inedificati e debitamente piantumati.

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

Ogni Piano Attuativo dovrà recepire gli indirizzi attuativi contenuti nella relativa scheda raccolta nell'elaborato DP.3.4.

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

Laddove il perimetro minimo del Piano Attuativo prescritto dalle tavole di prescrizioni urbanistiche non comprenda terreni che le prescrizioni urbanistiche stesse riservano alla destinazione di standard urbanistici, sarà ammessa la monetizzazione parziale di questi ultimi, imponendo comunque la realizzazione di almeno il 65% dello standard e la sua destinazione a parcheggi.

I Piani Attuativi dovranno prevedere formule adeguate di mitigazione e/o compensazione ambientale al fine, sia di contenere l'impatto ambientale sul contesto agricolo circostante, che di garantire quanto più compiutamente possibile la eco-sostenibilità dell'intera operazione urbanistica.

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

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

Sia nel caso di destinazioni d'uso produttive che extra-produttive dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi prescritte al successivo art. 51, e dovrà inoltre comunque darsi dimostrazione tecnica della effettiva adeguatezza delle dotazioni di parcheggi in relazione ai fabbisogni ragionevolmente prevedibili.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti ai fini abitativi.

Articolo XXIII

AMBITO PER ATTREZZATURE IN CONTESTO DI ESPANSIONE (GDS)

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

In tale ambito le destinazioni d'uso principali sono così indicate nelle tavole di prescrizioni urbanistiche:

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

Tali destinazioni si intendono di massima e potranno, ferma restando la destinazione di interesse sociale generale, essere oggetto di migliori precisazioni e di opportune varianti sia in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle singole opere pubbliche, sia in sede di approvazione dei Piani Attuativi.

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

Le destinazioni d'uso compatibili sono le residenze dei custodi e dei gestori degli impianti, gli uffici e le attività commerciali strettamente connesse con le destinazioni d'uso principali, limitatamente agli Esercizi di Vicinato.

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

In particolare è vietato l'insediamento di nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

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

luf = 0,50 mq/mq	Df = 10,00 ml	Rhd = 1/1
Rc = 40%	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/1
Np = 2,00	Ds = 5,00 ml	Ri = 70%
H = 8,50 ml		

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

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

Dovrà altresì darsi dimostrazione dell'adeguatezza della dotazione di parcheggi ai fabbisogni prevedibili.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti ai fini abitativi.

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

Il Piano Attuativo, ovvero l'intervento diretto di iniziativa comunale, dovranno recepire gli indirizzi attuativi contenuti nelle relative schede raccolte nell'elaborato DP.3.4.

TITOLO QUARTO

PRESGRIZIONI URBANISTICHE AMBITI EXTRAURBANI

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

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

Le modalità d'uso degli edifici e le procedure per il rilascio dei permessi abilitativi ad effettuare interventi edilizi sono, di norma, quelle previste nell' "ambito agricolo normale" (art. 25). Non verrà considerata modifica di destinazione d'uso il riutilizzo abitativo, da chiunque effettuato, di edifici già a destinazione residenziale, sia pure rurale, sempre che gli interventi edilizi funzionali a tale scopo non eccedano la manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo e che, per gli edifici interessati, sia stata effettuata la dichiarazione di unità immobiliare urbana al Catasto Fabbricati, così come previsto dalla legge 133/94.

Potrà essere anche consentito il riutilizzo di stalle a magazzini e deposito per attività artigianali compatibili.

Gli interventi edilizi dovranno, di norma, limitarsi al riutilizzo dei volumi esistenti e rispettare le indicazioni operative fornite dalle tavole di prescrizioni attuative per gli ambiti storici. Eventuali modeste integrazioni volumetriche, ammesse solo per puntuali esigenze di adeguamento funzionale, saranno condizionate alla preventiva o contemporanea eliminazione degli elementi di contrasto con l'ambiente tradizionale in proporzione all'impegno di spesa previsto e non potranno comunque superare i parametri urbanistici dell'"ambito storico urbano" (vedi art 15). Qualora le operazioni di recupero o di completamento edilizio interessino fasce di rispetto stradale o idraulico, le stesse saranno ammesse compatibilmente con le superiori esigenze di sicurezza del traffico e di funzionalità e tutela ambientale del corso d'acqua.

Gli interventi edilizi dovranno di norma osservare le prescrizioni già fornite per l'"ambito storico urbano" (vedasi precedente art. 15).

Ad integrazione di quanto indicato nel successivo art. 50, si precisa che sugli edifici privi di particolare pregio monumentale potranno essere ammessi anche interventi di ristrutturazione che risultino rispettosi di tutte le seguenti condizioni:

- siano destinati a riconfermare l'originale destinazione agricola;
- non determinino distruzione di archi, volte o altri particolari architettonici di pregio;
- risultino rispettosi delle normative morfologiche previste per gli ambiti storici e, in particolare, conservino la sagoma e le finiture caratterizzanti la tradizionale edilizia rurale (interesse dei pilastri, modestia degli aggetti, pendenza delle falde, manto in coppi, travature in legno, pilastri e muratura in mattoni intonacati o rivestiti con paramano in cotto di recupero);
- siano preordinati alla rimozione degli elementi architettonici e funzionali di disturbo sugli edifici di interesse tipologico-ambientale;

Sugli edifici deturpanti l'ambiente saranno ammessi anche interventi edilizi di demolizione e ricostruzione purché preordinati alla rimozione degli elementi di contrasto con l'ambiente.

I Permessi di Costruire per nuove costruzioni potranno essere rilasciati nel rispetto degli indici edilizi forniti per l' "ambito di espansione residenziale" (vedasi art. 21). Volumi e superfici coperte di nuovo impianto non potranno in ogni caso avanzare sull'area delle antiche corti interne (o "aie") ma solo disposti perimetralmente alle stesse. È altresì vietata la suddivisione delle stesse corti interne con muretti o cancellate.

Solo a carico di costruzioni recenti prive di valore ambientale sono ammesse anche eventuali operazioni di accorpamento volumetrico, la cui opportunità ambientale venga riconosciuta dalla Commissione Edilizia o dalla Commissione per il Paesaggio.

Gli interventi edilizi dovranno osservare le norme morfologiche fornite dal successivo art. 50 a tutela dell'edificato tradizionale.

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

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

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti ai fini abitativi.

Eventuali allevamenti zootecnici ancora in atto sono destinati ad esaurimento e dovranno essere preventivamente dismessi nel caso di recupero di fabbricati residenziali esistenti o di costruzione di nuove abitazioni non destinate al titolare dell'azienda agricola o ai relativi dipendenti.

Il PTCP individua gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico e individua le salvaguardie territoriali da applicare nell'articolo 19 bis.

Articolo XXV**AMBITO AGRICOLO NORMALE (E1)**

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

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

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

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

Si intendono realizzati in funzione della conduzione del fondo, salvo diverso parere espresso specificatamente dagli uffici provinciali competenti, gli allevamenti e le lavorazioni che si avvalgano per almeno il 25% dei prodotti ottenuti dal fondo stesso. Il peso complessivo del bestiame allevato non potrà comunque superare l'incidenza di 40 quintali per ettaro di terreno direttamente in conduzione. Per la problematica relativa ai nitrati la normativa di riferimento regionale è ad oggi la DGR 8/5868 del 21.11.2007 e la soglia limite è riferita alla disponibilità di terra in relazione all'azoto distribuito. Il fondo, salvo diversa indicazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del relativo eventuale Piano di Settore concernente l'agricoltura, dovrà estendersi per almeno 30 pertiche cremonesi.

Sono altresì ammesse le opere necessarie per la conservazione e la rigenerazione dello stato di natura e quelle strettamente necessarie per la realizzazione dei raccordi stradali e ferroviari previsti dalle tavole di prescrizioni urbanistiche.

In tale ambito risultano non ammissibili tutte le altre funzioni non esplicitamente sopracitate e sono, di conseguenza, vietate le nuove costruzioni ad uso non agricolo e le modifiche di destinazione d'uso verso funzioni extra-agricole comunque effettuate, anche in assenza di opere edilizie.

E' vietato l'insediamento di nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

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

- per la residenza:

If = 0,03 mc/mq su terreni agricoli generici;

If = 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

If = 0,01 mc/mq per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

- per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri sopracitati sono incrementati del 20%.

- per le attrezzature produttive:

Rc = 10%, elevabile al 40% per le aziende orto-floro-vivaistiche e nel caso di serre;

- per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri sopraccitati sono incrementati del 20%.

- per qualsiasi edificio:

$N_p = 2,00$ Dc = 5,00 ml Rhd = 1/2

Df = 10,00 ml Rhs = 1/2

Ds = 10,00 ml (salvo diversa indicazione di prescrizioni urbanistiche)

H = 8,0 ml (salvo dimostrate esigenze tecniche debitamente documentate in sede di richiesta di Permesso di Costruire e limitatamente a volumi tecnici quali silos, elevatori, macchinari e loro esigenze di protezione, antenne, ciminiere ecc.).

Il rispetto del numero massimo dei piani è richiesto solamente nel caso di edifici destinati alla residenza, ad uffici o a commercio.

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

Da tutte le canalizzazioni idrauliche (rogge e coli) esistenti o comunque indicate con sede propria nelle planimetrie catastali, le costruzioni dovranno mantenersi, salvo deroga concessa dall'autorità competente, a una distanza di almeno 10 metri e le eventuali recinzioni dovranno distare almeno quattro metri. Al rispetto di tali disposizioni non sono soggette le sole costruzioni che vengano eseguite al servizio di aziende agricole preesistenti e che dimostrino di trovarsi nell'impossibilità di rispettarle. Vedasi, al riguardo, quanto meglio precisato nell'elaborato N°30 del Piano.

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

La realizzazione di nuove costruzioni è subordinata alla preventiva dimostrazione dell'impossibilità alternativa di riutilizzo delle strutture edilizie preesistenti sul fondo. Le eventuali nuove costruzioni ammesse dovranno essere collocate nei pressi delle costruzioni preesistenti sul fondo e, salvo il rispetto di specifiche normative igienico - sanitarie, non distarne più di 100 metri. Le stesse eventuali nuove costruzioni non dovranno invadere l'area delle corti chiuse delle vecchie cascine, né precludere, ove possibile, la vista delle vecchie costruzioni dalla viabilità principale adducente alle stesse.

Negli interventi a carico di edifici di antico impianto andranno rispettate le norme morfologiche dettate dall'art. 49 a tutela dell'edificato tradizionale.

Nelle costruzioni di nuovo impianto dovranno, quanto più possibile, essere adottate tipologie e utilizzati materiali e colori ispirati a quelli tipici del paesaggio agricolo tradizionale (coperture color rosso, pareti intonacate e tinteggiate nei colori delle terre tradizionali della zona cioè dal giallo-ocra al rosso-mattone).

Si richiamano inoltre le disposizioni particolari dettate dal successivo articolo 51 a tutela dell'assetto tradizionale del territorio agricolo e dal successivo articolo 50 a tutela delle testimonianze storiche sul territorio.

Gli edifici destinati ad allevamento di animali, sia di nuova costruzione che di riattamento, fatte salve le maggiori o minori distanze eventualmente richieste o ammesse dall'Autorità Sanitaria, dovranno rispettare le distanze minime prescritte dal successivo art. 57. Altre distanze dovranno essere reciprocamente rispettate dalle abitazioni, anch'esse sia di nuova costruzione che di riattamento.

Nell'ambito agricolo normale sarà comunque consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, da rilasciarsi con le cautele e le procedure indicate dall'art. 58 della legge regionale 12/05, fatto salvo il rispetto della legge regionale 37/93 e del relativo regolamento di attuazione in merito al trattamento, alla maturazione e all'utilizzo dei reflui zootecnici e l'ottenimento degli specifici nulla-osta nei

comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti ai fini abitativi.

L'arredo verde (alberi, cespugli e siepi) dovrà essere eseguito con essenze non infestanti e tipiche della zona.

La realizzare di colture "razionali" di alberi d'alto fusto destinati al taglio periodico (es. pioppeti) o qualsiasi altro bosco, anche se "pregiato", dovrà rispettare una distanza dal confine di metri 6,00.

Il PTCP individua gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico e individua le salvaguardie territoriali da applicare nell'articolo 19 bis.

Articolo XXVI**AMBITO AGRICOLO DI RISPETTO URBANO ED INFRASTRUTTURALE (E2)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che, per la loro contiguità agli insediamenti urbani esistenti, o di progetto, ovvero perché posti su prospettive di interesse architettonico ed ambientale, ovvero ancora perché potenzialmente interessabili in futuro da particolari sistemazioni infrastrutturali, dovranno, di norma, restare liberi da edificazioni, anche di carattere agricolo.

Tali terreni sono tuttavia computabili ai fini edificatori con gli indici prescritti dall'art. 25 per l'"*ambito agricolo normale*" e sono pertanto prioritariamente asservibili al fine di consentire edificazioni su terreni agricoli come tali indicati dalle tavole di Previsioni di Piano.

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

- per le aziende agricole che già abbiano su tali terreni, o su terreni strettamente contigui, strutture edilizie, è consentito, nel rispetto delle limitazioni e delle procedure previste dal titolo III della legge regionale 12/05, il riuso, l'ampliamento e la nuova costruzione di edifici a destinazione abitativa rurale e non abitativa funzionali agli usi agricoli e purché compatibili con le esigenze di tutela igienico-sanitaria del contiguo abitato: sono esclusi gli edifici destinati ad allevamento di animali. Nel caso di interventi su stalle esistenti, gli stessi potranno essere ammessi qualora motivati da esigenze igienico-sanitarie e senza variare la specie di animale allevato.
- per le stesse aziende agricole è comunque consentita la realizzazione degli adeguamenti previsti dalla legge regionale 37/93 a strutture esistenti.
- subordinatamente ad accurata verifica delle distanze regolamentari e della non interferenza con possibili adeguamenti della rete infrastrutturale, saranno ammesse anche strutture necessarie a realizzare la rilocalizzazione di aziende agricole che abbiano la necessità di uscire dal centro abitato o di allontanarsi dalle sue immediate vicinanze.

Anche in tale ambito si applicano tutte le ulteriori norme più avanti citate a tutela dell'assetto tradizionale dell'ambiente agricolo (art. 51) e dell'edificato tradizionale (art. 50).

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti ai fini abitativi.

E' consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nullaosta specifici obbligatori nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà far seguito anche a Segnalazione Certificata di Inizio Attività o altro titolo abilitativo.

E' fatto divieto di realizzare colture "razionali" di alberi d'alto fusto destinati al taglio periodico (es. pioppeti) e qualsiasi altro bosco, anche se "pregiato".

Il PTCP individua gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico e individua le salvaguardie territoriali da applicare nell'articolo 19 bis.

Articolo XXVII**AMBITO AGRICOLO GOLENALE CHIUSO (E3)**

Il Piano di Governo del Territorio indica le aree, coincidenti con la fascia B (fascia di esondazione) del PAI, discretamente difese dalle maggiori piene del fiume e caratterizzate da una diffusa edificazione, al presente caratterizzate da apprezzabili valori di ordine ambientale ed ecologico, nelle quali è bene che l'attività edilizia venga il più possibile contenuta nell'obiettivo di non alterare l'equilibrio del tradizionale "habitat" e di fornire adeguata cornice paesaggistica al fiume Po.

In tale zona sono ammesse, oltre alle attività preesistenti alla data di adozione del Piano, esclusivamente attività agricole di tipo tradizionale ed attività di pubblico interesse nel rispetto delle disposizioni che verranno impartite per l'ottenimento degli obiettivi del Piano.

Di norma, nessuna nuova costruzione è ammessa in tale zona.

Nel caso di destinazioni d'uso non residenziali, sono ammesse solo le nuove costruzioni e gli ampliamenti che risultino di pubblico interesse.

Gli interventi sugli edifici preesistenti alla data di adozione del Piano dovranno rispettare le norme morfologiche e procedurali previste per le zone storico-agricole (vedi art. 24).

In ogni caso sarà consentita la costruzione delle sole strutture edilizie strettamente pertinenti alla conduzione di fondi agricoli, nel rispetto delle disposizioni di cui al titolo terzo della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, limitatamente ad imprese agricole che abbiano le seguenti caratteristiche:

- imprese con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o alla silvicoltura;
- imprese dedite ad allevamento di bovini, equini, ovini, ovvero ad allevamenti avicoli o cunicoli, che dispongano per l'attività di allevamento di almeno un ettaro di terreno agricolo per ogni quaranta quintali di peso vivo di bestiame;
- imprese dedite all'allevamento di suini, che dispongano per l'attività di allevamento di almeno un ettaro di terreno agricolo per ogni 20 quintali di peso vivo di bestiame.

Le imprese di cui al comma precedente possono altresì esercitare attività di trasformazione dei prodotti, purché le materie prime trasformate provengano per almeno 2/3 dall'attività di coltivazione del fondo o di allevamento.

Ogni eventuale intervento dovrà essere preventivamente autorizzato dall'autorità competente e dovrà essere condizionato al ripristino della più corretta condizione dei luoghi.

Sono fatte salve le più restrittive disposizioni derivate dalla normativa del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) "Golena del Po" (vedi art. 41), dalle norme di attuazione dei piani di gestione SIC e ZPS (vedi art. 42) e dal "Piano Stralcio delle fasce fluviali bacino del Po".

Quest'ultima, in particolare, consente esclusivamente

- a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di questi ultimi;
- c) interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessari, per il rispetto delle legislazioni e normative attualmente in vigore, anche in materia di sicurezza sul lavoro, e che risultino connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

Al fine di garantire la tutela ambientale dell'ambito, non sono consentiti, se non per obiettivi di pubblico interesse:

- a) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle aree di nuova piantagione e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi, urbani ed agricoli, per la quali è comunque richiesta l'autorizzazione edilizia;
- b) la chiusura dei sentieri pubblici o di uso pubblico;
- c) la chiusura degli accessi ai corsi d'acqua;

- d) l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi natura all'esterno delle aree di pertinenza degli insediamenti produttivi o dei cantieri nei quali tali materiali vengono utilizzati, fatta eccezione per l'ammasso di stallatico in attesa di interrimento per la normale pratica agronomica;
- e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica di interesse pubblico.

La realizzazione di opere di urbanizzazione, di impianti tecnologici e di sistemazioni idrauliche è ammessa solo per fini agricoli e di pubblico interesse ed è comunque subordinata alla verifica di compatibilità con gli obiettivi di Piano.

Su tutto il territorio dell'ambito è comunque vietato:

- a) l'alterazione della morfologia superficiale dei terreni mediante scavi e/o riporti se non per finalità di interesse pubblico;
- b) il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade provinciali e comunali e dalle strade vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, fatta eccezione per i mezzi di servizio pubblico e per quelli occorrenti all'attività agricola e forestale;
- c) l'allestimento e l'esercizio di impianti fissi o di percorsi e tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- d) la distruzione, la riduzione o l'alterazione di zone umide, quali bodri, paludi, stagni, lanche, fontanili, fasce marginali del fiume, ivi comprese le praterie ed i boschi inondati lungo le rive;
- e) l'apertura di nuove cave, salvo quelle regolarmente autorizzate ai sensi delle specifiche leggi e condizionate al ripristino;
- f) l'attivazione di nuove discariche di qualsiasi tipo, salvo quelle a scopo di bonifica o di ripristino ambientale debitamente autorizzate;
- g) per i natanti da diporto, aventi propulsione a motore, superare la velocità di 10 km/h;
- h) nelle lanche e nelle mortizze, la navigazione a motore.

Solamente a titolo precario potrà essere autorizzata la posa in opera di tettoie o "box" prefabbricati da utilizzare a protezione dei mezzi operativi impiegati in opera di bonifica, di urbanizzazione, di regolamentazione idraulica o di cava.

E' vietato, in generale, il taglio delle alberature esistenti e in modo particolare di quelle circostanti gli immobili evidenziati con particolare notazione grafica (asterisco) dalla tavola di progetto urbanistico. Eventuali interventi dovranno essere preventivamente autorizzati e condizionati al ripristino della più corretta condizione dei luoghi.

Quest'ambito è soggetto ai vincoli dell'articolo 20 comma 8 del PPR:

"In coerenza con gli obiettivi indicati al precedente comma, nell'ambito di tutela paesaggistica del Po, come individuato ai sensi della lettera c) dell'articolo 142 del D. Lgs. 42/2004, e tenendo conto del Piano di Bacino si applicano le seguenti disposizioni:

- a. nelle fasce A e B come individuate dal P.A.I., si applicano le limitazioni all'edificazione e le indicazioni di ricollocazione degli insediamenti contenute nella parte seconda delle Norme di attuazione per le fasce fluviali del Piano suddetto (per le edificazioni agricole si rimanda alle eccezioni appendice c norme attuazione PAI);
- b. nella restante parte dell'ambito di specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 142 del D. Lgs. 42/2004, vale a dire fino al limite della fascia dei 150 metri oltre il limite superiore dell'argine, al fine di garantire per l'argine maestro e territori contermini i necessari interventi di tutela e valorizzazione paesaggistica nonché la corretta manutenzione per la sicurezza delle opere idrauliche esistenti, all'esterno degli ambiti edificati con continuità, di cui al precedente articolo 17 comma 11 lettera a), 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;
- c. la valorizzazione in termini fruitivi del sistema fluviale, in coerenza con il Protocollo d'intesa per la tutela e la valorizzazione del territorio e la promozione della sicurezza delle popolazioni della Valle del Po tra

Province ed Autorità di Bacino, del 27 maggio 2005 e succ. mod. e integ., deve avvenire nel rispetto delle indicazioni di tutela di cui al precedente comma 7;

- d. la promozione di azioni e programmi per la navigazione fluviale e la realizzazione di itinerari e percorsi di fruizione dovrà essere correlata all'attenta considerazione delle misure di corretto inserimento paesaggistico di opere e infrastrutture e, ove possibile, ad azioni di riqualificazione e recupero di aree e manufatti in condizioni di degrado, privilegiando comunque forme di fruizione a basso impatto;
- e. gli interventi e le opere di difesa e regimazione idraulica devono essere preferibilmente inquadrati in proposte organiche di rinaturazione del fiume e delle sue sponde, tutelando e ripristinando gli andamenti naturali dello stesso entro il limite morfologico storicamente definito dall'argine maestro;
- f. il recupero e la riqualificazione ambientale degli ambiti di cessate attività di escavazione e lavorazione inerti, tramite la rimozione di impianti e manufatti in abbandono e l'individuazione di corrette misure di ricomposizione paesaggistica e ambientale delle aree, assume carattere prioritario nelle azioni di riqualificazione del fiume e delle sue sponde;
- g. la previsione di nuovi interventi correlati ad attività estrattive come bonifiche o realizzazione di vasche di raccolta idrica, deve essere attentamente valutata nelle possibili ricadute paesaggistiche ed essere accompagnata, qualora considerata assolutamente necessaria, da scenari ex-ante di ricomposizione paesaggistica e riqualificazione ambientale a cessata attività, che evidenzino le correlazioni tra interventi di recupero e perseguimento degli obiettivi di tutela di cui al precedente comma 7;
- h. il recupero paesaggistico e ambientale di aree, ambiti e manufatti degradati o in abbandono assume rilevanza regionale e come tale diviene elemento prioritario nella valutazione delle proposte di intervento afferenti a piani, programmi o piani di riparto regionali;"

Il PTCP individua gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico e individua le salvaguardie territoriali da applicare nell'articolo 19 bis.

Articolo XXVIII**AMBITO AGRICOLO GOLENALE APERTO DI PARTICOLARE TUTELA ECOLOGICA (E4)**

Il Piano di governo del Territorio indica le aree, coincidenti con la fascia A (fascia di deflusso della piena) del PAI, frequentemente soggette ad esondazione fluviale, al presente caratterizzate da apprezzabili valori di ordine ambientale ed ecologico, che è bene vadano il più possibile conservate o ricondotte allo stato di natura al fine di ricostituire l'equilibrio del tradizionale "habitat" e di fornire adeguata cornice paesaggistica al fiume Po.

Valgono le medesime disposizioni previste per la zona agricola golenale chiusa (vedi precedente art. 26) escludendosi tuttavia qualsiasi nuova costruzione o ampliamento degli edifici esistenti.

Solamente a titolo precario potrà autorizzarsi la posa in opera di eventuali tettoie o "box" prefabbricati a protezione dei mezzi operativi impiegati in opere di bonifica, di urbanizzazione, di regolamentazione idraulica o di cava.

Gli edifici preesistenti alla data di adozione del Piano potranno essere fatti oggetto esclusivamente di interventi manutentivi e di restauro-risanamento conservativo nel rispetto delle norme morfologiche previste a tutela delle caratteristiche dell'edificato tradizionale (vedi art. 50).

Al fine della tutela naturalistica e paesaggistica dei luoghi dovrà, in particolare, essere evitata ogni artificiale alterazione delle aree evidenziate con particolare notazione grafica nella Tavola delle Previsioni.

Ogni eventuale intervento dovrà essere preventivamente autorizzato dall'autorità competente e dovrà essere condizionato al ripristino della più corretta condizione dei luoghi.

Sono fatte salve le più restrittive disposizioni derivate dalla normativa del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) "Golena del Po" (vedi art. 41), dalle norme di attuazione dei piani di gestione SIC e ZPS (vedi art. 42) e dal "Piano Stralcio delle fasce fluviali bacino del Po".

Queste ultime, in particolare, consentono esclusivamente le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lettera a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

Al fine di garantire la tutela ambientale dell'ambito, non sono consentiti, se non per obiettivi di pubblico interesse:

- a) la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle aree di nuova piantagione e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi, urbani ed agricoli, per la quali è comunque richiesta l'autorizzazione edilizia;
- b) la chiusura dei sentieri pubblici o di uso pubblico;
- c) la chiusura degli accessi ai corsi d'acqua;
- d) l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi natura all'esterno delle aree di pertinenza degli insediamenti produttivi o dei cantieri nei quali tali materiali vengono utilizzati, fatta eccezione per l'ammasso di stallatico in attesa di interrimento per la normale pratica agronomica;
- e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica di interesse pubblico.

La realizzazione di opere di urbanizzazione, di impianti tecnologici e di sistemazioni idrauliche è ammessa solo per fini agricoli e di pubblico interesse ed è comunque subordinata alla verifica di compatibilità con gli obiettivi di Piano.

Su tutto il territorio dell'ambito è comunque vietato:

- a) l'alterazione della morfologia superficiale dei terreni mediante scavi e/o riporti se non per finalità di interesse pubblico;
- b) il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade provinciali e comunali e dalle strade vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, fatta eccezione per i mezzi di servizio pubblico e per quelli occorrenti all'attività agricola e forestale;
- c) l'allestimento e l'esercizio di impianti fissi o di percorsi e tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati;

- d) la distruzione, la riduzione o l'alterazione di zone umide, quali bodri, paludi, stagni, lanche, fontanili, fasce marginali del fiume, ivi comprese le praterie ed i boschi inondatai lungo le rive;
- e) l'apertura di nuove cave, salvo quelle regolarmente autorizzate ai sensi delle specifiche leggi e condizionate al ripristino;
- f) l'attivazione di nuove discariche di qualsiasi tipo, salvo quelle a scopo di bonifica o di ripristino ambientale debitamente autorizzate;
- g) per i natanti da diporto, aventi propulsione a motore, superare la velocità di 10 km/h;
- h) nelle lanche e nelle mortizze, la navigazione a motore.

E' vietato, in generale, il taglio delle alberature esistenti e in modo particolare di quelle circostanti gli immobili evidenziati con particolare notazione grafica (asterisco) dalla tavola di progetto urbanistico. Eventuali interventi dovranno essere preventivamente autorizzati e condizionati al ripristino della più corretta condizione dei luoghi.

Il PTCP individua gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico e individua le salvaguardie territoriali da applicare nell'articolo 19 bis.

Articolo XXIX

AMBITO DI RIPRISTINO AMBIENTALE (E5)

Il Piano di Governo del Territorio nel caso di terreni che, essendo indicati dall'apposito Piano della Provincia di Cremona come "ambito territoriale estrattivo" (ATE), fatta salva la facoltà di utilizzazione ai fini agronomici nel rispetto degli indici e delle regole stabilite per l'"Ambito Agricolo Normale" (E1) di cui all'art. 25, individua tali terreni come ambito E5 (Ambito di Ripristino Ambientale) e destinati in passato alla coltivazione di cave.

L'attivazione delle cave, la loro gestione e la relativa sistemazione finale dei terreni interessati corrisponde alle previsioni di un apposito "progetto di coltivazione" redatto in conformità alle disposizioni del Piano Provinciale.

Tale Piano è stato accompagnato da un programma di interventi di mitigazione ambientale con l'indicazione dei criteri e delle modalità operative atte a ridurre l'interferenza dell'attività estrattiva con l'ambiente circostante.

Sono state, in particolare, a totale carico dell'operatore interessato, le opere e le spese necessarie per garantire un efficiente collegamento tra l'area della cava e la viabilità pubblica circostante;

Attualmente il progetto di coltivazione si è concluso definitivamente così come concluse sono le opere di recupero previste dalla Convezione rep. 1413 del 20.11.1995.

Tali ambiti sono incompatibili con nuovi interventi urbani e relative infrastrutture e sono idonei solo per attività agricole e compatibili nel rispetto della vulnerabilità e sensibilità fisico-naturale del territorio.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento una-tantum del 20% della SIp esistente.

Il PTCP individua gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico e individua le salvaguardie territoriali da applicare nell'articolo 19 bis.

Articolo XXX

AMBITO DI CORONA AL POLO ESTRATTIVO (E6)

Sono gli ambiti a corona del vecchio polo estrattivo, e con questo in immediato contatto visivo e funzionale.

Tali ambiti vanno intesi come cuscinetti di salvaguardia, ma anche come elemento di transizione dal paesaggio agrario di alta specializzazione produttiva alle aree ripristinate dopo l'attività estrattiva.

Sono quindi consentite tutte le attività colturali tipiche delle attività agricole e quelle compatibili (vedi ad es. pesca sportiva), ma sono vietate nuove costruzioni, strutture ed infrastrutture di qualsiasi natura e destinazione.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento "una-tantum" del 20% della SIp esistente.

Il PTCP individua gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico e individua le salvaguardie territoriali da applicare nell'articolo 19 bis.

Articolo XXXI

NORME SPECIALI PER GLI EDIFICI ABBANDONATI DALL'ATTIVITÀ AGRICOLA O ESTRANEI ALLA STESSA

Le tavole del Piano di Governo del Territorio indicano, con un simbolo apposito (exa), i terreni, siti in contesto agricolo, interessati da edifici a destinazione d'uso extra-agricola e da abitazioni rurali ormai marginali all'attività agricola in quanto da tempo abbandonate o sottoutilizzate che, privi di particolari valori architettonici, isolati in territorio agricolo non urbanizzato e difficilmente recuperabili a scopi agricoli, possono venire utilizzati, senza incremento di cubature, come normali residenze.

In tali edifici, subordinatamente all'eventuale ripristino o all'impianto di attività agricole, che restano comunque sempre consentite, e nel rispetto delle distanze dalle stalle prescritte per le case sparse in ambito agricolo, sono ammesse le attività residenziali e le altre funzioni complementari indicate come compatibili nell'*"ambito di espansione residenziale"* (art. 21);

Non sono invece consentite le altre attività extra-agricole indicate come non ammissibili negli ambiti residenziali di espansione.

L'attività edilizia è consentita esclusivamente nelle forme della manutenzione, del restauro, del risanamento conservativo e della ristrutturazione, nel rispetto delle norme morfologiche dettate dall'art. 50 a tutela dell'edificato tradizionale.

Sono comunque ammessi tutti gli interventi imposti da motivazioni igienico-sanitarie e di sicurezza.

Sono ammessi ampliamenti *una-tantum* fino ad un massimo del 30% della Slp esistente.

Solo a carico di costruzioni recenti prive di valore ambientale sono ammesse anche eventuali operazioni di accorpamento volumetrico, la cui opportunità ambientale venga riconosciuta dal Consiglio Comunale attraverso l'approvazione di apposito Progetto Planivolumetrico Convenzionato.

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono ammessi i recuperi dei sottotetti ai fini abitativi.

E' inoltre vietato l'insediamento di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

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

TITOLO QUINTO

PRESCRIZIONI URBANISTICHE ALTRI AMBITI

Articolo XXXII

AMBITO A VERDE PRIVATO (VP)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che, per l'importanza del patrimonio vegetale esistente o per la esigenza urbanistica di svilupparne la presenza, sono destinati ad ospitare orti, giardini, e parchi alberati o meno di uso privato. In tali terreni andranno seguiti gli indirizzi di tutela, conservazione e gestione di parchi e giardini forniti con deliberazione di Giunta Regionale n. 5/52777 del 18.5.94 (vedasi BURL 29.7.94, terzo suppl. straord. al n. 30).

In tale ambito sono ammesse, di norma, solo piccole costruzioni a carattere decorativo o di servizio. Gli edifici eventualmente preesistenti potranno essere oggetto di interventi manutentivi, di risanamento conservativo o di restauro, o anche di ristrutturazione "leggera", nel rispetto dei volumi e delle superfici coperte già in atto. Eventuali modeste integrazioni, non superiori al 15% del già edificato in tale ambito o confinante con esso, saranno consentite, nel rispetto delle alberature preesistenti e del decoro architettonico e ambientale generale, solo per realizzare costruzioni di servizio (autorimesse, porticati, locali igienici ecc.) e sempre che non vengano superati i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici dell' "ambito residenziale di vecchio impianto" (art. 17).

Qualora confinanti con terreni a destinazione agricola, le aree vincolate a verde privato potranno essere computate ai fini edificatori agricoli con gli indici prescritti per gli ambiti agricoli normali, risultando pertanto asservibili al fine di consentire edificazioni su terreni agricoli che siano come tali confermati dalle tavole di prescrizioni urbanistiche.

Gli edifici da costruirsi ex-novo dovranno rispettare i seguenti valori limite massimi, ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

If	=	0,03 mc/mq	Df	=	10,00 ml	Rhd	=	1/2
Rc	=	5%	Dc	=	5,00 ml	Rhs	=	1/2
Np	=	1,00	Ds	=	10,00 ml	Ri	=	15%
H	=	3,00 ml						

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

Andranno in ogni caso rispettate le norme morfologiche prescritte dal successivo art. 51 a tutela dell'edificato tradizionale.

Eventuali abbattimenti di alberi d'alto fusto dovranno essere preventivamente autorizzati e saranno di norma subordinati al reimpianto di essenze tipiche dei luoghi e di analoga importanza, privilegiando le essenze autoctone

La pavimentazione del terreno con materiale impermeabile per la realizzazione di viabilità, attrezzature sportive, piscine o altro non potrà, di norma, superare il 15% del totale.

A particolare tutela sono sottoposti i terreni per i quali le tavole di prescrizioni attuative relative alle modalità di intervento nel centro storico individuano la presenza di "alberature da preservare". Per tali terreni gli interventi di abbattimento/sostituzione dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da una relazione scientifica sottoscritta da un tecnico qualificato.

E' vietato l'insediamento di nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

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

Articolo XXXIII

AMBITO CIMITERIALE (K)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni destinati all'uso cimiteriale.

In tale ambito sono ammesse esclusivamente le costruzioni e le opere previste dalla legislazione vigente in materia di polizia mortuaria.

Le costruzioni e i monumenti di interesse storico-artistico potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di carattere manutentivo.

Salvo diversa indicazione rilasciata dalla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici si intenderanno di interesse storico-artistico almeno tutti i manufatti di proprietà comunale costruiti da più di cinquant'anni.

Articolo XXXIV

AMBITO PER IMPIANTI TECNOLOGICI (T)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni già utilizzati o da utilizzare come sede di attrezzature tecnologiche di interesse generale.

In tale ambito sono ammesse le utilizzazioni edilizie già in atto alla data di adozione del Piano, ovvero quelle specificatamente indicate dalle tavole di previsione di Piano: pozzi dell'acquedotto pubblico e relativi impianti di trattamento, depuratori della rete di fognatura, impianti di pompaggio, piazzole per lo smaltimento differenziato dei rifiuti, ecc.

Gli edifici da costruirsi o da riformarsi all'interno di tale ambito dovranno rispettare i seguenti valori limite, ammessi per i parametri e indici edilizi e urbanistici:

lu = 0,8 mq/mq	Df = 10,0 ml	Rhd = 1/1
Rc = 50%	Dc = 5,0 ml	Rhs = 1/1
Np = 2,0	Ds = 5,0 ml	Ri = 100%
H = 7,0 ml (salvo che dimostrate esigenze tecniche impongano altezze maggiori)		

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

E' consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Segnalazione Certificata di Inizio Attività o altro titolo abilitativo.

Impianti per le telecomunicazioni

Le aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per la telecomunicazione e la radiotelevisione deve rispettare la LR 11/2001 e la DGR 7/7351 del 2001.

Articolo XXXV**AMBITO PER VIABILITA', ACQUE E STRADE (V)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni già occupati, o destinati ad essere occupati, dalle principali strade carrabili, ciclabili o pedonali, dal fiume e dai principali canali idraulici.

Tali terreni non sono in alcun modo edificabili e possono venire usati solamente nei modi già in atto alla data di adozione del Piano. L'eventuale realizzazione di piccoli manufatti funzionali (recinzioni, pavimentazioni, ecc.) dovrà essere posta in opera nel modo meno impegnativo possibile e previa presentazione di atto unilaterale d'obbligo alla rinuncia, in caso di successivo esproprio, al maggior valore apportato dal manufatto realizzato sul terreno interessato.

I nuovi tracciati stradali indicati nelle Tavole delle Previsioni di Piano sia con linee continue che tratteggiate si intenderanno quali previsioni di massima, sostituibili o integrabili, a tutti gli effetti, con quelli contenuti nei progetti esecutivi che verranno a tale scopo predisposti dagli Enti competenti e ciò a condizione che il nuovo tracciato non esca dal limite dei terreni già a tale scopo, o come relativo rispetto, specificatamente classificati. In caso diverso si dovrà procedere con apposita Variante al Piano di Governo del Territorio.

Tutti gli interventi sulle strade provinciali dovranno essere preventivamente concordati e autorizzati dal competente Ufficio Tecnico Provinciale.

E' inoltre facoltà dei Piani Attuativi precisare il tracciato della viabilità urbana indicata di massima con linee tratteggiate in prescrizioni urbanistiche. Eventuali modeste varianti non potranno comunque interessare i punti di interferenza con il perimetro del Piano Attuativo proposto dalla tavola di prescrizioni urbanistiche, né interrompere i collegamenti previsti.

Sono sottoposti a salvaguardia anche i tracciati della rete provinciale e di interesse comunale e sovracomunale dei percorsi ciclabili. In particolare (vedi art. 19.6 del PTCP) in prossimità degli incroci con le altre infrastrutture della mobilità non devono verificarsi interruzioni o costituirsi barriere alla continuità delle piste ciclabili al fine di garantire una adeguata funzionalità.

E', in generale, salvo che in ambito urbano, vietata la rettifica e la tombinatura dei corsi d'acqua, nonché il loro rivestimento integrale con pietre naturali o artificiali. Eventuali interventi sulla sponda dovranno, di norma, effettuarsi con le tecniche della cosiddetta "*ingegneria naturalistica*". Vedasi al riguardo anche quanto meglio precisato nell'elaborato N° 30 del Piano (Norme Tecniche del Reticolo Idrico).

Articolo XXXVI**AMBITO DI RISPETTO DELLE ACQUE E DELLE ZONE UMIDE (R1)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni destinati al rispetto dei più importanti corsi d'acqua naturali ed artificiali e delle zone umide.

Tale rispetto si applica, anche in assenza di una esplicita indicazione grafica, relativamente a tutti i corsi d'acqua riconosciuti o riconoscibili come acque pubbliche.

In tale ambito non sono ammesse, in generale, utilizzazioni edilizie di alcun tipo, salvo quelle preesistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

Sono ammesse invece, anche attraverso convenzioni con le proprietà agricole interessate, nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazioni a verde, canali e arginature, manufatti funzionali alla regolamentazione idraulica, reti tecnologiche, oltre che, ovviamente, alla conservazione dello stato di natura.

Tali ambiti possono essere soggetti, coattivamente o anche attraverso convenzioni con le proprietà agricole interessate, a piantumazione e devono essere mantenuti in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente, con assoluto divieto di realizzarvi depositi di materiale, discariche di detriti e rifiuti, ecc.

In tali ambiti sono di norma vietate le nuove edificazioni. Gli ambiti di rispetto delle acque sono però computabili ai fini dell'edificabilità agricola sui terreni agricoli confinanti. Gli stessi ambiti di rispetto non sono, invece, computabili ai fini edificatori extra-agricoli a favore dei contigui terreni non interessati dal vincolo di rispetto, salvo che, alla campitura indicante il rispetto, non risulti sovrapposta la campitura indicante esplicitamente l'edificabilità a scopo residenziale o produttivo.

Gli edifici eventualmente preesistenti potranno essere oggetto di interventi manutentivi, o anche di ristrutturazioni interne, nel rispetto dei volumi preesistenti. Eventuali modeste integrazioni, non superiori al 10% *"una tantum"* del già edificato nello stesso ambito, saranno consentite, nel rispetto delle alberature preesistenti e del decoro architettonico e ambientale generale e cercando di evitare la riduzione della distanza dal corso d'acqua, solo per realizzare costruzioni di servizio (autorimesse, porticati, locali igienici, ecc.), e sempre che non risultino superati gli indici e parametri edilizi ed urbanistici dell'*"ambito residenziale di vecchio impianto"* (art. 17).

Negli ambiti di rispetto delle acque comprese all'interno dell'ambito territoriale omogeneo "E" agricolo è obbligatorio il rispetto delle ulteriori norme previste a tutela dell'assetto tradizionale dell'ambiente agricolo e delle testimonianze storiche esistenti sul territorio, dettate dagli artt. 50 e 51, con particolare riferimento alle disposizioni a difesa dell'equipaggiamento vegetale e a tutela dei manufatti idraulici di interesse storico.

In tali fasce di rispetto si applicano le normative previste dalla legge a tutela delle acque pubbliche e, pertanto, salvo le eccezioni superiormente autorizzate rispondenti ad effettive esigenze funzionali non altrimenti risolvibili, e sempre che venga dimostrata la compatibilità idraulica della minor distanza richiesta, le costruzioni esterne al perimetro degli ambiti territoriali A e B, dovranno sorgere ad almeno 10 ml dalla sponda del corso d'acqua e le recinzioni distarne almeno 4 ml. Vedasi al riguardo anche quanto meglio precisato nell'elaborato N° 30 del Piano (Norme Tecniche del Reticolo Idrico).

La fascia di rispetto inedificabile viene ampliata a 20 metri nel caso dei corsi d'acqua appartenenti alla rete ecologica regionale e provinciale. Per tali corsi d'acqua e relative fasce di rispetto valgono le disposizioni di tutela prescritte dall'art. 16.7 della Normativa del vigente P.T.C.P.

E' vietato l'abbattimento non autorizzato delle alberature esistenti. Eventuali autorizzazioni potranno concernere un solo lato del corso d'acqua e saranno condizionate al reimpianto di essenze di analogo interesse, con garanzia di attecchimento privilegiando le specie autoctone.

E' vietato l'insediamento di nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

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

Nel caso di zone umide andranno riportate le disposizioni di cui all'art. 16.6 della normativa del vigente PTCP.

Articolo XXXVII**AMBITO DI RISPETTO DELLE STRADE (R2)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni nei quali, per la loro contiguità a manufatti stradali di interesse generale, esistenti o di progetto, non sono ammesse, in generale, utilizzazioni edilizie di alcun tipo, salvo quelle preesistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

Sono ammesse, invece, nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazioni a verde, canali e arginature, reti tecnologiche, barriere antirumore, ecc., oltre che le opere legate alla conservazione o rigenerazione dello stato di natura. E' vietato l'insediamento di nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile (fatti salvi i siti esplicitamente dedicati, indicati nella cartografia del Piano delle Regole e normati all'art.34).

Tale ambito può essere soggetto, coattivamente o anche attraverso convenzioni con le proprietà agricole interessate, a piantumazione e dovrà essere mantenuto in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente, con assoluto divieto di realizzarvi depositi di materiale, scariche di detriti e di rifiuti ecc.

In tale ambito sono di norma vietate le nuove edificazioni. Gli ambiti di rispetto delle strade sono però computabili ai fini dell'edificabilità sui terreni agricoli confinanti. Gli stessi ambiti di rispetto non sono, in generale, computabili ai fini edificatori extra-agricoli o extraproductivi a favore dei contigui terreni non interessati dal vincolo di rispetto, salvo che, alla campitura indicante il rispetto, non risulti sovrapposta la campitura indicante esplicitamente l'edificabilità a scopo residenziale o di servizio.

Negli ambiti di rispetto compresi all'interno degli ambiti territoriali omogenei agricoli "E" è obbligatorio il rispetto delle ulteriori norme previste a tutela dell'ambiente agricolo tradizionale dettate dall'art. 52, con particolare riferimento alle disposizioni a difesa dell'equipaggiamento vegetale.

Nelle fasce di rispetto stradali si applicano, in particolare, le istruzioni impartite con Circolare del Ministero LL.PP. 30.12.70 n.5980. Dovranno essere inoltre rispettate le disposizioni fornite dal vigente Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Esecuzione.

Per gli edifici preesistenti in zona di rispetto stradale sono ammessi esclusivamente interventi di recupero con esclusione di qualsiasi ampliamento o soprizzo e sempreché risultino osservati gli indici e parametri edilizi ed urbanistici, le destinazioni d'uso (con l'esclusione delle attività commerciali), le norme morfologiche e le cautele operative previste nell'"ambito residenziale di vecchio impianto B1" (art. 17).

L'ampiezza delle fasce di rispetto stradale esterne alla delimitazione del centro abitato ex art. 4 del D.Lgs. 285/92 (Nuovo Codice della Strada) viene come di seguito stabilita:

- metri 30,00 per la SP 85 "Bassa di Casalmaggiore";
- metri 30,00 per la SP 26 "Brazzuoli-Pieve d'Olmi"
- metri 20,00 per le strade comunali;
- metri 10,00 per le strade vicinali.

L'estensione della fascia di rispetto verrà misurata a partire dal confine stradale così come definito dall'art. 3, primo comma, punto 10, del D.Lgs. 285/92 (Nuovo Codice della Strada) e cioè dal limite di proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato, o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

In corrispondenza delle intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto come sopra dimensionate si dovrà aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitati le fasce di rispetto, la cui lunghezza, misurata a partire dal loro punto di intersezione sia pari al doppio dell'ampiezza delle fasce di rispetto sopraindicate e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non inferiore a 3,00 metri.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comune non inferiore a 6,00 metri.

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

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare, lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 metro sul terreno, non può essere inferiore a 3 metri. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 metro sul terreno costituite come previsto al comma precedente e per quelle di altezza inferiore ad 1 metro sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 centimetri dal suolo.

Nelle fasce di rispetto stradale si applica la normativa di cui all'art.16 del D.Lgs 285/92 relativa agli atti vietati nelle fasce di rispetto stradale ed ai triangoli di visibilità in corrispondenza di intersezioni stradali a raso. Le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3,00 mt così come previsto dall'art. 29, DPR 495/92. Tutti i manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne, ecc.), devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale (cosiddetto "principio del ribaltamento").

Gli interventi nelle fasce di rispetto delle strade provinciali dovranno essere preventivamente concordati ed autorizzati dal competente Ufficio Tecnico Provinciale.

Articolo XXXVIII

AMBITO DI RISPETTO CIMITERIALE (R3)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni destinati al rispetto dei Cimiteri.

Tali terreni sono inedificabili. Eventuali semplici manufatti (recinzioni, viabilità, parcheggi, ecc.) sono ammessi di norma solamente in quanto destinati a migliorare la funzionalità delle urbanizzazioni poste al servizio del cimitero e del depuratore.

Sono ammessi anche impianti tecnologici di interesse generale il cui funzionamento, su conforme giudizio della competente autorità sanitaria, non venga riconosciuto dal Consiglio Comunale destinato a creare situazioni di disagio o di conflitto con l'insediamento cimiteriale, nonché con gli elementi ambientali di pregio nell'area. E' ammessa in tali ambiti l'installazione di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Lo stesso ambito, qualora non sistemato, sempre su conforme parere del Consiglio Comunale e della competente Autorità Sanitaria, a parco o a giardino di uso pubblico, dovrà essere mantenuto all'esclusivo uso agricolo, con divieto di realizzarvi recinzioni, (se non con siepi vegetali, ovvero in rete metallica mimetizzata con siepi vegetali), pavimentazioni impermeabili, coperture (anche se provvisorie e stagionali) ed altre opere e attività comunque non congruenti con la dignità del luogo.

Si applicano inoltre, in quanto non contrastanti con le disposizioni sopra indicate, le normative di tutela ambientale e funzionale previste per gli ambiti agricoli, nonché di rispetto stradale e idraulico.

Articolo IXL

AMBITO DI RISPETTO DEL DEPURATORE (R4)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni destinati al rispetto del depuratore delle acque provenienti dalle fognature urbane.

Tale fascia di rispetto è inedificabile e dovrà di norma essere mantenuta all'uso agricolo.

Sono ammessi anche impianti tecnologici di interesse generale il cui funzionamento, a giudizio della competente autorità sanitaria, non venga riconosciuto incompatibile con il contiguo depuratore.

La stessa fascia di rispetto può essere soggetta a piantumazioni, coattivamente o anche attraverso convenzione con le proprietà agricole interessate, e dovrà essere mantenuta in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente, con assoluto divieto di realizzarvi depositi di materiali, scariche di detriti e rifiuti, ecc.

Nelle zone di rispetto comprese all'interno degli ambiti territoriali omogenei "E" agricoli è obbligatorio il rispetto delle ulteriori norme previste a tutela dell'assetto tradizionale dell'ambiente agricolo dettate dall'art. 51, con particolare riferimento alle disposizioni a difesa dell'equipaggiamento vegetale.

Articolo XL**AMBITO DI TUTELA ASSOLUTA E DI RISPETTO DEI POZZI D'ACQUEDOTTO PUBBLICO (R5)**

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni destinati alla tutela assoluta e al rispetto dei pozzi d'acquedotto pubblico esistenti o di rispetto.

Intorno al punto di captazione dei pozzi degli acquedotti pubblici sono definite fasce di rispetto per un raggio di 200 metri. Tali fasce potranno essere ridotte o aumentate con le procedure previste per legge. In particolare gli ambiti di rispetto potranno essere ridotti sino a coincidere con l'ambito di tutela assoluta.

Per un'estensione di raggio pari a 10 metri la fascia di rispetto sarà soggetta a tutela assoluta, adibita esclusivamente ad opere di presa e ad infrastrutture di servizio, recinta e dotata di canalizzazione per le acque meteoriche.

L'ambito di rispetto è costituito dalla porzione di territorio circostante l'ambito di tutela assoluta. Tale ambito è sottoposto a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in ambito di rispetto ristretta e ambiti di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

In tale ambito sono consentite le operazioni edilizie previste dalle tavole di prescrizioni urbanistiche, compatibilmente con l'osservanza dei divieti stabiliti dal DLgs 152/06, che di seguito si riportano.

Tale ambito è sottoposto a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata.

Negli ambiti di rispetto dei pozzi d'acquedotto pubblico sono vietati l'insediamento di seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione dei fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e da strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possano risultare in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti, ovvero di sostanze chimiche pericolose e di sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella fascia di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti e per le attività di cui al comma precedente, qualora preesistenti, sono adottate, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. La Regione disciplina all'interno degli ambiti di rispetto, le seguenti strutture od attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- d) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del precedente comma.

Negli ambiti di rispetto dei pozzi d'acquedotto pubblico è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti: per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

E' vietato l'insediamento di nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Vanno inoltre rispettate le disposizioni di cui alla DGR 7/12693/2003 recante norma e indirizzi in materia di "Disciplina delle aree di salvaguardia destinate al consumo umano".

Articolo XLI**PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRAGOMUNALE (PLIS) "GOLENA DEL PO"**

All'interno delle Tavole di Piano, e' individuata con apposita perimetrazione la parte di territorio facente parte del P.L.I.S. denominato "Parco Golena del Po", in conformità alle disposizioni regionali.

Il Parco viene promosso al fine di tutelare, recuperare e valorizzare le caratteristiche paesistiche, storiche, ambientali, naturalistiche e agricole degli ambiti in esso ricompresi.

I primari obiettivi che l'istituendo Parco intende perseguire sono:

- tutela di vaste aree a vocazione agricola;
- conservazione della biodiversità;
- salvaguardia e creazione di corridoi ecologici;
- valorizzazione del paesaggio tradizionale;
- superamento di situazioni di degrado;
- diminuzione o attenuazione di impatti ambientali.

Fino all'entrata in vigore degli specifici strumenti di pianificazione, regolamentazione e programmazione del Parco, allo scopo di tutelare gli ecosistemi esistenti in quest'area caratterizzata da un elevato valore paesaggistico-ambientale è vietato:

- chiudere, sopprimere, interrompere o deviare le strade campestri e i sentieri se non per esigenze del tutto eccezionali, adeguatamente documentate, e previa autorizzazione Comunale o dell'Ente Gestore. E' obbligatorio mantenere in efficienza tutti i percorsi attinenti alla viabilità minore all'interno del Parco, nonché tutti gli attuali accessi pedonali.
- modificare la rete idrica esistente, i manufatti e le opere idrauliche ad essa connesse in assenza di specifici progetti approvati o promossi dall'Ente Gestore del Parco o dalle Autorità di polizia idraulica competenti-
- sostituire di rogge e canali irrigui o di colo esistenti con canaline di cemento, tanto fuori terra quanto interrate, così come è esclusa la loro impermeabilizzazione se non per comprovate e inevitabili necessità, che saranno valutate dall'Ente Gestore; nel qual caso si dovranno utilizzare materiali compatibili con l'ambiente e il paesaggio locali nonché limitare l'opera di impermeabilizzazione ai soli segmenti bisognosi di intervento e alla sezione minima indispensabile. E' altresì vietata la tombinatura di rogge e canali salvo comprovata pericolosità e fatte salve le norme vigenti in materia di carattere nazionale o regionale.
- eliminare, distruggere, alterare o ridurre zone umide, bodri, lanche, morte, stagni, laghetti o paludi.
- modificare la trama particellare agraria. In particolare andranno conservati gli attuali limiti di mappale, evitando accorpamenti fondiari, se non per motivi di comprovata inevitabile necessità: in tal caso dovranno essere previsti interventi di compensazione ambientale adeguati alle modifiche paesaggistiche causate.
- abbattere le alberature esistenti ad eccezione dell'arboricoltura da legno a rapido accrescimento (pioppeti e altre specie arboree), nonché gli impianti di latifoglie pregiate a finalità produttiva, nonché gli interventi idonei al 'buon governo dei boschi' (diradamenti, ceduzione, ecc). La destinazione colturale delle aree ricomprese nel Parco deve tendere alla massima varietà tipologica e strutturale.
- tagliare la vegetazione naturale acquatica e di ripa fatta eccezione per le normali opere di sfalcio.
- introdurre volontariamente specie vegetali non appartenenti alla flora spontanea tipica dei luoghi, fatta salva la possibilità di introdurre specie diverse per la coltivazione specializzata;

- introdurre volontariamente specie animali estranee agli ecosistemi esistenti, fatta salva l'attività di allevamento. Nel territorio del Parco la conservazione, la gestione e il controllo della fauna selvatica sono disciplinati dalle vigenti leggi statali e regionali in materia, nonché dalle previsioni del Piano Faunistico Venatorio provinciale;
- edificare nuovi complessi agricoli;
- realizzare nuovi allevamenti o ampliare gli esistenti se prevedono un carico di p.v. complessivo (esistente e ampliamento) superiori ai limiti consentiti nelle zone agricole di cui all'art. 25;
- spandere fanghi civili o industriali;
- aprire nuove cave, fatto salvo quanto previsto dal Piano provinciale delle cave. All'interno del Parco, non è consentita la realizzazione di nuovi laghetti destinati alla pesca sportiva o all'allevamento ittico, nonché l'ampliamento di quelli eventualmente esistenti. E' vietato, altresì, alterare, scavare o livellare le scarpate morfologiche, i terrazzi, i declivi e i dossi o, comunque attuare interventi che modifichino sostanzialmente la morfologia del terreno. Sono fatti salvi gli interventi eseguiti dal Comune o dall'Ente gestore o dallo stesso autorizzati, finalizzati al ripristino o al recupero di aree degradate ai soli fini naturalistici. Si precisa che i terreni interessati da eventuali nuove zone umide, generate da fenomeni di esondazione del fiume, non dovranno essere necessariamente riportati allo stato originario.
- attivare impianti di ammasso, smaltimento o recupero rifiuti di qualsiasi genere;
- realizzare parchi solari – fotovoltaici a terra. L'installazione di pannelli solari-fotovoltaici è consentita sulle falde dei tetti, purché accompagnata da accorgimenti e soluzioni tecnico-architettoniche che ne riducano l'impatto visivo;
- introdurre greggi con finalità di pascolo, senza previa autorizzazione dell'Ente Gestore;
- allestire impianti fissi e percorsi per le attività sportive da esercitare con mezzi motorizzati, se non preventivamente autorizzate dall'Ente Gestore;
- accendere fuochi nei boschi o a distanza inferiore a 100 mt da questi, ad eccezione delle apposite aree attrezzate per la sosta e il pic-nic;
- installare cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, eccezion fatta per la segnaletica viaria e turistica di interesse pubblico e per quella ritenuta necessaria dall'Ente gestore del Parco o da esso autorizzata, che dovrà essere conforme alle disposizioni regionali.
- Realizzare recinzioni cieche o in elementi prefabbricati in cls e simili, anche ad elementi discontinui, fatta salva la realizzazione di muretti a secco. Le recinzioni sono consentite esclusivamente per le aree di pertinenza delle abitazioni e delle strutture aziendali, nonché per attività di allevamento e per la salvaguardia provvisoria di vivai, di colture pregiate o di particolare valore, nei quali casi sono da eliminarsi una volta cessato l'utilizzo. La delimitazione dei fondi è sempre ammessa attraverso la realizzazione di siepi e filari di specie autoctone.

In tutto il territorio del Parco si sconsiglia la realizzazione di impianti tecnologici per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (impianti a biomasse e a biogas). Questi impianti dovranno utilizzare prevalentemente materie prime prodotte in loco. Le loro aree di pertinenza devono determinare la minima occupazione possibile di suolo e devono essere sempre accessibili al personale tecnico dell'Ente Gestore. Si dovrà evitare la pavimentazione impermeabile delle superfici, salvo documentate esigenze di carattere tecnico. Al termine dell'attività dell'impianto si dovrà procedere alla dismissione dello stesso ed al ripristino del sito in condizioni analoghe allo stato originario. La viabilità eventualmente danneggiata dal transito dei mezzi per il trasporto delle materie in ingresso e in uscita dall'impianto, dovrà essere recuperata e mantenuta in buono stato a carico del proprietario/gestore dell'impianto. Le opere mitigative dovranno essere concordate con le Autorità Competenti per la procedura autorizzativa alla realizzazione dell'impianto e alla messa in esercizio. Al fine di mitigare l'impatto paesaggistico, dovrà essere predisposto un progetto che preveda l'impianto di fasce arboreo-arbustive con specie autoctone di altezza pari o superiore a quelle delle strutture

realizzate.

All'interno del P.L.I.S. è ammessa l'esecuzione da parte dell'Amministrazione Pubblica di opere di carattere didattico-ricreativo di uso pubblico connesse alla fruizione del parco. La realizzazione di opere pubbliche è ammessa purché sia realizzata con tecniche di ingegneria naturalistica a basso impatto, nel rispetto degli equilibri naturali e nel miglior inserimento nel contesto paesaggistico.

La vigilanza relativa al rispetto di quanto sopra disposto sarà affidata principalmente alla polizia locale. Con essa collaborano gli organi di polizia giudiziaria e amministrativa dello Stato, il Corpo Forestale nonché le Guardie ecologiche volontarie.

Per quanto non espressamente qui indicato, si rimanda alle altre indicazioni del presente Piano di Governo del Territorio.

Articolo XLII

NORME DI ATTUAZIONE DEI PIANI DI GESTIONE SIC E ZPS "BOSCO RONCHETTI"

Si rimanda all'elaborato N°15 del Documento di Piano: "Piano di Gestione Bosco Ronchetti – SIC 20A0015 – ZPS 20A0401"

TITOLO SESTO

INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI VENDITA AL DETTAGLIO

Articolo XLIII**DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO**

Gli insediamenti commerciali caratterizzati da superfici di vendita al dettaglio si distinguono nelle seguenti tipologie strutturali:

- **Esercizi di Vicinato:** sono così denominati gli insediamenti con Superficie di Vendita non superiore a 150 mq;
- **Medie Strutture di Vendita:** sono così denominati gli insediamenti con Superficie di Vendita maggiore di 150 mq e non superiore a 1500 mq;
- **Grandi Strutture di Vendita:** sono così denominati gli insediamenti con Superficie di Vendita maggiore di 1.500 mq;
- **Centri Commerciali:** sono così denominate le medie o grandi strutture di vendita nelle quali più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la Superficie di Vendita di un Centro Commerciale è costituita dalla somma delle Superfici di Vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Ai sensi del precedente comma, è considerato struttura organizzata in forma unitaria l'insediamento di due o più medie strutture di vendita quando:

- la somma delle superfici di vendita dell'insieme delle strutture è superiore ai 1.500 mq;
 - le strutture siano localizzate in un comparto urbanistico organizzato in uno o più edifici, nella medesima area, destinato alle attività commerciali in misura superiore al 50%, aventi percorsi privati di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti unitariamente.
- Non costituisce struttura organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi che si affacciano su vie e piazze pubbliche o private ad uso pubblico illimitato e che presentano le seguenti caratteristiche:
- ogni unità deve essere separata fisicamente dalle altre e dotata di accessi propri;
 - l'accesso ad ogni unità locale deve essere autonomo dalla via pubblica o privata ad uso pubblico illimitato, anche collocata tra l'immobile ed il parcheggio;
 - gli spazi di servizio devono essere propri e autonomi e non oggetto di gestione unitaria;
 - non viene dato vita a forme consortili di gestione e promozione dei diversi esercizi commerciali insediati;
 - ogni unità locale dispone di propria area autonoma di carico e scarico, con accesso diretto da parte dei mezzi di trasporto.

Si precisa che la suesposta classificazione è riportata a semplice titolo informativo e si applica dunque fatte salve le limitazioni insediative di cui al successivo articolo.

La Superficie di Vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita ed all'uso del pubblico, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce Superficie di Vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi. La Superficie di Vendita si misura con i criteri di cui alla L.R. 6/2010.

L'esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso, sia di quella di vendita al dettaglio, in mancanza di una effettiva suddivisione degli spazi in cui vengono esercitate le due attività, è possibile per i prodotti e secondo le modalità indicate dalle disposizioni regionali in materia (attribuzione del 50% della slp alla superficie di vendita).

Nel caso di attività esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e similari), la superficie di vendita è computata secondo le modalità previste dalle disposizioni regionali (1/8 della slp).

Articolo XLIV**DOTAZIONE MINIMA OBBLIGATORIA DI SPAZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DA PREVEDERSI PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO**

Nella formazione dei Piani Attuativi e attraverso convenzioni o atti unilaterali d'obbligo, anche relativi a singoli Permessi di Costruire, deve essere garantita agli insediamenti commerciali, caratterizzati da superfici di vendita al dettaglio, una adeguata dotazione di standard urbanistici la quale non dovrà risultare inferiore ai seguenti valori:

- 1 mq di aree standard (di cui almeno 0,5 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda complessiva di pavimento, nel caso di insediamenti commerciali definibili come “*Esercizi di Vicinato*” (Superficie di Vendita non superiore a 150 mq);
- 1,2 mq di aree standard (di cui almeno 0.60 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda di pavimento, nel caso di insediamenti commerciali definibili come “*Medie Strutture di Vendita*” ed aventi una Superficie di Vendita maggiore di 150 mq e non superiore a 600 mq; all'esterno del tessuto urbano consolidato, tale dotazione dovrà risultare almeno pari a 1,5 mq di aree standard;
- 1,5 mq di aree standard (di cui almeno 0,75 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda complessiva di pavimento, nel caso di insediamenti commerciali definibili come “*Medie Strutture di Vendita*” ed aventi una Superficie di Vendita maggiore di 600 mq e non superiore a 1000 mq; all'esterno del tessuto urbano consolidato, tale dotazione dovrà risultare almeno pari a 1,8 mq di aree standard;
- 1,8 mq di aree standard (di cui almeno 0.90 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda complessiva di pavimento, nel caso di insediamenti commerciali definibili come “*Medie strutture di Vendita*” ed aventi una Superficie di Vendita maggiore di 1000 mq e non superiore a 1500 mq; all'esterno del tessuto urbano consolidato, tale dotazione dovrà risultare almeno pari a 2,0 mq di aree standard;
- 2 mq di standard (di cui almeno 1 per parcheggi) ogni 1 mq di superficie lorda pavimento, nel caso di insediamenti commerciali definibili come “*Grandi Strutture di Vendita*” aventi una Superficie di Vendita maggiore di 1500 mq.

In ogni caso, qualora si intendesse realizzare una Media o Grande Struttura di Vendita, dovrà essere prodotta, in sede istruttoria, dimostrazione tecnica dell'effettiva possibilità di soddisfazione delle effettive esigenze di parcheggio prevedibili, rimanendo comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale quella di richiedere, se ritenuto necessario, un incremento sino al 30% delle dotazioni di parcheggio sopraindicate.

Anche in questo articolo si precisa che la suesposta classificazione è riportata a semplice titolo informativo e si applica dunque solo fatte salve le limitazioni insediative di cui ai successivi articoli.

Articolo XLV

CRITERI GENERALI REGOLANTI L'AMMISSIBILITÀ SUL TERRITORIO COMUNALE DELLE VARIE TIPOLOGIE DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO

Fatte salve le limitazioni e le precisazioni contenute nelle norme di ambito, l'ammissibilità sul territorio comunale delle varie tipologie di insediamenti commerciali caratterizzati da superfici di vendita al dettaglio è regolato dalle seguenti disposizioni.

Non sono comunque ammesse Grandi Strutture di Vendita.

Le Medie Strutture di Vendita sono ammesse solo sino a 600 mq di Superficie di Vendita nel settore alimentare e sino a 1500 mq di Superficie di Vendita nel settore non alimentare e con le limitazioni di cui al successivo comma.

Dovrà essere tuttavia preventivamente acquisito il parere dei Comuni contermini nel caso che il "peso insediativo" nel Comune risulti uguale o inferiore a 1,5. Ai sensi della DGR 6024 del 5.12.2007 per "peso insediativo" si intende il rapporto tra:

- la somma della popolazione residente (al dato più recente) e gli addetti alle attività economiche ubicate nel territorio comunale (al censimento ISTAT 2001)
- la somma della consistenza delle superfici di vendita della medie strutture di vendita esistenti e di quelle relative alla richiesta di nuovo insediamento.

Sono comunque ammessi gli Esercizi di Vicinato.

Articolo XLVI

**SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AL FINE DELLA
REGOLAMENTAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI
CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO**

Il territorio comunale viene, per i comparti nei quali è ammissibile l'insediamento di attività commerciali di vendita al dettaglio, come di seguito convenzionalmente suddiviso:

Tessuto urbano consolidato:

- comprendente i seguenti ambiti:
 - A1 - ambito storico urbano;
 - AS - ambito storico per attrezzature;
 - B1 - ambito residenziale di vecchio impianto;
 - B2 - ambito residenziale di recente impianto;
 - BD - ambito produttivo esistente;
 - BS - ambito per attrezzature;

Ambiti extraurbani:

- comprendenti i seguenti ambiti:
 - C - ambito di espansione residenziale;
 - D - ambito di espansione produttiva;
 - CDS - ambito per attrezzature in contesto di espansione;

Articolo XLVII**TIPOLOGIE DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO AMMESSE NEI VARI AMBITI**

Nei vari ambiti precisati dalle tavole di prescrizioni urbanistiche del vigente PGT sono ammesse, fermo restando il rispetto delle specifiche indicazioni di ambito e delle disposizioni generali di cui al precedente articolo 45, nonché in presenza delle necessarie dotazioni di parcheggi, le seguenti tipologie di insediamenti commerciali:

- A1 – ambito storico urbano
sono ammessi Esercizi di Vicinato alimentari e non alimentari ed anche Medie Strutture di Vendita sino a 300 mq di superficie di vendita nel settore alimentare e 600 nel settore non alimentare;
- AS – ambito storico per attrezzature
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, purché connessi con l'attività principale;
- B1 – ambito residenziale di vecchio impianto
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari ed anche Medie Strutture di Vendita sino a 300 mq di superficie di vendita nel settore alimentare e 600 nel settore non alimentare;
- B2 – ambito residenziale di recente impianto
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari;
- BD – ambito produttivo esistente
sono ammessi Esercizi di Vicinato, nonché Medie Strutture di Vendita alimentari e non alimentari, anche sotto forma di piccoli centri commerciali, sino al limite di 600 mq di superficie di vendita nel settore alimentare e 1500 mq nel settore non alimentare;
- BS – ambito per attrezzature
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, nel settore alimentare e non alimentare, purché connessi con l'attività principale;
- C – ambito di espansione residenziale
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, nel settore alimentare e non alimentare, connessi con la residenza del personale gerente;
- D – ambito di espansione produttiva
sono ammessi Esercizi di Vicinato, nonché Medie Strutture di Vendita non alimentari, anche sotto forma di piccoli centri commerciali, sino al limite di 600 mq di superficie di vendita nel settore alimentare e 1500 mq nel settore non alimentare;
- CDS – ambito per attrezzature in contesto di espansione
sono ammessi solo Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari, connessi con l'attività principale;

Negli ambiti urbanistici diversi da quelli sopracitati non sono ammesse attività commerciali di vendita al dettaglio, salvo quelle consentite dalla vigente legislazione agli imprenditori agricoli.

Articolo XLVIII**PROCEDURE PER GARANTIRE LA DOTAZIONE DI STANDARD URBANISTICI AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO**Insedimenti all'interno del tessuto urbano consolidato

Nessuna verifica relativa ai parcheggi e nessun obbligo di conseguente reperimento sono richiesti nel caso di semplici Esercizi di Vicinato che si intendano attivare, ampliare o trasferire, nel tessuto urbano consolidato.

Per le Medie Strutture di Vendita che si intendano attivare, nel tessuto urbano consolidato, attraverso interventi edilizi sull'esistente, qualora non sia possibile il reperimento in loco di spazi per parcheggi, andranno effettuate verifiche di compatibilità infrastrutturale: tali verifiche, dovranno evidenziare, in particolare, la dotazione esistente di aree a parcheggio e la sussistenza di previsioni di nuovi parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali programmati.

Le nuove strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 300 mq, da insediare su lotti liberi nel tessuto urbano consolidato, devono essere subordinate ad apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento degli standard previsti dalla presente normativa, mentre per le Medie Strutture di Vendita inferiori a 300 mq dovranno essere reperiti in loco almeno gli standard a parcheggio.

Nella valutazione dell'ammissibilità delle Medie Strutture di Vendita nel tessuto urbano consolidato vengono considerati:

- il livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico;
- l'apporto alla qualificazione del tessuto urbano, anche mediante misure di pedonalizzazione;
- la disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale.

E' comunque consentita, nel caso di accertata ammissibilità delle Medie Strutture di Vendita, la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 50%, di aree e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune, monetizzazione da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

Insedimenti all'esterno del tessuto urbano consolidato

All'esterno del tessuto urbano consolidato, l'insediamento di Medie Strutture di Vendita è, di norma, consentito solamente se dotate di attrezzature pubbliche o di uso pubblico almeno nella misura del 150% della superficie lorda complessiva di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Analogamente, all'esterno del tessuto urbano consolidato, le aree destinate a Grandi Strutture di Vendita devono essere dotate di attrezzature pubbliche o di uso pubblico almeno della misura del 200% della superficie lorda complessiva di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno la metà destinata a parcheggi di uso pubblico, nel rispetto di quanto disposto dal quinto comma, dell'art. 4 della L.R. 14/1999; a causa del rilevante impatto territoriale che tali strutture producono, è da considerarsi vincolante il reperimento in loco dei suddetti spazi pubblici o di uso pubblico.

Su tali aree dovrà essere attrezzata una congrua quantità di spazi a verde, in funzione di una appropriata mitigazione ambientale dell'insediamento; a tal fine dovranno essere rispettate le specifiche disposizioni ed i parametri quantitativi in materia dettati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

E' comunque ammessa per le Medie e Grandi Strutture di Vendita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 30%, di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune a norma dell'art. 3, terzo comma, lettera e) della L.R. 14/1999, da definirsi con apposita convenzione, a condizione che la monetizzazione:

- a) sia riferita esclusivamente ai casi di apertura o di ampliamento di una Media o Grande Struttura di Vendita:
 - per concentrazione o accorpamento di più Esercizi di Vicinato;

- per concentrazione o accorpamento di Medie Strutture di Vendita;
 - per concentrazione di Medie Strutture di Vendita con Esercizi di Vicinato;
 - per ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;
- b) sia finalizzata alla realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale, localizzate in aree esterne al perimetro dell'ambito di intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

All'esterno del tessuto urbano consolidato, l'insediamento di Medie e Grandi Strutture di vendita è subordinato alla preventiva redazione ed approvazione di apposito Piano Attuativo, salvo il caso di ampliamenti di medie strutture di vendita, non superiori al 40% della superficie esistente di vendita, e comunque, nei limiti di cui all'art. 4, comma 1, lett. e) del D Lgs 114/98, o di Grandi Strutture di Vendita, non superiori al 20% della superficie esistente, ferma restando la necessità di garantire, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, l'integrale dotazione di aree per standard urbanistici, con particolare attenzione per gli spazi destinati a parcheggio.

Le fasce di rispetto stradale non devono, di norma, essere utilizzate per il reperimento degli spazi a parcheggio funzionali all'impianto commerciale: tali fasce sono da destinarsi ad interventi di qualificazione ambientale.

Il Piano Attuativo e la conseguente convenzione potranno prevedere anche gli interventi concreti necessari per migliorare l'accessibilità viabilistica del territorio circostante, caricandone, in tutto o in parte, gli oneri sugli operatori interessati (versamento di un contributo "*una tantum*" aggiuntivo rispetto agli oneri concessori ed agli eventuali standard monetizzati, comunque dovuti).

Articolo 12

QUALITÀ DELLA PROGETTAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI CARATTERIZZATI DA SUPERFICI DI VENDITA AL DETTAGLIO

Ambiti storici o di vecchio impianto

Per quanto possibile, deve essere preservata l'unitarietà morfologica e tipologica degli ambiti storici o di vecchio impianto; gli interventi di carattere commerciale non devono pertanto alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevoli di conservazione.

Il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti deve essere coerente con gli elementi tipomorfologici e strutturali dell'organismo edilizio da trasformare.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano deve essere calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

Gli interventi edilizi devono risultare conformi alle norme particolari dettate dall'art. 50 a tutela dell'edificato tradizionale.

Le medie strutture di vendita in accordo con il dgr 8/5913 del 21.11.07 dovranno essere realizzate attraverso progetti di riqualificazione complessiva in raccordo con lo sviluppo della rete degli esercizi di vicinato esistenti e di nuovo insediamento. Dovrà essere accordata preferenza per gli interventi di realizzazione, ammodernamento o ampliamento degli esercizi esistenti.

Altri ambiti

Per tutti gli insediamenti commerciali destinati alla media distribuzione dovrà essere prestata particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento; a tal fine, il progetto dovrà essere qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di correlazione con l'intorno; tali aspetti di qualità progettuale verranno opportunamente valutati dalla Commissione Comunale Edilizia o della Commissione Comunale per il Paesaggio in sede di parere preventivo per il rilascio dei necessari atti abilitativi all'intervento edilizio.

Al fine di favorire la riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento alle aree periferiche ed alle aree produttive dismesse, nel quadro degli interventi di carattere commerciale, è ammessa la realizzazione di opere di arredo urbano (da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di altre attrezzature, quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili), nonché la sistemazione del verde pubblico, a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, dovuto dagli operatori interessati.

Il progetto edilizio dovrà, sin dalla sua eventuale prefigurazione urbanistica, essere integrato con una accurata sistemazione degli spazi destinati a rimanere liberi dalle costruzioni. Tali spazi dovranno essere distinti tra spazi a verde, spazi pedonali, spazi ciclabili e spazi carrabili per viabilità e parcheggi. Questi ultimi dovranno risultare adeguati alle esigenze degli addetti, dei fornitori e degli utenti consumatori, facendo attenzione che le operazioni di carico e scarico delle merci non creino disagio né alla mobilità generale, né al parcheggio degli utenti. I parcheggi a raso dovranno essere dotati, in modo diffuso, di opportune alberature di essenza autoctona latifolia, nella misura minima di almeno un albero di alto fusto ogni quattro posti macchina. Gli stessi dovranno essere distribuiti in modo da evitare la banale configurazione di edifici isolati in un grande parcheggio.

Particolare attenzione dovrà essere portata alle insegne, alle illustrazioni pubblicitarie e alle tecniche di illuminazione degli esterni.

Le insegne e le altre illustrazioni pubblicitarie dovranno essere quanto più possibile di dimensioni contenute e armonicamente inserite nel contesto, sia dell'edificio che del paesaggio circostante.

Le tecniche di illuminazione esterna dovranno rispettare le disposizioni in materia di lotta all'inquinamento luminoso ed allo spreco energetico, evitando, in particolare, la dispersione della luce verso l'alto.

Il DGR 8/5913 del 2007 prescrive di assicurare una adeguata dotazione di verde, aggiuntiva alle aree da destinarsi a parcheggi pubblici, sia come componente essenziale delle attrezzature pubbliche sia come elemento di qualificazione delle aree scoperte e permeabili di proprietà privata (si consiglia una piantumazione di 2 essenze d'alto fusto ogni 100 mq di superficie fondiaria, oltre alla messa a dimora di essenze arbustacee) sia come elemento d'arredo e di qualifica ambientale nelle aree destinate a parcheggio e lungo i bordi esterni dell'intervento, dove si consiglia di prevedere spazi a verde per una profondità di 10 metri.

TITOLO SETTIMO

NORME GENERALI PER LA TUTELA DEL TERRITORIO

Articolo L**NORME GENERALI A TUTELA DELLE CARATTERISTICHE DELL'EDIFICATO TRADIZIONALE**

In tutto il territorio comunale, a tutela delle caratteristiche tradizionali dell'edificato esistente, si applicano le seguenti disposizioni:

Norme morfologiche

Gli interventi sugli edifici di antico e di vecchio impianto, sugli edifici che ad essi si siano recentemente sostituiti, nonché le opere di sistemazione degli spazi ad essi circostanti, dovranno essere tutti indirizzati alla tutela, e subordinati al ripristino ove compromessi, dei caratteri e dei valori architettonici e ambientali sui quali è fondata la tradizione costruttiva locale.

In generale, in occasione di interventi a carico di edifici o comunque di ambienti già significativamente interessati dall'opera umana, dovranno essere quanto più possibile conservati gli elementi architettonici preesistenti, reimpiegandosi, ove possibile, il materiale originario o riproducendone la morfologia. In assenza di specifica documentazione, relativa alla storia dell'edificio, ovvero in carenza di una progettazione particolarmente qualificata, si assumerà come modello quello degli edifici preesistenti e circostanti, ovvero quello di altre costruzioni di valore storico-ambientale rintracciabili nei pressi e comunque sul territorio comunale.

In particolare, si prescrive l'osservanza delle seguenti norme morfologiche di tutela storica, architettonica e ambientale:

- in caso di preesistenze di interesse storico - monumentale o anche solo di interesse storico - ambientale, l'altezza interna dei locali abitabili potrà essere ridotta sino a 240 cm ed il rapporto di aeroilluminazione sino a 1/10, salvo maggiori riduzioni concesse su conforme parere della competente Autorità Sanitaria;
- le murature di fabbrica dovranno allinearsi, verso strada, sul filo esterno delle costruzioni preesistenti o, in subordine, circostanti, evitando arretramenti, sfondati, porticati e logge che non siano preesistenti;
- dovranno essere salvaguardate le trasparenze preesistenti tra strada e cortile interno, tra cortile e cortile, tra cortile e giardino (quali anditi passanti, bocchirali, sottoportici ecc);
- non sarà, in generale, consentito il tamponamento di grandi aperture quali porticati, logge, fienili e scale aperte. Qualora tale operazione si renda indispensabile per ragioni funzionali, la chiusura dei vani a giorno preesistenti andrà, preferibilmente, eseguita con cristalli trasparenti sostenuti da telai non in vista dall'esterno o, comunque di colore scuro. L'eventuale oscuramento delle vetrate dovrà essere assicurato dall'interno a mezzo di tende o scuri. E' vietato l'uso di vetrocemento, materiali plastici e vetrate specchianti;
- le coperture dovranno essere realizzate a falde piane con pendenza massima del 40% (salvo le preesistenze maggiori), e non inferiore al 30% utilizzando tegole curve di laterizio (coppo tradizionale), preferibilmente di recupero. E' vietata la creazione di volumi tecnici sporgenti dalle linee di falda, salvo che per i muri cosiddetti "taglia-fuoco", per le altane, per gli abbaini, per le cappuccine ed i comignoli che dovranno, tuttavia, essere di foggia tradizionale;
- nelle coperture non dovranno realizzarsi nuove aperture, salvo quelle strettamente indispensabili (di norma una per ogni 100 mq di falda o frazione) a garantire la manutenzione del tetto ed il funzionamento tecnologico dell'edificio. Nel caso di interventi mirati a consentire il recupero abitativo di sottotetti esistenti, si applicheranno le norme indicate al successivo specifico paragrafo;
- l'orditura dei tetti dovrà essere a padiglione o a capanna, cercando di evitare in ogni modo, salvo che verso i cortili interni, la formazione di compluvi, specie verso gli edifici adiacenti;
- le gronde non dovranno aggettare più di 80 cm rispetto al filo della sottostante facciata. Dovranno di norma realizzarsi in legno alla fiorentina eventualmente rivestite da mensole e frontalini, in laterizio o in beola, di foggia tradizionale. E' vietato, in ogni caso, l'uso del calcestruzzo armato lasciato a vista o di strutture metalliche nelle zone storiche;

- l'aggetto delle falde sui timpani di frontespizio laterale (facciate prevalentemente non finestrate) non dovrà superare i 12 cm, sagomandosi in modo opportuno la relativa eventuale scossalina;
- i canali di gronda ed i pluviali dovranno realizzarsi in rame o in altro materiale purché verniciato di colore scuro;
- i serramenti esterni di finestre e di porte-finestre poste ai piani superiori al terreno e al piano terreno, ove ammessi, dovranno realizzarsi in legno tinteggiato opaco o mordenzato scuro in forma di doppia anta piena (antoni) o specchiata con gelosie (o griglie) alla romana (persiane tradizionali), eventualmente arricchite con antello a ribalta alla genovese. In fase di chiusura il serramento dovrà, come da tradizione locale, fare battuta sul filo esterno di facciata. E' vietato, salvo nel caso di costruzioni preesistenti ispirate al gusto liberty, l'uso di serramenti avvolgibili (tapparelle, veneziane e simili);
- i serramenti interni vetrati di finestre e porte-finestre, visibili dall'esterno, dovranno anch'essi realizzarsi in legno tinteggiato opaco o mordenzato scuro in forma di anta specchiata, doppia o semplice, e risultare arretrati di almeno una testa di mattone rispetto al filo esterno di facciata;
- le finestre poste al piano terreno ed aperte verso spazi soggetti al pubblico transito non potranno dotarsi di serramenti esterni, ma dovranno essere difese da inferriate arretrate rispetto al filo esterno di facciata, reimpielandosi, ove possibile, il materiale originale o riproducendone la morfologia;
- sono vietate le zanzariere su serramento metallico. Eventuali doppi vetri invernali esterni possono essere riproposti solo dove già preesistenti dall'antico e in materiale tradizionale.
- i portoni dei passi carrai e i portoncini degli accessi pedonali andranno realizzati completamente in legno verniciato opaco a doghe orizzontali o secondo altra foggia o materiale tradizionale che verranno prescritti dall'Amministrazione Comunale in relazione alla natura dei luoghi, privilegiando la riproposizione dei modelli preesistenti;
- le vetrine dei negozi e dei laboratori potranno realizzarsi anche in vetro e metallo, purché verniciato opaco e di colore scuro;
- salvo il rispetto di irregolarità preesistenti e che trovino la loro motivazione in una origine pre-classicizzante, le finestre dovranno risultare di dimensioni omogenee ed allineate tra di loro, sia in senso orizzontale che verticale;
- la larghezza dei passi carrai e dei negozi, salvo dimostrate esigenze in determinata dalla particolare ristrettezza dello spazio urbano antistante, non potrà, di norma, superare i 300 cm, e, comunque, la porzione di facciata delimitata da due finestre successive;
- la larghezza delle finestre non dovrà, di norma, superare i 110 cm e le finestre stesse dovranno, di norma, avere forma rettangolare disposta in verticale con i lati tra di loro dimensionati nel rapporto aureo (1/1,618) o non troppo difforme. Rapporti diversi potranno essere accettati solo per le finestre dei sottotetti e delle cantine;
- cornici, anteridi, lesene e marcapiani dovranno essere realizzati in cotto intonacato, privilegiando, in caso di obiettiva fatiscenza, il ripristino delle modanature originali;
- salvo che nel caso di rifacimento integrale di cornici fatiscenti, le aperture si adoreranno solamente di davanzali e soglie esterne che, ove non realizzati in cotto, potranno anche essere in pietra naturale o artificiale, purché non lucida e di semplice disegno;
- salvo che per gli elementi già dall'antico lasciati a vista, le facciate e i frontespizi saranno intonacati al civile e conformati lisci senza rilievi o graffiature, salve le eventuali zoccolature che, non più alte di 80 cm dalla quota marciapiede, potranno realizzarsi ad intonaco stollato o simili. E' vietato in ogni caso l'uso di pietre naturali o di piastrellature in funzione di rivestimento o paramento, ancorché parziali. L'intonacatura dovrà rispettare l'andamento esterno originale del paramento murario, anche laddove lo stesso non risulti perfettamente verticale e complanare;
- **ad eccezione degli sporti di gronda, delle banchine di porte e di finestre, nonché delle cornici marcapiano e di eventuali insegne o portabandiera, non saranno ammessi, se non preesistenti dall'antico, corpi aggettanti dalle facciate poste a confine con spazi pubblici e neppure balconi. Eventuali balconi aggettanti su spazi privati saranno ammessi solo se realizzati con disegno di foggia tradizionale e con sporti non superiori a 140 cm;**
- dovranno conservarsi tutti gli elementi decorativi e funzionali tradizionali preesistenti (cornici, mensole, insegne, portabandiera, anelli, battacchi, ferri pulisci stivali, colonnette e sfere d'angolo, fregi ecc.);

- le antenne televisive, specie se paraboliche, i pannelli solari, i motori di apparecchi per il condizionamento e gli altri impianti tecnologici che abbiano la necessità di essere esposti all'aperto, dovranno risultare, laddove possibile, di uso condominiale e nascosti alla vista dalla pubblica via o da altri spazi aperti all'uso pubblico;
- all'interno degli edifici andrà comunque prevista la conservazione degli elementi architettonici di maggior pregio: le volte in muratura o in cannicci, i solai a cassettoni di buona fattura, i porticati, le logge, le scale e le colonne e, in generale, quant'altro venga riconosciuto come meritevole di salvaguardia;
- sino a quando il Consiglio Comunale non avrà provveduto ad approvare un apposito "*piano dei colori*" per regolare la tinteggiatura delle cortine stradali negli ambiti storici, il rifacimento, la manutenzione e la coloritura delle facciate, nonché delle insegne, delle inferriate, delle tende e dei serramenti visibili dall'esterno, dovranno essere eseguiti con tecnologie tradizionali (tinteggiature a calce nel caso delle superfici intonacate) o che ne riproducano gli effetti, ripristinando ove possibile le colorazioni preesistenti e privilegiando, nel caso che si renda opportuna una scelta innovativa, i colori delle terre nel caso delle facciate, il verde per tende e persiane, il nero e il grigio per le inferriate, e il fondo scuro per le insegne;
- anche quando una stessa proprietà si estenda su più fabbricati contigui, andranno mantenute le distinzioni cromatiche tra le facciate originali. Di converso, in caso di edifici tradizionalmente di proprietà frazionata, e già, diversamente colorate, saranno ammesse coloriture diverse, purché giustificate da uno studio cromatico unitario;
- la pavimentazione degli spazi esterni di pertinenza delle costruzioni private sarà realizzata in cotto, in ciottoli di fiume o in lastre di pietra naturale (tipo granito o beola) o altro materiale preventivamente autorizzato;
- andranno salvaguardate le piantumazioni esistenti. Le nuove alberature dovranno essere preventivamente scelte tra le essenze nostrane a foglia caduca con esclusione delle conifere come alberatura esclusiva;
- non si dovranno suddividere con muretti, siepi o cancellate né le corti interne, né gli spazi circostanti le antiche costruzioni salvo adeguata e comprovata motivazione che dimostri la poca rilevanza architettonica degli spazi in parola;
- **le strutture di recinzione verso strada, ove non intonacate, dovranno essere realizzate con materiali di tipo tradizionale, privilegiando il laterizio paramano costruito utilizzando mattoni di recupero. Le eventuali cancellate dovranno essere realizzate in ferro verniciato di grigio o di nero. Sono vietate reti o velari in plastica. Potranno essere di altezza massima pari a metri 1,80 (unovirgolaottanta) di cui il 50% pieno per il basamento.**
Le strutture di recinzione tra privati dovranno essere realizzate con materiali di tipo tradizionale con mattoni faccia a vista, con superfici intonacate o realizzate con blocchi prefiniti anche colorati purché di altezza (anche tutta piena) non superiore a metri 1,80 (unovirgolaottanta);
- **Particolare attenzione progettuale, infine, si dovrà osservare per gli edifici in Zona Storica, (Nucleo di antica formazione), dove sulla via Roma sono identificati gli edifici con "vincolo di facciata", vedi elaborato n. 55. Su tali edifici, oltre agli interventi consentiti da norma di Piano, bisogna prestare una particolare attenzione progettuale di tipo architettonico sulle facciate, e le variazioni di prospetto devono essere preventivamente concordate con il Responsabile del Settore Tecnico, in un'ottica di una omogenea composizione con l'uso di materiali tradizionali (vedi punti precedenti).**

Norme particolari relative al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Per sottotetti esistenti si intendono quelli posti all'interno di edifici già ultimati alla data di entrata in vigore della legge regionale 15 luglio 1996 n°15.

Il recupero ai fini abitativi di tali sottotetti costituisce intervento di ristrutturazione edilizia ed è consentito, anche senza preventiva approvazione di apposito Piano Attuativo, nei limiti ed alle condizioni previste dalla legge regionale sopra citata.

Ad integrazione delle sopra richiamate disposizioni legislative, dovranno essere osservate le seguenti ulteriori condizioni:

- le dimensioni delle nuove aperture in falda non dovranno comunque superare i minimi consentiti dalla applicazione del vigente Regolamento Locale d'Igiene e delle relative consuetudinarie possibilità di deroga per consentire l'abitabilità dei locali interessati;
- i maggiori spessori eventualmente derivanti dalla sostituzione delle originali strutture di falda dovranno venire assorbiti all'interno delle volumetrie e sagome esistenti;
- le aperture in falda, comunque realizzate, dovranno essere, possibilmente, eseguite a carico degli spioventi non visibili dalle strade o da altri spazi aperti all'uso pubblico o, comunque, il più possibile arretrate rispetto al filo esterno della facciata disposta verso la pubblica via o verso altri spazi aperti all'uso pubblico;
- ove tali aperture, comunque conformate, si dovessero realizzare su falde visibili dalla strada o da altro spazio aperto all'uso pubblico, le stesse dovranno risultare in asse con le aperture sottostanti e non più ampie delle stesse;
- le terrazze, le tasche o i pozzi di luce saranno consentiti solo dove non sia possibile fare altrimenti per garantire la creazione di finestrate verticali e comunque non potranno interessare superfici superiori del 50% alle superfici delle finestre che ne traggano aria e luce. Tali spazi non potranno comunque venire ricoperti, neppure con impianti a carattere precario, quali gazebi, tende e pergolati;
- tutte le aperture in falda, comunque conformate, dovranno essere rifinite con materiali e forme quanto più possibile tradizionali. E', in particolare, prescritta la pavimentazione in cotto delle terrazze e la tinteggiatura in colore simile delle eventuali nuove pareti prospettanti da esse determinate.

E' opportuno considerare negli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti l'applicazione di metodi per la prevenzione della sosta e nidificazione del piccione torraio al fine di ridurre la capacità portante dell'ambiente per la specie che negli ultimi anni ha causato notevoli danni.

Norme particolari di tutela ambientale relative alla posa in opera di pannelli solari e fotovoltaici

Di norma la posa in opera di pannelli solari fotovoltaici è vietata nei nuclei storici e nelle zone di interesse ambientale.

In ogni caso la posa in opera non dovrà alterare le visuali di particolare interesse ambientale o monumentale e, se eseguita sulla copertura di edifici, dovrà risultare integrata alla relativa struttura, in particolare senza alterare la pendenza delle falde del tetto.

Eventuali accumulatori di acqua calda, serbatoi ecc. dovranno essere sistemati nello spazio di sottotetto delle falde e non essere visibili dall'esterno.

In eccezione alla disposizione generale di cui al primo comma, si potranno consentire la posa in opera di pannelli qualora posti in opera in modo da non risultare significativamente visibili dalle strade interne ai nuclei storici.

Norme particolari di tutela ambientale relative alla realizzazione di autorimesse

La realizzazione di autorimesse e delle relative opere accessorie (rampe, scale, bocche di aerazione, ecc.) strettamente necessarie è consentita al piano terreno degli edifici preesistenti e nel sottosuolo delle relative aree di pertinenza, a condizione che si verifichi il rispetto di tutte le norme particolari:

- la strada d'accesso dovrà avere congrue dimensioni, non essere destinata ad isola pedonale dall'eventuale vigente Piano Urbano del Traffico e non essere comunque interdetta al traffico automobilistico da specifiche ordinanze;
- dovranno risultare rispettate le disposizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento;
- ogni edificio non dovrà, di norma, avere più di un accesso carraio dalla pubblica via e pertanto alle autorimesse soprannumerarie alla prima si dovrà accedere tramite cortile o apposito corsello privato;
- i nuovi accessi carrai non dovranno alterare significativamente la composizione delle facciate, né determinare la distruzione di particolari architettonici di pregio, né compromettere i valori storici, architettonici ed ambientali che caratterizzano gli ingressi esistenti;

- la costruzione di autorimesse e dei relativi disimpegni in trincea e in sotterraneo non dovrà comunque interferire con i corpi idrici costituiti dal tradizionale sistema idraulico dei luoghi e neppure impedire l'uso delle superfici soprastanti;
- la costruzione delle eventuali rampe e delle necessarie bocche di aerazione non dovrà interferire né con il sottosuolo stradale pubblico, né con le aree classificate a verde privato dalla tavola di prescrizioni urbanistiche, neppure con cortili o giardini privati di particolare pregio storico o ambientale.

Altre norme

Resta facoltà dell'Amministrazione Comunale quella di emanare, con apposite deliberazioni di Consiglio Comunale, norme aggiuntive e specificative delle presenti disposizioni, con particolare riferimento alle tematiche di arredo urbano (tinteggiatura facciate, conformazione vetrine e insegne, illuminazione pubblica e privata, posa in opera di sportelli contatori, collocazione di impianti mobili sul suolo pubblico, abbattimento barriere architettoniche ecc.).

Potranno essere altresì prodotti abachi esemplificativi delle tipologie edilizie costruttive consigliate, a supporto e corredo delle norme contenute nel presente articolo.

Tutti gli interventi edilizi, qualora si debbano effettuare su immobili soggetti a tutela monumentale o ambientale, siano essi inclusi o meno in Piani Attuativi, sono comunque subordinati all'acquisizione preventiva del relativo nulla-osta da parte delle competenti superiori autorità amministrative.

Tutti gli interventi edilizi nel sottosuolo dovranno essere preventivamente segnalati all'Ufficio Tecnico Comunale ed alla competente Soprintendenza ai Beni Archeologici almeno una settimana prima del loro effettivo inizio.

Articolo LI**NORME GENERALI A TUTELA DELL'ASSETTO TRADIZIONALE DEL TERRITORIO AGRICOLO**

In tutto il territorio agricolo comunale, a tutela del suo assetto tradizionale, si applicano le seguenti particolari disposizioni. Le stesse disposizioni, per quanto compatibili, si applicano anche negli ambiti urbanistici a destinazione extragricola.

Tutela degli alberi di alto fusto

L'eventuale abbattimento di alberi di alto fusto, con esclusione delle coltivazioni industriali (pioppicoltura ecc.) di specie legnose a rapido accrescimento, dovrà essere motivato e preventivamente autorizzato dall'Autorità competente e, in sua mancanza, dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La relativa autorizzazione sarà subordinata al reimpianto di assenze analoghe, in numero anche doppio o triplo, ove l'intervento di abbattimento riguardi porzioni di territorio particolarmente povere di equipaggiamento vegetale e il reimpianto non sia, per altri motivi, vietato, sconsigliabile o materialmente impossibile.

Il taglio degli alberi è ammesso, previa semplice comunicazione preventiva al sindaco, per interventi di ceduazione, di scalvo e di spalcatura per essenze di alto fusto.

Sono soggetti ad analoga preventiva comunicazione anche gli interventi di manutenzione ordinaria (pulizia e potatura) e le normali operazioni di coltivazione industriale, taglio ed espianto delle specie legnose a rapido accrescimento.

E' comunque fatto salvo il rilascio preventivo del nulla-osta ambientale nei comparti soggetti alla tutela di cui al titolo secondo dell'ex D.Lgs. 490/99 e, in particolare, nel caso dei boschi, per i quali andrà richiesta autorizzazione alla Provincia.

Salvo migliore definizione di legge, ~~sono considerati "bosco", i popolamenti arborei od arbustivi a qualsiasi stadio d'età, di superficie superiore a 2.000 mq, nonché i terreni che per cause naturali (incendi, trombe d'aria, attacchi parassitari, ecc.) e/o antropiche (tagli a raso, estirpazioni, ecc.) siano rimasti temporaneamente privi di copertura forestale. Non sono considerati bosco gli impianti a rapido accrescimento, i popolamenti arborei od arbustivi di superficie inferiore a 2.000 mq distanti più di 100 ml da altri boschi, le fasce alberate di larghezza inferiore a 25 ml (considerata la proiezione delle chiome), i soprassuoli di qualsiasi superficie con indice di copertura inferiore, a maturità, al 20% della superficie totale, i giardini privati, i parchi urbani ed i popolamenti in fase di colonizzazione da parte della vegetazione spontanea da meno di cinque anni.~~

sono considerati bosco:

a) le formazioni vegetali, a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché i terreni su cui esse sorgono, caratterizzate simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dalla copertura del suolo, esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, pari o superiore al venti per cento, nonché da superficie pari o superiore a 2.000 metri quadrati e larghezza non inferiore a 25 metri;

b) i rimboschimenti e gli imboschimenti;

c) le aree già boscate prive di copertura arborea o arbustiva a causa di trasformazioni del bosco non autorizzate.

Sono assimilati a bosco:

a) i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale;

b) le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali e incendi;

c) le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2.000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco.

I confini amministrativi, i confini di proprietà o catastali, le classificazioni urbanistiche e catastali, la viabilità agro-silvo-pastorale e i corsi d'acqua minori non influiscono sulla determinazione dell'estensione e delle dimensioni minime delle superfici considerate bosco.

4. Non sono considerati bosco:

a) gli impianti di arboricoltura da legno e gli impianti per la produzione di biomassa legnosa;

b) i filari arborei, i parchi urbani e i giardini;

c) gli orti botanici, i vivai, i piantonai, le coltivazioni per la produzione di alberi di Natale e i frutteti, esclusi i castagneti da frutto in attualità di coltura;

d) le formazioni vegetali irrilevanti sotto il profilo ecologico, paesaggistico e selvicolturale;

d-bis) i terreni colonizzati spontaneamente da specie arboree o arbustive, quando il processo è in atto da meno di quindici anni per i comuni classificati montani o svantaggiati e da meno di cinque anni per i restanti comuni.

d-ter) le colonizzazioni spontanee da specie arboree o arbustive all'interno di terreni edificabili a destinazione produttiva ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'entrata in vigore della legge recante (Modifiche ed integrazioni alla [legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31](#) 'Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale') quando il processo di colonizzazione è in atto da meno di quindici anni.

I boschi e le aree sottoposte a vincolo di rimboschimento come definite dall'art 2 del D.lgs 227/01 sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art 142 del D. lgs 42/04.

Al riguardo si richiama l'obbligo di rispettare le indicazioni del PIF (Piano di Indirizzo Forestale).

A particolare tutela sono sottoposti i comparti di territorio agricolo che la tavola di PGT individua come "principali filari arborei", nonché come "aree boscate".

Entro tali comparti gli interventi di abbattimento/sostituzione dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da una relazione scientifica sottoscritta da un tecnico qualificato.

Le alberature ad alto fusto di "particolare interesse" evidenziate con apposita simbologia sono da ritenersi, per motivi connessi alla loro età, maestosità o rarità, "monumenti naturali" e, pertanto, assoggettati a vincolo assoluto di conservazione. A tale scopo l'Amministrazione Comunale solleciterà la Provincia ad iscrivere nell'apposito "Albo degli Alberi Monumentali".

Canali idraulici, strade rurali, recinzioni e bonifiche agricole

Le operazioni di trasformazione del territorio agricolo che comportano il semplice accorpamento di appezzamenti con eliminazione dei delimitanti fossi o l'alterazione dei tracciati stradali e dei relativi coli dovranno essere preventivamente ed esplicitamente autorizzate dal Comune, ove non troppo gravemente lesive delle tradizionali caratteristiche ambientali dei luoghi, sulla base di richieste sottoscritte da tutti gli interessati e debitamente motivate. Sono in ogni caso vietate operazioni di alterazione del territorio che cancellino tracciati stradali o idraulici riconducibili alla originaria centuriazione romana.

E' vietata la tominatura e la rettifica dei canali idraulici, salvo quanto strettamente necessario per ragioni di viabilità e di accesso ai fondi.

Sono di norma vietate le recinzioni, salvo quelle realizzate con siepi vegetali, ovvero con semplice rete metallica e mascherate con siepi vegetali. Nel caso degli edifici residenziali, per obiettive esigenze di

sicurezza, sono ammesse recinzioni in muratura purché non estese per più di 150 metri di perimetro totale e con altezza non superiore a 150 centimetri.

Sempre per esigenze di sicurezza potranno essere ammesse anche le recinzioni relative alle strutture aziendali, purché in rete metallica a maglie larghe su muretto non alto più di 50 cm.

Gli interventi di movimento terra determinanti bonifica agricola sono regolati dalla legge regionale 14/98 e sono subordinati al rilascio di apposita Autorizzazione da parte della Provincia.

Specchi d'acqua e zone umide

La formazione di nuovi specchi di acqua artificiali è soggetta a Permesso di Costruire comunale e potrà essere assentita, subordinatamente alla salvaguardia e all'incremento del circostante patrimonio di alberi e di cespugli, sentito il parere del Consorzio di Bonifica competente, fatte salve le procedure di cui alla LR 14/98 e delle altre disposizioni di legge in materia di cave e di rifiuti, qualora si determini escavazione, apporto o asportazione di materiali di qualsiasi natura.

Dovrà essere, in ogni caso, acquisito il parere favorevole preventivo della Provincia e dimostrata l'indifferenza dell'intervento rispetto alle esigenze di tutela delle acque, del paesaggio, della fauna ittica e dell'equilibrio idrobiologico, nel rispetto delle norme vigenti in materia di impatto ambientale.

Dovrà essere, altresì, dimostrato che l'attività di allevamento sia economicamente prevalente rispetto alle attività ad essa conseguenti, ivi compresa la vendita degli inerti. Solo in tale caso, infatti, la formazione di specchi d'acqua artificiali potrà considerarsi compatibile con l'ambito agricolo.

A tale fine dovrà essere prodotto un progetto completo dell'intero impianto, integrato con l'analisi dei costi e benefici conseguenti.

E' facoltà della Amministrazione Comunale condizionare l'eventuale autorizzazione di scavo al deposito totale o parziale su terreni circostanti del materiale proveniente dagli scavi, secondo un progetto di sistemazione ambientale la cui realizzazione andrà garantita attraverso convenzione e congrua cauzione.

Si riterranno autorizzabili i bacini idrici destinati a ospitare impianti di allevamento ittico per i quali l'attività di acquacoltura soddisfa le condizioni di cui al punto 1, art. 2 della L 102/92 e che rispondono ai seguenti requisiti:

- siano di regola isolati dalle falde idriche. Gli allevamenti alimentati dalle falde idriche sono da ritenersi autorizzabili esclusivamente nei laghi di cava esistenti o in quelli previsti dal Piano Provinciale delle Cave;
- siano destinati ad ospitare specie autoctone o, se alloctone, specie di cui sia dimostrata l'impossibilità di acclimatazione in ambiente naturale o che adottino tecniche che impediscano, anche in occasione di eventi straordinari, l'immissione accidentale in natura di esemplari appartenenti alle specie allevate;
- prevedano un impianto di monitoraggio in continuo della qualità delle acque e, per gli allevamenti collocati nei bacini di cava, del livello freaticometrico.

Si riterranno autorizzabili i bacini idrici di nuova escavazione e alimentati da falda idrica destinati a ospitare impianti ricreativi per l'esercizio della pesca sportiva che:

- interessino esclusivamente le falde più superficiali, in settori dove la stratigrafia del terreno impedisca naturalmente il mescolamento delle falde, e siano morfologicamente modellati (sia per quanto attiene alla sagomatura delle sponde, sia in riferimento alle sezioni ed alla profondità di scavo) in modo tale da non contrastare con le linee salienti del tradizionale paesaggio pianiziale cremonese;
- non interessino superfici superiori ad 1 ettaro di superficie complessiva e a 4 metri di profondità massima di scavo;
- prevedano, quale intervento compensativo, su di una superficie di estensione almeno pari a quella del lago realizzato, la restituzione di aree di interesse naturalistico, preferibilmente boscate da consorzi forestali, idonee alle condizioni ecologiche dell'area;
- dimostrino in maniera inequivocabile, attraverso documentata comparazione, che il vantaggio economico derivante dalle attività ricreative prevalga rispetto a quello derivante dalla commercializzazione del materiale scavato per la realizzazione degli impianti;
- utilizzino esclusivamente specie autoctone o alloctone naturalizzate.

L'immissione di ittiofauna deve rispettare le norme Regionali (art. 10 L.R. 31/08 e s. m. e i.) e Provinciali vigenti.

Le zone umide (lanche e bodri) presenti sul territorio Comunale e registrati dalle tavole di PGT dovranno essere conservate come tali ad arricchimento del paesaggio e testimonianza della storia idraulica e agricola del territorio. I terreni circostanti sono inedificabili per una profondità di 100 metri. In tali aree vanno applicate le disposizioni di cui all'art. 16.6 della normativa del vigente PTCP.

E' vietato il riempimento degli specchi d'acqua (naturali o artificiali ma da tempo naturalizzati) esistenti sul territorio comunale anche se non esplicitamente indicati come "zone umide" nelle tavole di prescrizioni urbanistiche o nella tavola dei vincoli ambientali.

La formazione di bacini idrici per la piscicoltura, la pesca sportiva o bacini assimilabili per morfologia e modalità di esecuzione sono soggetti al rispetto dei criteri di verifica di idoneità paesistico-ambientale dell'art. 17 della Normativa del PTCP, e della Delibera di Giunta regionale 30 dicembre 0/ 8/8830 che prevede l'autorizzazione degli stessi da parte della Regione.

Gli scavi con trasporto di materiale al di fuori del cantiere e le escavazioni in fondi agricoli sono normati agli articoli 35 e 36 della LR n.14 dell' 8/8/98. Il materiale che deriva da tali interventi si configura come rifiuto speciale se non diversamente dimostrato con riferimento all'art 186 D.Lgs 152/06 e sue modifiche.

La realizzazione di bacini idrici per l'itticoltura, irrigazione e pesca sportiva e gli altri bacini assimilabili per morfologia e modalità di esecuzione, che comportano lo scavo e la commercializzazione dei materiali estratti rientra nel campo di applicazione della Verifica di assoggettabilità alla valutazione di Impatto Ambientale (VIA), ai sensi della LR 5/2010.

Esercizio dell'attività agricola

La conduzione dei terreni utilizzati a fini agricoli dovrà di norma avvenire nel rispetto delle regole di buona conduzione dei terreni agricoli, nonché risultare in ogni caso rispettosa delle specifiche disposizioni del locale Regolamento di Polizia Rurale.

L'Amministrazione Comunale promuoverà iniziative per favorire l'adozione di misure agro-ambientali per la riqualificazione dell'intero territorio agricolo.

Non sono ammessi depositi stabili di materiali non necessari per l'attività agricola, nonché, di macchine usate o di quant'altro possa comunque creare impatti visivi ed ambientali negativi sulla unitarietà e continuità del paesaggio agrario.

Nel caso di nuove costruzioni di significativo impatto ambientale, la Commissione Edilizia o la Commissione per il Paesaggio potranno prescrivere idonee schermature con alberature, siepi e cespugli.

A tale prescrizione non saranno soggetti gli edifici e i manufatti la cui tipologia e materiali di finitura siano riconducibili alle tradizioni edilizie locali. In particolare i rivestimenti esterni e i cromatismi degli edifici dovranno avvalersi di soluzioni riproducenti i colori delle terre naturali gialle e rosse.

Costruzione di trincee per i foraggi e di vasconi per la raccolta dei liquami

Compatibilmente con le esigenze aziendali, la costruzione di trincee per i foraggi e di vasconi per la raccolta dei liquami dovrà avvenire in modo da non disturbare, dalle strade pubbliche o vicinali, la visuale verso le vecchie cascine o verso altri elementi significativi del paesaggio tradizionale.

Tali impianti dovranno essere quanto più possibile interrati e le relative murature che sporgano dal piano campagna dovranno essere opportunamente schermate, sia attraverso l'impianto di alberi e cespugli che attraverso scarpate artificiali di terreno di riporto.

In ogni caso, salvo dimostrate esigenze tecniche diverse, le murature non dovranno sporgere dal piano campagna oltre i 180 cm.

Asservimento di terreni a fini edificatori

Al fine di consentire l'edificazione in ambito agricolo dovranno essere asservite, all'interno del podere interessato, superfici in misura proporzionale (titolo III LR 12/05), prioritariamente procedendo, nel vincolo, a partire dai terreni che, pur computabili ai fini edificatori, siano interessati da vincoli di rispetto urbano, infrastrutturale o ambientale.

Tutela delle scarpate morfologiche e dei residui della centuriazione romana

Le scarpate morfologiche non possono essere interessate da interventi urbanizzativi per una profondità di 10 metri dal ciglio superiore (verso monte) e dal ciglio inferiore (verso valle). Eventuali eccezioni

potranno essere accettate solo per interventi di pubblica utilità, ovvero per l'ampliamento di edifici esistenti, purché in direzione opposta alla posizione della scarpata. (vedasi art. 16.4 della Normativa del vigente PTCP).

Sono vietati interventi urbanizzativi e di bonifica agricola che producano la cancellazione delle residue tracce della centuriazione romana (strade, canali, costruzioni e confini poderali).

Corsi d'acqua tutelati

Le tavole di PGT evidenziano i corsi d'acqua più significativi e le relative fasce di rispetto che dovranno essere oggetto di particolari attenzioni ambientali.

La maggior attenzione dovrà essere rivolta alla tutela delle sponde e delle fasce di terreno circostanti il fiume Po, considerato via di navigazione di interesse naturalistico ed elemento della rete ecologica.

Si ricorda che il Fiume Po è considerato elemento di interesse paesaggistico e quindi soggetto ad una fascia di Tutela di 150 metri dal piede dell'argine come sancito dall' D.Lgs 42/04 e sue successive modifiche e integrazioni.

Viabilità storica e di interesse paesaggistico

Come disposto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale particolare tutela andrà portata al paesaggio circostante i percorsi individuati come "tracciati guida paesaggistici".

Fatte salve le altre indicazioni fornite dal PGT in materia di tutela generale del territorio, del suo equipaggiamento vegetazionale, del rispetto della viabilità e dell'idraulica storica, delle cascate e dei nuclei di antica formazione, ogni intervento realizzato lungo le strade provinciali classificate di interesse naturalistico, paesaggistico e storico culturale nella Carta degli indirizzi per il sistema paesistico-ambientale, dovrà essere condotto garantendo con visivi liberi per tutta l'ampiezza della fascia di rispetto stradale. Gli interventi realizzati al di fuori della fascia di rispetto stradale dovranno considerare le problematiche legate all'ostruzione ed intrusione visiva nel rispetto del PTPR.

Eventuali manufatti posti all'interno della fascia di rispetto stradale dovranno essere, di norma, realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dei manufatti esistenti lungo il medesimo itinerario. Ogni intervento dovrà completarsi, per quanto possibile, con azioni di risanamento volte all'eliminazione di quegli elementi esistenti estranei all'ambiente nel quale si inserisce l'intervento medesimo.

Produzione di energia da fonti alternative

La costruzione di impianti per la produzione di energia da fonti alternative (sul territorio di Pieve d'Olmi essenzialmente campi fotovoltaici e centrali a biogas) dovrà essere sottoposta a particolare valutazione qualora slegata dal migliore utilizzo di strutture preesistenti e di significative dimensioni.

Valgono al riguardo le disposizioni vigenti dettate a livello regionale e le Linee Guida nazionali per le FER.

In particolare si prescrivono le seguenti attenzioni:

- 1) che tali impianti non abbiano ad occupare fasce di territorio soggette a tutela ambientale o paesaggistica.
- 2) che gli impianti a biogas rispettino dai centri urbani distanze quantomeno analoghe a quelle prescritte per gli impianti zootecnici di bovini;
- 3) che il perimetro di tali impianti e, in particolare, i fronti visibili della pubblica via o antistanti a fasce di tutela ambientale o paesaggistica, vengano protetti con fasce di mitigazione costituite da filari di alberi ed arbusti di essenze autoctone diverse e debitamente alternate così da favorire la biodiversità.

Creazione di barriere verdi filtro con funzioni mitigatrici

Laddove urbanisticamente necessario dovranno essere realizzate barriere verdi filtro con funzioni mitigatrici. Tali barriere dovranno essere realizzate con più filari di alberi e arbusti di varie essenze autoctone atte a sostenere la biodiversità dei luoghi. Il ricorso ad interventi di forestazione produttiva non rappresenta un'ideale misura di mitigazione in quanto tali impianti non contribuiscono all'incremento della biodiversità locale. La realizzazione di tali barriere deve essere accompagnata da una progettazione accurata soprattutto in caso esse dividano funzioni che potrebbero risultare poco compatibili o in corrispondenza di elementi di potenziale pressione ambientale. Devono essere previste profondità adeguate (almeno una decina di metri) e sesti d'impianto caratterizzati da una buona densità sia di alberi che di arbusti, considerando sempre che le densità possano bilanciare la perdita fogliare.

Geositi

Ubicato in Loc. Ca' de' Gatti, nella valle golenale del Fiume Po, in posizione interna all'argine maestro, il bodrio Ca' dei Gatti è stato istituito con d.g.r. n. 18897 del 04.10.1996. È considerato monumento naturale ai sensi della d.g.r. n. 6/18897 del 4.10.96, nonché zona di particolare rilevanza naturale e ambientale e come tale tutelata ai sensi della L.R. n.86 del 30.11.1983.

Rientra inoltre tra i geositi di interesse regionale disciplinati ai sensi dell'art. 22 del PPR; e dall' art. 16.1 c) del PTCP.

È da perseguire la conservazione, la valorizzazione e il recupero di tutti gli elementi costitutivi del paesaggio, nonché la salvaguardia delle presenze significative della naturalità oltre che degli elementi testimoniali storici.

Deve essere garantita la piena percezione della/e struttura/e visibile/i e/o della sagoma del geosito quali elementi primari nella definizione del paesaggio. Conseguentemente qualsiasi tipo di attività o di intervento dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici. Devono essere evitati tutti gli interventi che, a breve o a lungo termine, possono portare a una modifica, anche solo parziale, dell'attuale assetto geomorfologico tutelato. Devono essere conservati e mantenuti riconoscibili tutti gli elementi di emergenza di spicco.

Dovrà essere tutelata la rete idrografica esistente naturale e/o artificiale, così come eventuali fontanili o risorgive presenti, evitando l'alterazione dei tracciati, delle loro sponde e della vegetazione naturale sviluppatasi presso le stesse.

Le attività agricole devono rispettare la morfologia evitando modificazioni tendenti alla eliminazione delle discontinuità altimetriche.

In tali zone potranno essere ammessi interventi che prevedano solo trasformazioni edilizie e urbanistiche finalizzate alle attività necessarie per la conduzione agricola, agrituristica, agro-silvopastorale e di recupero delle strutture rurali esistenti nonché alla manutenzione dei caratteri ambientali e paesistici, piuttosto che alla prevenzione del degrado delle componenti del territorio.

Sono ammessi gli interventi relativi alla ordinaria conduzione agro-silvo-pastorale del territorio (operazioni di preparazione e semina del terreno riguardanti lo strato arabile, operazioni di irrigazione, protezione e difesa delle colture, raccolta, operazioni di manutenzione della rete irrigua interna, livellamenti ad esclusione di operazioni di bonifica) oltre alla funzione e all'organizzazione dell'attività turistica riconosciuta a livello comunale o sovra comunale. Tali interventi dovranno comunque essere sottoposti a specifiche verifiche da parte dell'autorità provinciale, finalizzate alle valutazioni di coerenza con gli indirizzi dettati dagli strumenti pianificatori vigenti affinché siano scongiurate sostanziali alterazioni degli aspetti visivi e percettivi del geosito.

Sono consentiti interventi limitati per la realizzazione di attrezzature e percorsi necessari alla osservazione dei fenomeni a scopo scientifico e didattico, da sottoporre preventivamente a verifiche paesaggistiche.

Deve essere evitata ogni compromissione degli equilibri ambientali e anzi deve essere perseguita la valorizzazione e l'implementazione degli aspetti vegetazionali e faunistici caratterizzanti il sito, al fine anche di aumentare le porzioni di territorio utili per il potenziamento delle reti ecologiche locali, provinciali e regionale. Eventuali impianti per prelievi idrici dovranno essere realizzati nel rispetto della naturalità dei luoghi e previa

verifica da parte dell'autorità provinciale. In ogni caso, deve essere garantita la possibilità di mantenere la funzionalità dell'emergenza idrica attraverso manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono da escludersi tutti gli interventi che possano alterarne o comprometterne l'integrità e la riconoscibilità causando sbancamenti o movimenti di terra che modificano in modo permanente l'assetto geomorfologico, nonché l'introduzione di elementi di interferenza visuale e la cancellazione dei caratteri specifici. E' consentita la promozione e la valorizzazione museale e/o didattica.

Articolo LII**NORME GENERALI A TUTELA DELLE TESTIMONIANZE STORICHE ESISTENTI SUL TERRITORIO – VINCOLI AMBIENTALI – RETE ECOLOGICA**Elementi edilizi secondari di arredo del territorio

Si intendono soggetti ad obbligo di restauro e conservazione, salvo diversa e motivata determinazione della Commissione Comunale Edilizia o della Commissione Comunale per il Paesaggio, anche tutti quegli altri manufatti minori di vecchia fattura che, per ragioni difensive (murature, recinzioni, ecc.) o per ragioni religioso-commemorative (santelle, cippi, lapidi, ecc.) o ancora per ragioni idrauliche (ponticelli, ponti-canali, sifoni, prese d'acqua, opere di ferma e di ripartizione), si trovino comunque collocati sul territorio comunale, anche se non specificatamente registrati nelle tavole di Piano di Governo del Territorio.

Vincoli ambientali

Sono soggetti a vincolo ambientale di cui al DLgs 42/04 (già L.431/85 "Galasso") i terreni:

- corrispondenti al fiume Po e posti all'interno delle fasce laterali al fiume stesso per una profondità di 150 metri misurata dal piede verso campagna delle relative arginature;
- posti all'interno della perimetrazione della Riserva Naturale, SIC e ZPS della Lanca di Gerole;
- i bodri e le zone umide comprese le fasce di terreno agricolo circostanti per una profondità di 100 metri.

Rete ecologica

La rete ecologica regionale tutelata dal PTR individua sul territorio comunale un Corridoio primario a bassa/mod. antropizzazione coincidente con il Po di ponente, un elemento di Primo livello coincidente con le sponde del Po e quattro elementi di secondo livello il Cavo principale foce del Morbasco, il dugale Gambalone, il dugale Dosolo e il dugale Silvella.

La rete ecologica provinciale interessante il Comune di Pieve d'Olmi prevede la tutela ed il potenziamento dei boschi primari, delle zone umide e di alcuni significativi filari arborei nonché la tutela ed il potenziamento dei corridoi di collegamento costituiti dal Fiume Po, dal Dugale Dosolo nell'elenco dei corridoi mentre come areali vengono segnalati circa una decina di piccole aree sparse per tutto il territorio.

L'Amministrazione Comunale, agendo in sinergia con l'Amministrazione Provinciale, solleciterà ed attuerà iniziative per la difesa del patrimonio naturalistico e per il suo potenziamento. In particolare saranno utilmente indirizzate al rafforzamento della sopradicata Rete Ecologica porzioni significative degli interventi compensativi determinati dall'azione urbanizzativa o da altre iniziative destinate ad alterare lo stato precedente dei luoghi.

Oltre alle norme specifiche derivanti dalla legislazione nazionale (D.Lgs 42/04) per corsi d'acqua, paludi e boschi, si applicano a tutti gli elementi costitutivi della rete ecologica provinciale le seguenti norme, derivate dall'art. 16.7 della Normativa di PTCP.

Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello e sino ad un intorno di 20 m, non è consentita alcuna nuova espansione urbana e industriale, né sono consentiti interventi di carattere edificatorio, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. L'eventuale ampliamento dovrà essere effettuato in via prioritaria nella direzione opposta a quella dell'area di tutela e, solo nel caso in cui questo non risultasse possibile, l'ampliamento potrà avvenire in altre direzioni.

Non sono inoltre consentiti gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo e gli interventi di bonifica agraria che prevedono l'escavazione di oltre 500 mc di materiale di cava; le opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno quando sono in contrasto con la conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno della Rete ecologica

provinciale; la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dismessi. Questi ultimi possono essere consentiti, previa autorizzazione da parte delle autorità competenti, solo per finalità di recupero ambientale. Va infine conservata la vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduazione. Nelle aree della rete ecologica di secondo livello sono consentiti, quando risultano compatibili sulla base di criteri definiti nelle Norme Tecniche di Attuazione del presente PGT, sia gli interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione turistico-ricreativa, sia gli interventi di supporto alle attività agricole.

Aree a rischio archeologico

Le aree a rischio archeologico, non tutelate ai sensi dell'art. 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs. 42/2004 e s.m.i.) sono tutelate dal art 16.9 del PTCP.

Nelle aree archeologiche non tutelate, individuate in seguito a segnalazione di ritrovamenti archeologici, gli interventi che comportino una modifica sostanziale dell'assetto originario, andando ad interessare il sottosuolo (e non il suolo), devono essere preventivamente valutati e approvati dalla competente Soprintendenza archeologica della Lombardia a cui va inviato stralcio del progetto per la formulazione di un parere vincolante. Nel caso della realizzazione di opere pubbliche che interessino aree a rischio archeologico si applicano le previsioni dell'art. 28, comma 4, del Dlgs. 42/2004 nonché degli artt. 95 e 96 del Dgls. 163/2006 e del relativo regolamento (DM beni culturali n.60 del 20/03/2009).

Articolo LIII

NORME GENERALI A TUTELA DELLA VIABILITA' E DOTAZIONI OBBLIGATORIE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI AI VARI TIPI DI INSEDIAMENTI

Nella progettazione edilizia ed urbanistica dovranno sempre osservarsi particolari attenzioni a tutela della viabilità esistente e di progetto, allontanandone le edificazioni e le recinzioni, unificando e razionalizzando gli accessi, nonché garantendo ai singoli insediamenti un'adeguata dotazione di parcheggi.

L'ampiezza e le utilizzazioni consentite delle fasce di rispetto della viabilità esistente e di progetto sono quelle di massima prescritte dalle tavole di prescrizioni urbanistiche e dalla normativa di ambito. Esse verranno, nel dettaglio, determinate con le regole e i criteri indicati dal DI n. 1404 del 1° aprile 1968 e con i controlli che verranno di volta in volta effettuati anche dall'Ente Proprietario. Dovranno essere anche rispettate le disposizioni fornite dal vigente Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Esecuzione.

In particolare la posizione e la forma delle recinzioni sarà indicata dall'Ufficio Tecnico Comunale, nel rispetto delle indicazioni al riguardo fornite nell'apposito capitolo del presente articolo, salvo più restrittive indicazioni che venissero fornite dall'Ente Proprietario della strada, avuto riguardo alle esigenze di visibilità, scorrevolezza e sicurezza del traffico, agli eventuali programmi di ampliamento della rete stradale ed all'opportunità di garantire omogeneità di forma, dimensioni e materiali ai vari manufatti.

Ogni edificio dovrà, di norma, vuotare sulla pubblica via attraverso un solo passo carrabile, ubicato in modo tale da non arrecare pericolo o intralcio alla viabilità e la cui chiusura, ove possibile ed opportuno, dovrà essere convenientemente arretrata sia rispetto alle intersezioni stradali, sia rispetto al filo stradale. Quest'ultimo arretramento potrà essere evitato, nelle strade di modesto traffico, qualora sia previsto l'impianto di un meccanismo automatico di apertura del cancello o del portone attivabile a distanza.

Eventuali rampe carrabili di accesso alla pubblica via dovranno essere raccordate con questa attraverso un tratto di livelletta orizzontale con sviluppo lineare non inferiore ai quattro metri.

Si ricorda che ogni intervento che interessi le SS.PP e/o le relative fasce di rispetto stradale, dovrà essere autorizzato con il Settore Programmazione e infrastrutture stradali U.O. Realizzazione infrastrutture stradali e servizi autorizzativi della Provincia.

Percorsi ciclo-pedonali

Le tavole del Piano di Governo del Territorio individuano e sottopongono a salvaguardia una rete di percorsi ciclabili e pedonali tra i quali sono compresi quelli identificati dalla pianificazione sovraordinata.

Il dimensionamento della rete ed il suo disegno dovrà riferirsi alla vigente normativa nazionale e regionale.

Come prescritto dall'art. 19.6 della Normativa del PTCP, in prossimità dell'incrocio con le altre infrastrutture della mobilità non devono verificarsi interruzioni o costituirsi barriere alla continuità funzionale delle piste ciclabili.

Norme particolari in materia di dotazione dei parcheggi

Nel caso di costruzioni di antico o vecchio impianto, dovranno essere altresì rispettate le norme particolari di tutela ambientale relative alla costruzione di autorimesse (vedasi precedente art. 51).

Nel caso di nuove costruzioni, o di edifici nei quali si realizzi modifica di destinazione d'uso dovrà essere garantita, in proporzione alle dimostrate necessità, una adeguata dotazione di parcheggi, parte dei quali, ove necessario, lasciata liberamente accessibile e, pertanto, esterna alle recinzioni.

A tale proposito, fatta salva la dotazione di parcheggi in conto standard urbanistici, da realizzarsi in adempimento a convenzioni urbanistiche, si prescrive che la dotazione minima obbligatoria di parcheggi pertinenziali al servizio degli edifici di nuovo impianto debba essere la seguente:

- 1 mq ogni 10 mc di volume edificato, nel caso di residenze;

- 0,50 mq ogni 1 mq di superficie lorda di pavimento, nel caso di uffici e commercio (salvo le maggiori disponibilità richieste nel caso di esercizi per la vendita al dettaglio);
- 1 mq ogni 10 mq di superficie lorda complessiva di pavimento nel caso di industrie e artigianato (salvo le minori necessità debitamente dimostrate).

In ogni caso e, in particolare, per le funzioni non sopra elencate, in sede di formazione del titolo abilitativo all'edificazione, si dovrà fornire, sulla base di razionali valutazioni tecniche, dimostrazione della sufficiente e reale disponibilità di posti macchina previsti.

Le aree di parcheggio potranno essere ricavate anche su terreni che non facciano parte del lotto interessato, purché asservite all'edificio in forma permanente a mezzo di atto registrato e trascritto, e poste a distanza non eccessiva dall'edificio stesso.

I parcheggi sono considerati opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera c) del DPR 380/01 e sono realizzabili anche al di sotto delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Nuovi accessi alla viabilità provinciale

In generale i nuovi insediamenti dovranno accedere alla viabilità provinciale attraverso le strade comunali esistenti o di progetto.

Gli eventuali nuovi accessi e, soprattutto, quelli destinati a servire i nuovi tracciati comunali dovranno essere concordati ed autorizzati preventivamente dal competente ufficio provinciale.

Articolo LIV

NORME GENERALI RELATIVE AL DIMENSIONAMENTO DELLA VIABILITA' DI QUARTIERE

Nel dimensionamento della viabilità di quartiere dovranno essere adottati i criteri forniti dalla buona tecnica del traffico, perseguite le *"Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade"*, fornite dal DM 5.11.2001 e rispettate, di norma, le ulteriori disposizioni dettate dai commi seguenti.

Tutte le strade urbane di nuovo impianto dovranno, di norma, essere dotate di almeno un marciapiede.

I nuovi marciapiedi non dovranno avere, salvo difficoltà dovute a particolari preesistenze, dimensione trasversale inferiore a 1,20 ml.

Le piste ciclabili a senso unico non dovranno avere dimensione trasversale inferiore a 1,50 ml; quelle a doppio senso di circolazione non dovranno essere inferiori a 2,50 ml (salvo particolari giustificazioni tecniche).

Le nuove strade carrabili a doppio senso di circolazione non dovranno avere dimensione trasversale inferiore a 9 ml, dei quali 6 ml per la carreggiata e 1,50 x 2 per i marciapiedi, possibilmente rialzati.

Dimensioni inferiori potranno essere adottate solamente per strade a fondo cieco di modesta estensione e poste al servizio di non più di dodici alloggi.

Se una strada è prevista a fondo cieco, dovrà essere comunque dotata di una piazzuola terminale di dimensione adeguata, atta a garantire ai veicoli una agevole inversione di marcia.

Le strade urbane principali e le strade extraurbane dovranno essere, se possibile, completate con apposite corsie destinate al transito delle biciclette.

Articolo LV

NORME GENERALI A TUTELA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI DI INTERESSE URBANISTICO

Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

I Permessi di Costruire finalizzati alla realizzazione ed al mantenimento in essere delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica verranno rilasciati alle seguenti condizioni speciali:

- 1) la superficie lorda di pavimento delle cabine non verrà computata ai fini dell'utilizzabilità edilizia;
- 2) il volume delle cabine non verrà computato ai fini della fabbricabilità edilizia;
- 3) la superficie coperta delle cabine non verrà computata ai fini del rapporto di copertura;
- 4) le cabine potranno essere costruite a filo strada e in confine di proprietà, anche in deroga alle distanze minime previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, e l'altezza massima fuori terra delle cabine non dovrà superare 8,50 ml, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici, che andranno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale;
- 5) le cabine potranno essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n.5980 del 30 dicembre 1970. Andranno in ogni caso rispettate le esigenze di tutela dell'ambiente e di visibilità ai fini della decorosità del paesaggio urbano e della sicurezza della circolazione.

Piani Attuativi del Piano di Governo del Territorio

Per quanto riguarda gli impianti elettrici di interesse urbanistico le ditte convenzionate dovranno attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. - Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970 n. 227.

I progetti dei Piani Attuativi del Piano di Governo del Territorio dovranno prevedere, sin dalla loro originale proposta, la localizzazione delle eventuali cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

Anche nel caso di Piani Attuativi di iniziativa privata, sulla localizzazione delle cabine di trasformazione il parere definitivo dovrà tuttavia essere fornito dalla Amministrazione Comunale, la quale giudicherà in relazione alla migliore sistemazione urbanistica dei luoghi ed alla sicurezza della circolazione.

Elettrodotti ad alta tensione 380-220-132 kV

La realizzazione delle linee elettriche e dei relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di Costruire di cui al DPR. 380/01.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciati i Permessi di Costruire che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti.

Il conseguimento di titoli edificatori per ogni nuovo intervento ubicato in prossimità di un elettrodotto dovrà essere preceduto dalla definizione della Dpa (Distanza di Prima Approssimazione), obbligatoriamente fornita dall'Ente Gestore ai sensi del DM 29.5.2008 (in S.O. n°160 della GU n°156 del 5.7.2008).

Il DPCM 8.7.2003 in particolare stabilisce che l'individuazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti, nelle quali, si ricorda, sono precluse le funzioni che prevedono la presenza di persone per più di quattro ore giornaliere, è di competenza del gestore che è tenuto a darne comunicazione alle "autorità competenti", tra le quali rientra il Comune.

Il PGT prescrive, in ogni caso, una distanza minima pari a 15 mt per lato dalla proiezione sul terreno della linea. Sono fatte salve le maggiori distanze che venissero determinate da più recenti disposizioni legislative e regolamentari.

Articolo LVI**NORME GENERALI CONCERNENTI LE EVENTUALI TRASFORMAZIONI D'USO DELLE COSTRUZIONI GIÀ AD USO RURALE ESTERNE AGLI AMBITI URBANI**

Esternamente agli ambiti urbani, le trasformazioni d'uso degli edifici già ad uso rurale, o anche solo di loro parti, sono consentite solamente a condizione che venga verificata e dimostrata la loro effettiva dismissione dall'originale relazione all'attività agricola e che i nuovi proposti utilizzi non possano determinare pregiudizi negativi al mantenimento delle attività necessarie per la conduzione agricola del fondo interessato o dei fondi circostanti.

A tal fine il proprietario, o l'avente titolo, dovrà presentare, in allegato alla richiesta di rilascio del Permesso di Costruire o di approvazione del Piano di Recupero:

- 1) una relazione firmata da tecnico abilitato, supportato dal parere tecnico di un dottore agronomo, con la quale si documentino i programmi di riassetto e di sviluppo dell'azienda agricola dalla quale deriva l'edificio interessato;
- 2) una dichiarazione con la quale venga assunto l'impegno a rinunciare, per un periodo di dieci anni, alla possibilità di realizzazione di nuovi volumi rurali ad uso abitativo, relativi al fondo di provenienza dell'insediamento rurale stesso e in sostituzione di quelli esistenti per i quali viene richiesta la trasformazione all'uso residenziale.

Le condizioni indicate non sono richieste nel caso di trasformazioni d'uso per attività connesse all'agricoltura, per attività agrituristiche, per servizi pubblici o di interesse pubblico promossi dal Comune o da altri soggetti istituzionalmente competenti.

La trasformazione d'uso degli edifici e dei complessi rurali a favore della residenza o di altre funzioni a carattere extra-agricolo verrà ammessa tenendo conto dei seguenti criteri di valutazione:

- a) dovrà essere valutata l'incidenza delle possibili trasformazioni d'uso sulle prioritarie esigenze di salvaguardia e sviluppo dell'attività agricola, con riferimento alla situazione reale delle coltivazioni in atto, della maglia aziendale e del patrimonio infrastrutturale rurale;
- b) si dovrà tener conto del rischio di eventuali conflitti di compatibilità tra l'esercizio delle attività agricole, quali ad esempio l'allevamento del bestiame, e le nuove funzioni, specie se abitative o comunque comportanti la permanenza in loco di persone, a maggior ragione se presenti nello stesso contesto insediativo;
- c) dovrà essere valutata la distanza dell'insediamento proposto dai centri urbani di riferimento, in relazione all'idoneità delle strutture viarie esistenti a servire le nuove funzioni ed i nuovi abitanti, nonché alla loro compatibilità con le specifiche situazioni ambientali e paesistiche;
- d) dovranno essere considerati, in relazione al peso dei nuovi abitanti insediabili, gli effetti indotti che possano derivare, sotto forma di domanda aggiuntiva, di nuovi servizi pubblici e privati;
- e) dovrà essere accertato che gli interventi edilizi ed urbanistici connessi alle trasformazioni d'uso non comportino aumenti di volumetria e si adeguino alle norme di PGT, con particolare riferimento alle esigenze di tutela storico – monumentale e ambientale – paesistica.

L'eventuale assenso comunale alla modifica delle destinazioni d'uso potrà essere subordinato all'assunzione, da parte dell'interessato, di particolari impegni da assumere mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

Articolo LVII**NORME GENERALI CONCERNENTI LE DISTANZE CHE VANNO RECIPROCAMENTE RISPETTATE TRA ALLEVAMENTI DI ANIMALI ED ABITAZIONI**

Per impianti zootecnici si intendono quelli aventi dimensioni eccedenti la necessità familiare e come tali riconosciuti dal Regolamento Locale d'Igiene. Il loro perimetro, al fine del computo delle distanze, comprende gli edifici destinati al ricovero degli animali, gli spazi recinti stabilmente utilizzati dagli stessi animali, nonché qualsiasi struttura utilizzata per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui zootecnici e similari.

Per tutti gli allevamenti zootecnici preesistenti e localizzati in ambiti non agricoli saranno ammessi unicamente interventi di miglioramento igienico-sanitario, escludendosi qualsiasi incremento di peso vivo allevato e qualsiasi forma di riattivazione di strutture dismesse.

Tra il perimetro delle strutture zootecniche di ampliamento, di nuovo impianto, di riattivazione, ovvero interessate da modifica della specie animale allevata, ed i terreni (edificati o meno) sui quali sia in essere (o sia dal Piano di Governo prevista) una funzione urbana comportante la presenza continuativa di persone, dovranno essere garantite le distanze minime di seguito precisate, salvo diversa indicazione fornita dall'Azienda Sanitaria Locale:

- 1) dal perimetro degli ambiti territoriali omogenei A, B e C e F (ivi compresi i relativi terreni destinati a standard ed escluso il solo ambito agricolo storico EA), in funzione delle specie animale allevate:
 - per suini, ovini, caprini, conigli galline e simili: almeno 600 metri;
 - per cani e struzzi: almeno 600 metri;
 - per equini, bovini e simili: almeno 200 metri.

- 2) dagli edifici sparsi preesistenti in contesto agricolo e riconosciuti a destinazione extra-agricola dal PGT ai sensi del titolo III della LR 12/05) nonché dal perimetro dell'ambito territoriale omogeneo D (ivi compresi i relativi terreni destinati a standard), in funzione della specie animale allevata:
 - per suini, ovini, caprini, conigli galline e simili: almeno 200 metri;
 - per cani e struzzi: almeno 100 metri;
 - per equini, bovini e simili: almeno 100 metri.

- 3) dalle abitazioni rurali preesistenti in ambito territoriale omogeneo E, ovvero in ambito agricolo storico (EA):
 - per suini, ovini, caprini, conigli galline e simili: almeno ~~50 metri~~ 100 metri, 25 metri dall'abitazione del centro aziendale;
 - per cani e struzzi: almeno ~~25 metri~~ 100 metri, 25 metri dall'abitazione del centro aziendale;
 - per equini, bovini e simili: almeno 25 metri, ~~mentre da edifici non più adibiti ad uso agricolo (classificati extra-agricoli) 100 metri.~~

In ambito agricolo storico EA il recupero o la costruzione di abitazioni (ad eccezione di quelle del titolare o dei dipendenti) è subordinato alla dismissione dell'allevamento ed al rispetto di una distanza di almeno ~~50~~ 100 metri da allevamenti di bovini di terzi.

Per le altre tipologie di allevamenti, la distanza, salvo riduzioni specificatamente ammesse dall'ASL, deve essere di almeno ~~200~~ 300 metri.

Le distanze di cui sopra potranno essere modificate, aumentate o diminuite, su conforme parere ASL.

Sono considerati allevamenti ad uso familiare (art. 3.10.6 del Titolo III del R.L.I. Capitolo 10) quegli allevamenti che ospitano stabilmente animali con un peso vivo massimo complessivo pari a 3 tonnellate, che corrisponde a circa 4 capi adulti equini. Tali allevamenti devono mantenere una distanza pari a 25 m. dalle abitazioni di terzi.

Le distanze ed il numero dei capi di cui sopra potranno essere modificate, aumentate o diminuite, su conforme parere ASL.

Articolo LVIII**NORME GENERALI A TUTELA ACUSTICA DEL TERRITORIO**

In sede di attuazione del presente Piano di Governo dovranno risultare soddisfatte le esigenze di tutela dall'inquinamento acustico, intendendo come tale l'introduzione di rumore nell'ambiente abitativo o nell'ambiente esterno in misura tale da provocare fastidio o disturbo al riposo ed alle attività umane, pericolo per la salute umana, deterioramento degli ecosistemi, dei beni materiali, dei monumenti, dell'ambiente abitativo o dell'ambiente esterno o tale da interferire con le legittime fruizioni degli ambienti stessi da parte di persone o di animali.

Documentazione di previsione di impatto acustico

Nel rispetto di quanto stabilito dal primo comma dell'art. 8 della L 447/95, i progetti sottoposti a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) devono essere redatti in conformità alle esigenze di tutela dall'inquinamento acustico delle popolazioni interessate.

Nell'ambito della procedura di cui sopra, ovvero nel rispetto di quanto indicato dal secondo comma dell'art. 8 della L 447/95, anche in allegato alla richiesta di approvazione di Piani Attuativi, ovvero di rilascio dei Permessi di Costruire, oppure in allegato alle Denunce di Inizio Attività, oppure ancora in caso di richiesta di Licenze d'Uso ovvero di Nulla-Osta per nuove attività produttive, è fatto obbligo ai promotori delle iniziative di produrre una documentazione di previsione di impatto acustico nel caso di realizzazione o di modifica sostanziale delle seguenti opere:

- a) aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
- b) strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al D Lgs 30 aprile 1992, n° 285 e successive modificazioni;
- c) discoteche;
- d) circoli privati e pubblici esercizi ove siano installati macchinari o impianti rumorosi,
- e) impianti sportivi e ricreativi;
- f) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia;
- g) nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive;
- h) postazioni di servizi commerciali polifunzionali.

Tale documentazione di previsione dovrà essere firmata da un Tecnico Competente in Acustica Ambientale e dovrà essere redatta secondo le modalità ed i criteri indicati dalla Giunta Regionale. Su tale documentazione previsionale dovrà essere acquisito il competente parere ARPA.

Come da semplificazione prevista dal art 4 del DPR 19 ottobre 2011, n. 227 sono escluse dall'obbligo di presentare la documentazione di cui all'articolo 8, commi 2, 3 e 4, della legge 26 ottobre 1995, n. 447, le seguenti attività a bassa rumorosità:

Attività alberghiera; Attività agro-turistica. Attività di ristorazione collettiva e pubblica (ristoranti, trattorie, pizzerie comprese quelle da asporto, mense, bar); Attività ricreative; Attività turistica; Attività sportive, escluse quelle motoristiche, quelle con rilevante presenza di pubblico in luoghi circoscritti e quelle con uso di armi da fuoco; Attività culturale; Attività operanti nel settore dello spettacolo; Palestre; Stabilimenti balneari; Agenzie di viaggio; Sale da gioco; Attività di supporto alle imprese; Call center; Attività di intermediazione monetaria; Attività di intermediazione finanziaria; Attività di intermediazione Immobiliare; Attività di intermediazione Assicurativa; Attività di informatica – software; Attività di informatica – house; Attività di informatica – internet point; Attività di acconciatore (parrucchiere, barbieri; Istituti di bellezza; Estetica; Centro massaggi e solarium; Piercing e tatuaggi; Laboratori veterinari; Studi odontoiatrici e odontotecnici senza attività di analisi chimico-cliniche e ricerca; Ospedali, case o istituti di cura, residenze socio-assistenziali e riabilitative con un numero di posti letto inferiore a 50, purché sprovvisti di laboratori di analisi e ricerca; Lavanderie e stirerie; Attività di vendita al dettaglio di generi vari; Laboratori artigianali per la produzione di dolci; Laboratori artigianali per la produzione di gelati; Laboratori artigianali per la produzione di

pane; Laboratori artigianali per la produzione di biscotti; Laboratori artigianali per la produzione di prodotti alimentari freschi e per la conservazione o stagionatura di prodotti alimentari; Macellerie sprovviste del reparto di macellazione; Laboratori artigianali di sartoria e abbigliamento senza attività di lavaggi, tintura e finissaggio; Laboratori artigianali di oreficeria, argenteria, bigiotteria, orologeria; Esercizi commerciali di oreficeria, argenteria, bigiotteria, orologeria; Liuteria; Laboratori di restauro artistico; Riparazione di beni di consumo; Ottici; Fotografi; Grafici.

Fatta eccezione per l'esercizio di ristoranti, pizzerie, trattorie, bar, mense, attività ricreative, agroturistiche, culturali e di spettacolo, sale da gioco, palestre, stabilimenti balneari che utilizzino impianti di diffusione sonora ovvero svolgano manifestazioni ed eventi con diffusione di musica o utilizzo di strumenti musicali. In tali casi è fatto obbligo di predisporre adeguata documentazione di previsione di impatto acustico ai sensi dell'articolo 8, comma 2, della legge 26 ottobre 1995, n. 447. Resta ferma la facoltà di fare ricorso alla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà di cui all'articolo 8, comma 6, della legge 26 ottobre 1995, n. 447, ove non vengano superati i limiti di emissione di rumore di cui al comma 2.

2. Per le attività diverse da quelle indicate nel comma 1 le cui emissioni di rumore non siano superiori ai limiti stabiliti dal documento di classificazione acustica del territorio comunale di riferimento ovvero, ove questo non sia stato adottato, ai limiti individuati dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 14 novembre 1997, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 280 del 1° dicembre 1997, la documentazione di cui all'articolo 8, commi 2, 3 e 4, della legge 26 ottobre 1995, n. 447, può essere resa mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 26 ottobre 1995, n. 447.

3. In tutti i casi in cui le attività comportino emissioni di rumore superiori ai limiti stabiliti dal documento di classificazione acustica del territorio comunale di riferimento ovvero, ove questo non sia stato adottato, dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 14 novembre 1997, è fatto obbligo di presentare la documentazione di cui all'articolo 8, comma 6, della legge 26 ottobre 1995, n. 447, predisposta da un tecnico competente in acustica.

Valutazione previsionale del clima acustico

Nel rispetto di quanto stabilito dal terzo comma dell'art. 8 della L 447/95 è fatto obbligo ai promotori delle iniziative di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

- scuole e asili nido,
- ospedali;
- case di cura e di riposo;
- parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- nuovi insediamenti residenziali.

Tale valutazione, firmata da un Tecnico Competente in Acustica Ambientale e redatta secondo le modalità ed i criteri indicati dalla Giunta Regionale, andrà allegata alla richiesta di approvazione dei Piani Attuativi, ovvero del rilascio di Permessi di Costruire, oppure allegata alla Denuncia di Inizio Attività.

Su tale valutazione previsionale andrà acquisito il parere dell'ARPA territoriale competente.

A seguito dell'entrata in vigore della L 106/2011 la valutazione previsionale di impatto acustico è sostituita da una autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento.

Requisiti acustici passivi degli edifici

I requisiti acustici passivi degli edifici sono stabiliti dal DPCM 5.12.97 e, per quanto non in contrasto con il decreto stesso, dal Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene.

Il rilascio delle Licenze d'uso per le nuove strutture edilizie può essere, nei casi in cui l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno, subordinato alla presentazione di una relazione tecnica che dimostri il rispetto dei requisiti acustici stabiliti dalle norme citate. Tale relazione è tuttavia obbligatoria nel caso di:

- scuole e asili nido,

- ospedali;
- case di cura e di riposo;
- nuovi insediamenti residenziali.

Articolo LIX

NORME GENERALI A TUTELA DEL RETICOLO IDRAULICO

Per corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idraulico si intendono, ai fini dell'applicazione della presente norma, quelli individuati come tali dalle planimetrie di prescrizioni urbanistiche e affiancati da apposite fasce di rispetto.

Tutti i corsi d'acqua, fiumi, torrenti, canali, rogge devono, di norma, essere mantenuti a cielo aperto, con il loro corso attuale e stato naturale delle sponde.

Il Comune potrà, a carico di tali corsi d'acqua, consentire modifiche del tracciato, opere di copertura, sovrappassi, alterazione delle sponde solo nei casi di motivata utilità generale.

Negli ambiti indicati dalle planimetrie di prescrizioni urbanistiche, su ambedue le sponde dei corsi d'acqua pubblica, è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 ml a partire dal punto di massima piena, ovvero dal piede verso campagna di eventuali arginature.

Nelle fasce di rispetto, ferme restando le disposizioni normative vigenti, saranno applicate le seguenti disposizioni:

- a) è vietato qualsiasi tipo di edificazione, anche nel sottosuolo: saranno di norma consentiti solamente interventi di sistemazione a verde, con percorsi praticabili solo da pedoni, cicli, motocicli e mezzi d'opera;
- b) sono vietati manufatti artificiali, ad eccezione di quelli attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue, nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
- c) sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabile il profilo del terreno, con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, di bonifica e di messa in sicurezza dal rischio idraulico. I nuovi argini dovranno essere progettati in modo tale da consentire la fruibilità delle sponde;
- d) le eventuali recinzioni saranno ammesse solo dove ne venga dimostrata l'indispensabilità funzionale: dovranno essere di tipo leggero (reti plastificate di color verde rette da piantoni metallici o siepe vegetale) e distare almeno quattro metri dal confine.

Sono fatte salve le diverse disposizioni che il Consiglio Comunale, a seguito di apposito studio, dovesse deliberare a tutela dello stesso Reticolo Idrico Minore, nonché le più restrittive disposizioni direttamente derivanti da leggi o decreti, nonché da Enti Superiori specificatamente competenti.

Articolo LX

NORME GENERALI A TUTELA GEOLOGICA DEL TERRITORIO

Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dovranno risultare conformi a quanto consentito dallo Studio Geologico del Territorio Comunale, redatto a supporto del presente Piano di Governo del Territorio ed approvato dal Consiglio Comunale con contestuale deliberazione.

Sono ovviamente fatte salve tutte le più dettagliate e più restrittive disposizioni contenute nel presente Piano di Governo e nei relativi Piani Attuativi.

Si allegano le Norme geologiche revisionate alla presente normativa.

Articolo LXI

TUTELA DELLA QUALITA' DELLE RISORSE IDRICHE

Il Piano di Governo del Territorio persegue la tutela qualitativa delle risorse idriche superficiali e sotterranee, quali imprescindibili elementi di valenza ambientale ed ecologica del territorio.

Ogni intervento di nuova costruzione, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica deve prevedere la separazione delle acque nere dalle acque bianche e rispettare le prescrizioni di seguito elencate.

Per quanto riguarda le acque nere ogni intervento deve prevedere il collettamento alla rete fognaria comunale, ove tecnicamente ed economicamente attuabile, e l'invio dei reflui al sistema di depurazione a servizio del territorio, previa verifica della capacità del sistema di collettamento e di depurazione medesimi, che, nel caso non risultino idonei, dovranno essere opportunamente adeguati.

Nel caso che il collettamento a pubblica fognatura e l'invio al sistema di trattamento delle acque reflue a servizio del territorio comunale non sia tecnicamente o economicamente fattibile, dovranno essere previsti idonei sistemi di trattamento delle acque reflue, coerentemente con le indicazioni del PTUA della Regione Lombardia (allegato 17 della Relazione Generale). È comunque vietato scaricare acque nere non trattate.

Le acque bianche dovranno essere smaltite localmente, attraverso dispersione su suolo oppure scarico in corpo idrico superficiale. Per lo smaltimento in corpi idrici superficiali dovranno essere previsti adeguati sistemi di laminazione delle acque meteoriche (con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente in loco nelle giornate successive all'evento piovoso) da dimensionare in funzione ad uno specifico studio idraulico, finalizzato alla verifica della capacità del corpo idrico ricevente. In ogni caso dovranno comunque essere previsti sistemi di laminazione delle acque bianche nei casi previsti dal PTUA della Regione Lombardia (Appendice G delle relative NTA). A tal fine, in assenza di aree suscettibili di essere contaminate, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabili. Sono comunque fatte salve eventuali prescrizioni maggiormente restrittive previste dall'Ente gestore del corpo idrico ricevente.

In particolare in corrispondenza di zone produttive, dovranno essere previsti adeguati sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia provenienti da superfici suscettibili di essere contaminate e sistemi di trattamento delle acque di dilavazione. Al proposito è vietato lo stoccaggio di rifiuti alla pioggia libera.

Per ogni intervento di nuova costruzione, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia ed urbanistica in fase progettuale dovrà essere valutata la possibilità di prevedere sistemi di recupero delle acque pluviali provenienti dalle coperture degli edifici da impiegare per usi compatibili (quali irrigazione aree verdi, lavaggio mezzi e aree esterne).

Articolo LXII

INCENTIVAZIONE DEL COMPOSTAGGIO DOMESTICO

Il Piano di Governo del Territorio persegue il contenimento della produzione dei rifiuti e di materiali di scarto, privilegiandone il contenimento della produzione, il recupero e la raccolta in modo differenziato.

In particolare, il Regolamento Edilizio dovrà definire le condizioni e le modalità per garantire in presenza di nuove costruzioni, manutenzioni straordinarie, ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche una adeguata disponibilità di spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti e adeguati sistemi di incentivazione del compostaggio domestico dei rifiuti urbani, eventualmente anche attraverso sgravi fiscali ed economici.

TITOLO OTTAVO

NORME RELATIVE ALLA VALUTAZIONE STRATEGICA AMBIENTALE E AL GIUDIZIO DI IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI, NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo LXIII

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEL PIANO

Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale del Piano, la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) definisce le condizioni che subordinano l'attuazione degli interventi di trasformazione alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi previsti.

Le misure di mitigazione sono definite nel Rapporto Ambientale della VAS, i cui contenuti sono vincolanti. Essi sono modificabili in seguito all'emanazione di nuove norme più cautelative per il sistema ambientale e territoriale locale, senza comunque alterarne i principi di base e garantendo le modalità di attuazione.

Articolo LXIV**MONITORAGGIO DEL PIANO**

Il PGT riconosce un ruolo fondamentale al monitoraggio del Piano stesso quale attività imprescindibile per garantire il controllo e l'adeguatezza dello strumento urbanistico alle esigenze locali e la sua piena sostenibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e territoriali dell'ambito comunale.

Il monitoraggio del PGT deve essere effettuato periodicamente, in modo da verificare le esigenze locali e gli effetti indotti, al fine di permettere interventi tempestivi nel caso di effetti ambientali negativi non preventivati.

~~Il monitoraggio del PGT è organizzato in due sezioni:~~

- ~~a) monitoraggio del livello di attuazione del Piano, che attiene al controllo delle azioni pianificate e attuate, con la finalità di verificare il grado di adeguatezza delle previsioni in relazione alle esigenze locali e delle norme di attuazione per governare gli interventi di trasformazione;~~
- ~~b) monitoraggio delle prestazioni ambientali del Piano, con l'obiettivo di verificare la sostenibilità delle scelte effettuate dal Piano in relazione agli obiettivi fissati e l'evoluzione temporale del sistema ambientale comunale, oltre ad evidenziare l'eventuale insorgenza di impatti non previsti, evidenziando tempestivamente la necessità di intervenire con opportune azioni correttive.~~

~~Il monitoraggio del Piano deve essere condotto considerando gli aspetti e gli indicatori riportati nell'allegato 5.A del Rapporto Ambientale della VAS, dove sono specificate le modalità, le frequenze e le responsabilità di misurazione, la fonte dell'informazione e la necessità di coinvolgimento di eventuali altri Enti, lo stato attuale dell'indicatore e il valore atteso con l'attuazione del Piano.~~

Coerentemente con la frequenza di misurazione dei vari indicatori, dopo ogni 2 anni dall'approvazione del Documento di Piano l'Amministrazione deve produrre un report contenente lo stato dei vari indicatori al momento della sua redazione del Rapporto Ambientale della VAS. In presenza di scostamenti non migliorativi devono essere condotti specifici approfondimenti ed eventualmente attivate azioni correttive.

Il Report periodico dovrà contenere, oltre al rilevamento degli indicatori, anche una verifica della coerenza di quanto attuato con gli obiettivi proposti, nonché un approfondimento delle motivazioni per le quali gli obiettivi di piano sono stati o meno raggiunti, al fine di derivarne elementi utili per valutare la necessità di apportare modifiche al PGT finalizzate a migliorarne l'efficacia attuativa e le prestazioni ambientali.

Il Report di cui al comma precedente deve essere reso pubblico attraverso avviso all'Albo Pretorio comunale, pubblicazione del documento sul sito web comunale e messa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico.

Articolo LXV

CRITERI PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL PGT

I nuovi Documenti di Piano del Piano di Governo del Territorio o loro Varianti sono sottoposti alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica o di Verifica di Assoggettabilità nei casi previsti e ai sensi del D.Lgs. n° 4/2008 e della normativa regionale in materia.

La Valutazione Ambientale Strategica e la Verifica di Assoggettabilità devono essere condotte durante l'iter di redazione del Piano o sua Variante e comunque si devono concludere preventivamente all'adozione del Piano o sua Variante.

Per la Valutazione Ambientale Strategica di un nuovo Documento di Piano o sua Variante devono essere messi a disposizione il Rapporto Ambientale e la Sintesi Non Tecnica, affrontando almeno le seguenti tematiche:

- a) aggiornamento del quadro conoscitivo ambientale del territorio comunale, con particolare riferimento agli indicatori di monitoraggio definiti dal precedente Documento di Piano, anche in relazione agli obiettivi ivi definiti;
- b) valutazione ambientale preliminare degli obiettivi generali del Piano o della Variante, al fine di verificarne la loro complessiva sostenibilità e adeguatezza alle caratteristiche del territorio comunale;
- c) valutazione delle alternative di Piano individuando le zone da tutelare e le zone in cui eventuali interventi di trasformazione del territorio minimizzano gli impatti ambientali generali;
- d) valutazione ambientale di dettaglio delle politiche/azioni previste dal Piano o dalla Variante, al fine di stimare puntualmente gli impatti indotti e quindi definire le misure di mitigazioni e/o di compensazione da attivare al fine di garantire la completa sostenibilità delle singole politiche/azioni previste, la completa sostenibilità delle singole componenti ambientali e la completa sostenibilità del Piano nel suo complesso.

La valutazione di Incidenza per un nuovo Documento di Piano o sua variante deve almeno affrontare le seguenti tematiche:

- a) descrizione dei siti interessati o potenzialmente interessati dalle politiche/azioni del piano o di sua variante;
- b) descrizione degli interventi di trasformazione previsti;
- c) analisi di incidenza, con l'individuazione degli impatti attesi, diretti ed indiretti, sui siti e sulle specie presenti, della loro entità e delle variabili ambientali maggiormente impattate, con particolare riferimento alle componenti biotiche e abiotiche e alle connessioni ecologiche;
- d) individuazione di misure di mitigazione e/o di compensazione che dovranno accompagnare l'attuazione degli interventi previsti.

Articolo LXVI

GIUDIZIO DI IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

Sono soggetti a Giudizio di Impatto Paesistico tutti i progetti che, in qualche misura, alterino l'aspetto esteriore dei luoghi e delle costruzioni.

In particolare sono soggetti a tale procedura:

- i progetti di recupero abitativo dei sottotetti (art.64, comma 8, LR 10/05);
- i progetti di cui alla parte IV della normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale;
- ogni altra ipotesi espressamente prevista dalla normativa regionale vigente (vedi, ad es., gli interventi consentiti dalla LR 13/09, cosiddetta "piano casa").

Un modello utile per consentire tale giudizio è allegato sub "B" alla presente normativa. Tale modello va compilato secondo le istruzioni contenute nello stesso, precisando il grado di incidenza del progetto e la classe di sensibilità del sito. Quest'ultima, qualora differente dalle indicazioni contenute nell'apposita tavola di PGT, dovrà essere adeguatamente motivata.

Verranno esonerati dal Giudizio di Impatto Paesistico gli interventi sotto la soglia di rilevanza (somma inferiore a 5 della classe di sensibilità del sito con il grado di incidenza del progetto).

Non sono, di contro, di norma approvabili i progetti sopra la soglia critica di tolleranza (somma superiore a 15 della classe di sensibilità del sito con il grado di incidenza del progetto).

Le presenti indicazioni vanno utilizzate integrate con le informazioni, gli indirizzi e le disposizioni normative di diretta fonte regionale.

Articolo LXVII

NORME TRANSITORIE

A far tempo dalla data di adozione consiliare del progetto di Piano di Governo del Territorio, nelle more della sua approvazione definitiva, le relative previsioni saranno salvaguardate nei termini e nei tempi stabiliti per legge.

Le domande per interventi edilizi contrastanti con le previsioni del presente Piano di Governo e che risultassero presentate anteriormente alla sua adozione, potranno essere accolte solamente se, alla data dell'adozione stessa, risulterà già maturato il termine entro il quale, ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/01, l'Amministrazione Comunale avrebbe dovuto assumere le proprie determinazioni.

Articolo LXVIII

RICHIAMI LEGISLATIVI E ADEGUAMENTI NORMATIVI

Ad integrazione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio, si intendono in ogni caso valide le disposizioni del Codice Civile, delle Leggi e Regolamenti vigenti in materia.

Le prescrizioni contenute nelle presenti Norme Tecniche o in altri elaborati del Piano di Governo del Territorio dovranno intendersi modificate in seguito all'entrata in vigore di norme, di legge statali o regionali contenenti diverse prescrizioni, qualora dichiarate immediatamente prevalenti su contrastanti prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.

Dal giorno di entrata in vigore delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio restano abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardino la stessa materia e risultino con esse compatibili.

Allegato "A"

ELENCO DEGLI IMMOBILI DI INTERESSE MONUMENTALE E AMBIENTALE

Sul territorio comunale si evidenziano i seguenti immobili di interesse monumentale:

- Palazzo Municipale;
- Chiesa di San Geminiano;
- Cimitero.
- Bodrio di Cà de Gatti (Monumento Naturale)

N.B. Il presente elenco ha solo valore indicativo e non esclude che sul territorio possano riscontrarsi altri edifici o manufatti soggetti ai vincoli di tutela stabiliti dalla legge.

Allegato "B"

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

- | | |
|--|--|
| Intervento di: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Recupero sottotetto <input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Demolizione/Ricostruzione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione edilizia <input type="checkbox"/> Ampliamento <input type="checkbox"/> Variante <input type="checkbox"/> Altro (specificare) | Tipologia di pratica edilizia alla quale
il presente esame è propedeutico: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> D.I.A. <input type="checkbox"/> S.C.I.A. <input type="checkbox"/> Permesso di costruire <input type="checkbox"/> Sanatoria |
|--|--|

da realizzarsi in vian., sul mappale..... del foglio, su terreno classificato dal Piano di Governo del Territorio in ambito

Grado di sensibilità del sito

Grado di incidenza del progetto.....

Impatto paesistico.....

La proprietà
.....

Il progettista
.....

Spazio riservato all'ufficio

Riferimento pratica edilizia n°

Accettazione:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Inviare agli esperti in materia ambientale originaria) | <input type="checkbox"/> VARIANTE (unire pratica |
| <input type="checkbox"/> NON inviare agli esperti in materia ambientale già esaminata) | <input type="checkbox"/> RIESAME (unire pratica |
| <input type="checkbox"/> Riesaminare il giudizio di impatto paesistico | |

Data

Firma.....

Riesame del giudizio di impatto paesistico:

Grado di sensibilità del sito

Grado di incidenza del progetto

Impatto paesistico

- Inviare agli esperti in materia ambientale

Modalità di presentazione

Il procedimento di valutazione dell'impatto paesistico, normato dalla parte IV (art. 25 e seguenti) del PTPR e dalla "linee guida" pubblicate dal BURL n. 47 del 21.11.2002, consiste in sintesi nel considerare innanzitutto la sensibilità del sito di intervento e, quindi, l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto dalle opere in progetto.

Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella del livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.

Criteri per la determinazione della classe di sensibilità del sito (tab. 1A - 1B)

Il giudizio complessivo circa la sensibilità paesaggistica di un sito è determinato tenendo conto di tre differenti modi di valutazione:

- morfologico – strutturale;
- vedutistico;
- simbolico;

Tale analisi dovrà estendersi al contesto più ampio in cui si inseriscono l'area o i fabbricati oggetto di intervento, sia all'ambiente immediatamente circostante, sia infine, agli edifici o alle aree sulle quali si interviene.

Le linee guida regionali descrivono nel dettaglio tali modi di valutazione.

Nota bene: nel caso che l'analisi operata dal progettista porti a determinare una classe di sensibilità del sito inferiore a quella indicata dalla apposita tavola di PGT, alla scheda andrà unita una relazione che giustifichi con adeguate argomentazioni la difformità.

Criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto (tab. 2A - 2B)

Il grado di incidenza paesistica del progetto è riferito alle modifiche che saranno prodotte nell'ambiente delle opere in progetto. La sua determinazione non può tuttavia prescindere dalle caratteristiche e dal grado di sensibilità del sito.

Vi dovrà infatti essere rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni da sviluppare nel progetto relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza.

Determinare quindi l'incidenza del progetto significa considerare se l'intervento proposto modifica i caratteri morfologici di quel luogo, se si sviluppa in una scala proporzionale al contesto e rispetto a importanti punti di vista (coni ottici).

Anche questa analisi prevede che venga effettuato un confronto con il linguaggio architettonico e culturale esistente, con il contesto ampio, con quello più immediato e, evidentemente, con particolare attenzione (per gli interventi sull'esistente) all'edificio oggetto di intervento.

Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del sito, si determinerà l'incidenza del progetto rispetto al contesto utilizzando criteri e parametri di valutazione relativi a:

- incidenza morfologica e tipologica;
 - incidenza linguistica: stile, materiali, colori;
 - incidenza visiva;
 - incidenza simbolica.
-

<p>2. Vedutistico</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Appartenenza a punti di vista panoramici o ad elementi di interesse storico, artistico e monumentale - il sito/l'edificio appartiene o si colloca su uno specifico punto prospettico o lungo visuali storicamente consolidate; • Appartenenza a percorsi di fruizione paesistico - ambientale - il sito/l'edificio si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico - ambientale (pista ciclabile, parco, percorso in area agricola, valliva o montana); • Appartenenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza - adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, percorsi di grande viabilità, tracciati ferroviari. 	<p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>	<p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>
<p>3. Simbolico</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Appartenenza/contiguità a luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale - luoghi che, pur non essendo oggetto di celebri citazioni, rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale (luoghi celebrativi o simbolici); - luoghi oggetto di celebri "citazioni" letterarie, pittoriche, ecc - luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi processionali, cappelle votive) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata); funzioni pubbliche e private per la cultura contemporanea (fiere, stadi, poli universitari, ecc...) 	<p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>	<p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>

La tabella 1A non è finalizzata ad un'automatica determinazione della classe di sensibilità del sito, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 1B a sostegno delle classi di sensibilità da individuare.

La classe di sensibilità della tabella 1B non è il risultato della media matematica dei "Si" e dei "No" della tabella 1A, ma è determinata da ulteriori analisi esplicitate nella pagina delle modalità di presentazione, tenendo conto di un contesto ampio, di uno più immediato e delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso.

Lo stesso dicasi per "giudizio complessivo" che viene determinato in linea di massima, dal valore più alto delle classi di sensibilità del sito.

Tabella 1B - Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.

Modi di Valutazione	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classe di sensibilità
1. Morfologico strutturale		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
2. Vedutistico		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
3. Simbolico		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta

N.B. Nella colonna centrale indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità.

Valori di giudizio complessivo da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre modi di valutazione (tab. 1B), alle chiavi di lettura (tab. 1A) e in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati:

- 1 = Sensibilità paesistica molto bassa
- 2 = Sensibilità paesistica bassa
- 3 = Sensibilità paesistica media
- 4 = Sensibilità paesistica alta
- 5 = Sensibilità paesistica molto alta

Giudizio complessivo		<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
----------------------	--	--

Come indicato per la determinazione della sensibilità del sito, la tabella 2A non è finalizzata ad un'automatica determinazione della classe di incidenza del progetto, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 2B a sostegno delle classi di incidenza da individuare.

La classe di sensibilità della tabella 2B non è il risultato della media matematica dei "Si" e dei "No" della tabella 2A, ma è determinata da ulteriori analisi esplicitate nella pagina delle modalità di presentazione, tenendo conto delle modifiche anche parziali apportate all'edificio o solo alla copertura.

Lo stesso dicasi per "giudizio complessivo" che viene determinato in linea di massima, dal valore più alto delle classi di incidenza.

Tabella 2B – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto

Criteri di Valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
Incidenza morfologica e tipologica		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta <input type="checkbox"/> Molto bassa
Incidenza visiva		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza simbolica		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta

N.B. Nella colonna centrale occorre indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di incidenza. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 2A.

Il giudizio complessivo è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione della tabella 2B e ai parametri di valutazione della tabella 2A:

- 1 = Incidenza paesistica molto bassa
- 2 = Incidenza paesistica bassa
- 3 = Incidenza paesistica media
- 4 = Incidenza paesistica alta
- 5 = Incidenza paesistica molto alta

Per maggiori informazioni circa la determinazione dell'impatto paesistico dei progetti, si vedano le linee guida pubblicate sul BURL 2° suppl. ord. al n.47 del 21.11.2002 e le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, consultabili sul sito www.regione.lombardia.it.

Documentazione da allegare in copia unica al modulo per l'esame dell'impatto paesistico (debitamente compilato)

- 1) Relazione paesistica e tecnica che illustri il contesto, l'edificio, il progetto, le motivazioni delle scelte progettuali anche in relazione al contesto, i materiali, i colori e i sistemi costruttivi.
L'analisi del contesto deve prevedere lo studio e l'individuazione delle tipologie, dei materiali e dei colori ricorrenti illustrata anche da documentazione fotografica;
- 2) ricerca storica, cartografica ed iconografica, nel caso di edifici interagenti con il tessuto storico della città;
- 3) stralcio del rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:2000 comprendente l'area oggetto di intervento ed esteso ad una porzione significativa del contesto con l'indicazione dell'edificio interessato, nonché indicazione della localizzazione dell'intervento nel territorio cittadino;
- 4) documentazione fotografica del contesto e dell'edificio, che rappresenti da più punti di vista l'edificio e l'area oggetto dell'intervento sia dalla quota terreno che da altri punti di vista e planimetria con i punti di ripresa fotografica (possibilmente su un'unica tavola di inquadramento);
- 5) rappresentazione tridimensionale dello stato di fatto e di progetto che evidenzii l'inserimento nel contesto dell'edificio da punti di vista significativi (a scelta una simulazione fotografica, un rendering, una prospettiva, un'assonometria);
- 6) prospetti estesi al contesto anche in scala 1:200 con rappresentazione almeno dei due edifici adiacenti con indicazione dei materiali, dei colori, delle quote altimetriche;
- 7) planimetria delle coperture estesa al contesto in scala 1:200;
- 8) profilo di sezione trasversale urbana (e/o di cortile) in scala 1:200 o 1:500 delle modifiche apportate "gialli e rossi" indicando le quote altimetriche dell'edificio interessato, quello prospiciente e la larghezza della strada o del cortile (per gli edifici o gli interventi che non hanno affaccio su strada);
- 9) piante dell'edificio (del sottotetto e della copertura per i recuperi di sottotetto) in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;
- 10) sezioni in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;
- 11) prospetti completi in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;
- 12) particolare costruttivo significativo in scala 1:20 con indicazione dei materiali e dei sistemi costruttivi; elaborato grafico riportante il calcolo delle altezze medie ponderali per i recuperi di sottotetto e i rapporti aeroilluminanti;
- 13) tavola rappresentante l'adattabilità e l'accessibilità;
- 14) copia su supporto informatico (cd rom) di tutta la documentazione (compreso il modulo) possibilmente in formato jpeg o power point.

N.B. La documentazione di cui ai punti 1, 2 e 5 è obbligatoria solo nel caso in cui il livello di impatto paesaggistico risulti sopra la soglia di rilevanza (≥ 5)

Comune di PIEVE D'OLMI
Provincia di CREMONA



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

Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12
D.G.R. 30 novembre 2011, n. 9/2616

NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE

aggiornamento a seguito di osservazioni e prescrizioni

febbraio 2015

dott. Marco Daguati
GEOLOGO

via A. Diaz, 22 – 26845 Codogno (Lo)
tel e fax 0377.433021 – portatile 335.6785021
e-mail: marco.daguati@geolambda.it

PREMESSA

A seguito di espressione di parere di compatibilità della Provincia di Cremona (Deliberazione del Presidente n. 9 del 26/01/2015) è stato aggiornato lo Studio geologico, idrogeologico e sismico del PGT redatto dallo scrivente nell'anno 2008, recependo la Mappa di pericolosità e di rischio di cui al D.Lgs. 49/2010 (c.d. "Direttiva alluvioni" dell'Autorità di Bacino del fiume Po) e modificando, a seguito di nuove conoscenze territoriali e vincoli sovraordinati (tra cui quelli derivanti dal P.T.C.P. della Provincia di Cremona), la Carta di sintesi, la Carta dei vincoli geologici e conseguentemente la Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano.

Per quanto concerne la pericolosità sismica locale, l'analisi territoriale ha definito uno scenario "Z4a - Zona con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi" per tutto il territorio comunale: l'effetto atteso nei confronti delle onde sismiche è quello di una amplificazione litologica. Al mosaico della fattibilità, pertanto, sono state sovrapposte, con apposito retino, le aree soggette ad amplificazione sismica desunte dall'analisi specifica.

Sempre in tema sismico, si segnala che è vigente la nuova classificazione sismica del territorio lombardo (attuazione della D.G.R. n. X/2129 del 11 luglio 2014), la quale individua per il Comune di Pieve d'Olmi una zona sismica 3. Secondo quanto stabilito dalla D.G.R. n. 9/2616/2011, nelle zone di Pericolosità Sismica Locale Z4 risulta obbligatorio, in fase pianificatoria, una valutazione dei fattori di amplificazione locale attraverso analisi di 2° livello, rimettendo l'eventuale 3° livello in una successiva fase progettuale (tabella seguente).

	Livelli di approfondimento e fasi di applicazione		
	1^ livello fase pianificatoria	2^ livello fase pianificatoria	3^ livello fase progettuale
Zona sismica 2-3	obbligatorio	Nelle zone PSL Z3 e Z4 se interferenti con urbanizzato e urbanizzabile, ad esclusione delle aree già inedificabili	- Nelle aree indagate con il 2^ livello quando Fa calcolato > valore soglia comunale; - Nelle zone PSL Z1e Z2.
Zona sismica 4	obbligatorio	Nelle zone PSL Z3 e Z4 solo per edifici strategici e rilevanti di nuova previsione (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03)	- Nelle aree indagate con il 2^ livello quando Fa calcolato > valore soglia comunale; - Nelle zone PSL Z1 e Z2 per edifici strategici e rilevanti.

Nel corso dello studio di revisione, pertanto, è stato eseguito il 2° livello di approfondimento, da cui sono scaturite le disposizioni espresse dall'art. 1, comma 3 delle Norme geologiche di attuazione.

MAPPA DI PERICOLOSITA' E DI RISCHIO

Come richiesto nel parere di compatibilità della Provincia di Cremona, lo studio geologico ha recepito a scala locale l'azzoneamento previsto dal Piano di Gestione Rischio Alluvioni, strumento operativo disposto con D.Lgs. 49/2010 in attuazione alla Direttiva Europea 2007/60/CE (c.d. "*Direttiva alluvioni*"). Il piano è finalizzato a individuare e programmare le azioni necessarie a ridurre le conseguenze negative delle alluvioni per la salute umana, per il territorio, per i beni, per l'ambiente, per il patrimonio culturale e per le attività economiche e sociali.

Il Piano di Gestione del Rischio contiene la mappatura delle aree potenzialmente alluvionabili, classificate in base alla pericolosità (aree allagabili) e al rischio. Ad oggi il Piano è pubblicato in forma di Progetto di Piano (come tale aperto a osservazioni e revisioni) e ne è prevista l'ultimazione e pubblicazione definitiva entro dicembre 2015, secondo un calendario coordinato a livello europeo.

Le aree allagabili individuate dal Piano sono classificate in base a quattro livelli crescenti di rischio in relazione agli elementi vulnerabili contenuti, secondo metodi unificati a livello nazionale e di distretto, che discendono da richieste della UE. Le mappe di pericolosità e di rischio, secondo le specifiche della Commissione Europea, riportano l'estensione potenziale delle inondazioni causate dai corsi d'acqua (naturali e artificiali), dal mare e dai laghi, con riferimento a tre scenari di probabilità di accadimento dell'evento alluvionale: alluvioni rare (Low probability - L), poco frequenti (Medium probability – M), frequenti (High probability - H). Per ogni area di pericolosità, inoltre, sono riportate alcune informazioni sugli elementi esposti al rischio di alluvione (numero di abitanti, tipologia delle attività economiche, ecc.).

Le mappe del rischio, secondo le indicazioni del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, segnalano la presenza di elementi potenzialmente esposti agli allagamenti (popolazione, servizi, infrastrutture, attività economiche, ecc.) e il corrispondente livello di rischio, distinto in 4 classi: R1 (Rischio moderato o nullo), R2 (Rischio medio), R3 (Rischio elevato), R4 (Rischio molto elevato).

A livello di Distretto del Po, inoltre, le aree di pericolosità considerano le diverse caratteristiche del territorio e degli elementi idrici in esso presenti rispetto al generarsi delle alluvioni e alla loro evoluzione; vengono pertanto individuati 5 ambiti territoriali, rispetto ai

quali sono stati anche differenziati gli approcci metodologici per lo studio delle alluvioni: reticolo principale, reticolo secondario collinare e montano, reticolo secondario di pianura, aree costiere marine e aree costiere lacuali.

Nel dettaglio del territorio comunale di Pieve d'Olmi, il Piano identifica quindi alcune aree di pericolosità e di rischio derivanti sia dalle inondazioni causate dai corsi d'acqua del reticolo principale (fiume Po, in buona parte già azionate dal PAI), sia del reticolo secondario, le quali coinvolgono l'abitato di Pieve d'Olmi e quello di Cà dei Gatti come meglio rappresentato nella cartografia allegata (tavola 7 bis).

Tale azionamento diviene quindi un elemento limitante nella pianificazione territoriale, riassunto nella Carta di Sintesi e ulteriormente vincolante – oltre a quanto già previsto nello studio del 2008 – nella Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano.

SINTESI DEGLI ELEMENTI LIMITANTI ALLA FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO

La Carta di Sintesi (Tavola 6) costituisce il documento nel quale vengono riassunti tutti i fenomeni naturali ed antropici che costituiscono una limitazione geologica alle scelte urbanistiche: realizzata alla scala 1:10.000, l'elaborato contiene gli elementi più significativi emersi nella fase di analisi.

Nella cartografia di sintesi di Tavola 6 sono stati rappresentati i lineamenti più significativi dopo aver classificato l'intero territorio comunale per aree omogenee; in quest'ultima operazione sono stati presi in considerazione i seguenti parametri:

1. **LITOLOGIA DEI TERRENI SUPERFICIALI** - Per quanto riguarda l'aspetto litologico e geotecnico dei terreni (trattato in specifico capitolo), si ritiene che esso costituisca un fattore limitante solamente per l'area interessata dalla presenza di depositi coesivi (con una discreta frazione organica) sviluppati fino a 4-5 m di profondità; in ogni caso, per tutto il territorio sarà obbligatorio verificare la natura litologica e geotecnica dei terreni di fondazione in caso di nuove strutture, ricorrendo ad adeguate indagini geognostiche in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente.
2. **VULNERABILITA' DELL'ACQUIFERO SUPERFICIALE** – Pur costituendo un importante elemento conoscitivo, debitamente trattato in fase di analisi, la vulnerabilità costituisce un elemento distintivo e parzialmente vincolante nella fattibilità geologica delle azioni di piano. Per questo elemento è stato sviluppato un discorso a parte in quanto, di fatto, la prima falda presenta indici di vulnerabilità intrinseca variabili, legati soprattutto allo sviluppo di locali coperture fini di protezione dell'acquifero e a una riduzione della soggiacenza nel settore N-orientale (in quest'area la soggiacenza presenta valori di poco inferiori a 2 m). Si ribadisce come qualsiasi intervento che possa rappresentare un potenziale centro di pericolo per la risorsa idrica sotterranea debba richiedere un puntuale studio dei terreni in relazione alla locale vulnerabilità dei corpi acquiferi.

Sono state cartografate le aree a rischio idraulico e, in particolare:

1. la fascia di prima esondazione del Po (fascia A del PAI);

2. la fascia di esondazione per piene straordinarie (fascia B del PAI), in quanto parzialmente protetta dai rilevati idraulici golenali;
3. la fascia di esondazione in caso di piena catastrofica (fascia C del P.A.I.)
4. le aree a rischio di allagamento del reticolo principale e le aree potenzialmente inondabili dal reticolo idrografico secondario secondo quanto indicato nella Mappa di pericolosità e rischio (c.d. “Direttiva alluvioni” – D.Lgs. 49/2010).

Tra gli elementi morfologici sono stati rappresentati:

1. **i corpi idrici superficiali** (assoggettati a regolamento di polizia idraulica);
2. **i rilevati arginali** presenti ai margini o all'interno della golenale di Po;
3. **le depressioni morfologiche** derivanti da fenomeni erosivi di origine fluviale (bodri) con acqua di falda affiorante o sub-affiorante (in parte già tutelati dal P.T.C.P.);
4. **gli invasi idrici artificiali**, generalmente derivanti da attività di estrazione inerti.

Tra gli elementi di natura antropica, inoltre, sono stati evidenziati:

1. **i pozzi acquedottistici e le relative fasce di tutela assoluta e di rispetto**, in quanto aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico (già assoggettati a specifico vincolo normativo);
2. **l'area interessata dalla presenza di rifiuti non autorizzati** nei pressi di Cà Rossa, quale potenziale centro di pericolo per le matrici ambientali, soggetta a verifica ambientale.

I VINCOLI GEOLOGICI

Nella Tavola 7 sono stati cartografati i vincoli normativi di natura fisico-ambientale e geologica, limitanti nella fattibilità geologica delle azioni di piano.

In particolare, nella Tavola dei Vincoli sono state cartografate le fasce del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvato con D.P.C.M. del 24 maggio 2001. Le fasce sono così definite:

- **FASCIA A** di deflusso della piena, costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente, ovvero costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena;

- **FASCIA B** di esondazione, esterna alla precedente, è costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione;

- **FASCIA C** di inondazione per piena catastrofica.

Tra i vincoli, inoltre, sono stati cartografati:

- ✓ il *reticolato idrografico* (definito sulla base della D.G.R. n. 7/7868 del 25.01.2002 e s.m.i.); le attività consentite e quelle vietate, così come le fasce di rispetto, sono normate da specifico regolamento di polizia idraulica (R.D. 523/1904 e s.m.i.);
- ✓ le *zone di protezione dei pozzi ad uso potabile-acquedottistico* per il quale la normativa vigente (D.Lgs. 152/06) fissa, secondo criteri geometrici, una fascia di rispetto estesa 200 metri dalle strutture di captazione e una fascia di tutela assoluta di 10 m;
- ✓ l'*orlo di scarpata (tutelato dal P.T.C.P., art. 16.4)* indicato dal P.T.C.P. (al quale non corrisponde alcun lineamento fisico, ragione per la quale il vincolo di P.T.C.P. non trova riscontro nella carta di sintesi e in quella di fattibilità geologica delle azioni di piano);
- ✓ il *Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) "Parco della Golea del Po"* (art.15.5 del P.T.C.P.);
- ✓ la *Zona di Protezione Speciale (ZPS)* (art. 14.5 del P.T.C.P.);
- ✓ il *Sito di Importanza Comunitaria (SIC) "Bosco Ronchetti"* (art. 14.5 del P.T.C.P.);
- ✓ la *Riserva Naturale "Riserva Naturale Bosco Ronchetti"* (art. 14.5 del P.T.C.P.);
- ✓ il *geosito "Bodrio di Cà de Gatti"* (art. 14.5 del P.T.C.P.);

- ✓ *il monumento naturale “Bodrio di Cà de Gatti” (art. 15.2 del P.T.C.P.);*
- ✓ *i bodri (art. 16.6 del P.T.C.P.);*
- ✓ *l’Ambito Territoriale Estrattivo ATE a3 (art. 16.6 del P.T.C.P.).*

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: INDICAZIONI GENERALI

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

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

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

Classe 4: Fattibilità con gravi limitazioni – L'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle e dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione. Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico dovranno essere valutate puntualmente: pertanto, ai progetti di tali opere dovrà essere allegato apposito studio che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio.

Con apposita simbologia, inoltre, sono stati cartografati:

- ✓ l'Ambito Territoriale Estrattivo individuato dal Piano Provinciale Cave: in quest'area ogni intervento di trasformazione dovrà essere compatibile alle previsioni dello strumento di pianificazione dell'attività estrattiva;
- ✓ il Geosito "Bodrio di Cà dei Gatti".

NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE

Per una corretta programmazione e progettazione degli interventi edilizi ed urbanistici, sull'intero territorio comunale (in qualsiasi classe di fattibilità essi ricadano), vigono le norme seguenti:

Articolo 1

Caratterizzazione geologica, geotecnica e sismica dei terreni di fondazione

1. Per qualsiasi nuova infrastruttura e/o edificazione e per ogni intervento che modifichi le caratteristiche delle strutture di fondazione già esistenti e/o i carichi su di essi applicati troverà applicazione il D.M. 14.01.2008 e s.m.i.. In particolare dovranno essere eseguite specifiche indagini allo scopo di definire il modello geologico e le caratteristiche geotecniche e sismiche dei terreni, finalizzati a un corretto dimensionamento delle opere in progetto. A tal fine, per l'approvazione da parte dell'Autorità comunale, a ciascun progetto dovrà essere allegato specifico studio geologico, geotecnico e sismico.
2. Nel caso di nuovi interventi edilizi che prevedano piani interrati, sarà obbligatorio eseguire indagini di tipo idrogeologico e piezometrico al fine di valutare la profondità della falda e le sue possibili escursioni ed adottare eventuali accorgimenti costruttivi per le strutture in progetto.
3. Visti i generali scenari di Pericolosità Sismica Locale e i risultati degli studi di approfondimento di secondo livello, in fase di progettazione di a) Piani di Attuazione riguardanti ambiti di trasformazione, b) nuovi interventi edilizi (siano essi interni o esterni agli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano), c) modifiche strutturali di edifici esistenti, d) interventi strutturali su opere classificate come strategiche o rilevanti secondo il D.d.u.o n. 19904/03 della Regione Lombardia, nello studio di cui al comma 1) dovranno essere analizzati anche gli aspetti derivanti dalla pericolosità sismica locale attraverso il 2° livello di approfondimento (Allegato 5 della D.G.R. IX/2616/2011). Nel caso in cui dal 2° livello emergesse il superamento del Fa di soglia, si dovrà procedere alla definizione dell'azione sismica di progetto attraverso l'analisi di 3° livello oppure utilizzare la categoria di sottosuolo successiva fino alla

verifica della condizione $F_{a_{\text{sito}}} < F_{a_{\text{soglia}}}$, così come previsto dalla citata DGR 9/2616/2011. In ogni caso, poiché lo spettro previsto dalla normativa con la procedura semplificata (categorie di sottosuolo) potrebbe non cogliere alcuni aspetti correlati a processi di amplificazione molto marcati per specifici periodi, si suggerisce, in fase di progettazione almeno di edifici pubblici o ad uso pubblico e con valenza strategico-rilevante, di effettuare comunque l'approfondimento sismico di 3° livello.

4. Le indagini e gli approfondimenti prescritti dai precedenti commi devono essere eseguiti prima della fase progettuale in quanto propedeutici alla pianificazione e alla progettazione degli interventi previsti. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica, geotecnica e sismica deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (l.r. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/05, art. 38) o altra forma di richiesta o di comunicazione/denuncia di inizio attività.

Articolo 2

Pianificazione e tutela idraulica del territorio

- a. Al fine di consentire il corretto drenaggio del territorio e prevenire fenomeni di esondazione dei corsi d'acqua, qualsiasi progetto di urbanizzazione e di infrastruttura dovrà adottare tecniche che contengano al minimo indispensabile l'impermeabilizzazione di nuove superfici, utilizzando materiali drenanti in tutti i casi ove sia possibile (parcheggi, piazzali ecc...) e dovrà essere corredato da studio idraulico ed idrogeologico mirato ad individuare le modalità di smaltimento delle acque meteoriche che non dovranno incrementare gli apporti nel reticolo idrico superficiale.
- b. Nella progettazione delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture di cui al comma precedente dovrà essere applicato il principio di invarianza idraulica.
- c. Ogni intervento che possa modificare il reticolato idrografico (anche se non classificato come reticolo idrico principale, di bonifica o minore) dovrà prevedere, in fase progettuale, il complesso delle opere mirate al ripristino o alla realizzazione di varianti del reticolato stesso.

Articolo 3

Disciplina delle aree già interessate da attività produttiva

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

In particolare:

- a. I piani attuativi, i progetti di opere pubbliche e gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di ricostruzione di fabbricati esistenti e gli interventi di nuova costruzione coinvolgenti aree precedentemente interessate da attività produttiva non possono essere approvati o assentiti se i relativi progetti non sono corredati da specifica documentazione tecnico-scientifica volta a documentare lo stato qualitativo del suolo e/o delle acque sotterranee (considerato l'intero piano attuativo o costituente area di sedime e/o di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto).
- b. La documentazione tecnico-scientifica di cui al precedente comma deve essere costituita almeno da:
 2. Un piano delle indagini preliminari, a firma di tecnico incaricato, redatto in considerazione dell'attività produttiva in atto o pregressa e delle matrici ambientali potenzialmente compromesse ed indagate; l'esecuzione delle indagini sarà subordinata all'approvazione del piano da parte dell'Amministrazione comunale.
 3. I referti delle analisi (condotte sui terreni e/o sulle acque sotterranee come da piano delle indagini di cui al comma 2a) eseguite da laboratorio o da ente di competenza e di esperienza comprovate secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia; le analisi saranno finalizzate ad accertare la qualità del suolo e delle acque in conformità al D.Lgs. 152/06 e s.m.i. per la destinazione d'uso, attuale e/o prevista, dell'area.
 4. La dichiarazione, a firma del proponente l'intervento, di esclusione di circostanze e di condizioni che comportino la compromissione delle matrici ambientali e la conseguente riduzione o limitazione dell'utilizzo edificatorio del suolo in funzione sia della specifica destinazione, sia degli standard di qualità previsti dal D.Lgs. 152/06.

5. Ogni altro elaborato, referto o progetto prescritto dal competente ufficio comunale.
- c. Per quanto concerne le attività elencate al comma 2, sarà facoltà dell'Amministrazione comunale, nei casi in cui lo ritenga opportuno, avvalersi della supervisione di ARPA per la verifica dei piani d'indagini e l'esecuzione dei campionamenti e delle analisi in contraddittorio con il proponente.
 - d. Nel caso in cui gli esiti analitici accertassero un'alterazione delle matrici ambientali, dovranno essere avviate le procedure di messa in sicurezza, di caratterizzazione e di bonifica previste dal D.Lgs. 152/06.
 - e. L'istruttoria amministrativa dei piani attuativi e delle pratiche edilizie può prendere avvio solo una volta ultimato l'accertamento di cui al precedente comma 2) e acquisito il parere favorevole degli organi competenti in materia di tutela ambientale, i quali potranno apportare modifiche o richiedere integrazioni in sede di parere o di approvazione.
 - f. In caso di interventi di sola demolizione, gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui al comma 2) e di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.
 - g. Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano allorché il piano attuativo o gli interventi sopra indicati interessino, in tutto o in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano insediate o vi siano state svolte attività produttive di qualsiasi tipo. Anche esternamente ad aree precedentemente interessate da attività produttiva, le suddette disposizioni si applicano altresì ove il Comune ne ravvisi – motivatamente o su conforme proposta o parere del competente organo tecnico – la necessità.
 - h. In caso di area industriale dismessa di cui all'art. 7 della L.R. n. 1 del 02.02.2007, si attiveranno tutte le procedure e le attività di verifica previste nel medesimo articolo.
 - i. Nelle aree dove sia stata effettuata un'analisi di rischio ai sensi del D.Lgs. 152/06 e siano state individuate delle CSR (concentrazioni soglia di rischio), dovrà essere prevista, per le operazioni che comportino una modifica dello stato dei luoghi (es. D.I.A. o permessi di costruire relativi ad interventi che coinvolgano il sottosuolo o portino ad un aumento delle superfici edificate), una preliminare valutazione con gli Enti competenti circa la conformità con l'analisi di rischio già eseguita o la necessità di modifica della stessa.

Articolo 4

Vulnerabilità intrinseca del primo acquifero e tutela qualitativa delle acque sotterranee

Indipendentemente dagli indici di vulnerabilità intrinseca del primo acquifero definiti dallo studio generale del territorio, allo scopo di tutelare le acque sotterranee da possibili contaminazioni o alterazioni qualitative, qualsiasi intervento che possa costituire una sorgente di inquinamento (quale lo stoccaggio di sostanze inquinanti e di reflui, gli impianti di depurazione, lo scarico di acque reflue nel suolo, la dispersione di fanghi utilizzati anche a scopi agronomici ecc.) dovrà essere preceduto da uno studio circostanziato sulla fattibilità dell'attività in progetto in relazione alla vulnerabilità dell'acquifero, prevedendo soluzioni finalizzate a prevenire o mitigare l'impatto sulla risorsa idrica sotterranea in relazione anche ai suoi potenziali utilizzi. Rammentando che la Regione Lombardia ha dichiarato il Comune di Pieve d'Olmi fra le aree vulnerabili ai nitrati di origine agricola, tra le attività impattanti oggetto di valutazioni e limitazioni specifiche ricadono anche quelle agronomiche e zootecniche.

CLASSE 1

Fattibilità senza particolari limitazioni
--

La classe 1 è estesa alla porzione settentrionale del territorio comunale, per il quale non sono state riscontrate particolari limitazioni per le azioni di piano. In classe 1, come per l'intero territorio, è vigente la disciplina di cui ai precedenti artt. 1,2,3,4.

CLASSE 2

Fattibilità con modeste
limitazioni

Articolo 5

CLASSE 2A - Fascia C del P.A.I. e zone a rischio di alluvione moderato o nullo

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

Nella classe sono azionate anche le superfici a rischio di alluvione moderato o nullo individuate dalla mappa di pericolosità e di rischio elaborato dall'Autorità di Bacino del fiume Po sulla base della c.d. "Direttiva alluvioni" (D.Lgs. 49/2010).

CLASSE 3

Fattibilità con consistenti limitazioni

Articolo 6

CLASSE 3A – Aree con limitazioni di natura geotecnica

Sono azionate in classe 3 le aree con terreni di scadenti caratteristiche geotecniche (depositi di natura argillosa, argilloso-limosa o limosa di spessore metrico): qualsiasi intervento edilizio e infrastrutturale dovrà essere puntualmente preceduto (secondo quanto previsto dall'art. 1 delle presenti norme) da circostanziate indagini geotecniche, idrogeologiche e sismiche finalizzate a valutare la fattibilità dell'opera in progetto.

Articolo 7

CLASSE 3B - Aree a elevata vulnerabilità del primo acquifero con falda a limitata soggiacenza

Viene inserito in classe 3 il settore N-orientale del territorio, caratterizzato da una falda con limitata soggiacenza (lo studio geologico ha definito valori di soggiacenza di poco inferiori a 2 m).

In queste aree è in genere sconsigliata la realizzazione di scantinati e seminterrati. Per nuovi interventi edilizi sarà obbligatorio eseguire specifiche indagini di tipo idrogeologico e piezometrico al fine di valutare la profondità della falda e le sue possibili escursioni ed adottare idonei accorgimenti costruttivi per le strutture in progetto. Nel caso di piani interrati e semi-interrati, il proponente l'intervento rilascerà al Comune una presa d'atto circa la presenza di acqua sotterranea a profondità tali da interferire con le strutture in progetto.

In fase di progettazione di nuove strutture ed opere di fondazione, oltre a quanto già previsto dall'art. 1 delle presenti norme, dovrà essere valutato il grado di saturazione dei depositi

indotto dalla presenza di acqua sotterranea nel sedime di fondazione, la quale contribuisce ad un generale peggioramento delle caratteristiche geotecniche dei terreni.

Qualsiasi trasformazione d'uso che preveda l'insediamento di potenziali fonti di pressione per le acque sotterranee sarà subordinata a specifici studi ed indagini finalizzati a valutare la compatibilità con il contesto idrogeologico locale e con le caratteristiche di vulnerabilità della struttura acquifera, prevedendo eventuali interventi di mitigazione degli impatti e monitoraggi della risorsa idrica sotterranea.

Articolo 8

CLASSE 3C – Aree interessate dalla presenza di rifiuti non autorizzati e/o con matrici ambientali contaminate

1. Per le aree in cui è stata accertata la presenza di rifiuti non autorizzati e/o di inquinamento ambientale, qualsiasi intervento edilizio e/o urbanistico sarà condizionato dagli esiti delle indagini di accertamento in corso e/o da quelli dell'intervento di rimozione dei rifiuti o di bonifica delle matrici ambientali, previo acquisizione della certificazione rilasciata dall'Ente competente in materia di rifiuti e bonifica ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i..
2. Nelle aree dove sia stata effettuata un'analisi di rischio ai sensi del D.lgs 152/06 e siano state individuate delle CSR (concentrazioni soglia di rischio) dovrà essere prevista, per le operazioni che comportino una modifica dello stato dei luoghi (es. D.I.A. o permessi di costruire relativi ad interventi che coinvolgano il sottosuolo o portino a un aumento delle superfici edificate), una preliminare valutazione con gli Enti competenti circa la conformità dell'intervento con l'analisi di rischio già eseguita o la necessità di modifica della stessa.

Articolo 9

CLASSE 3D - Fascia B del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

Ricade in classe 3 l'area di esondazione del fiume Po definita dal Piano per l'Assetto Idrogeologico come "fascia B", all'interno della quale le attività consentite e quelle vietate sono disciplinate dalla normativa specifica.

In particolare:

- a. Il Comune è tenuto a informare i soggetti attuatori delle previsioni dello strumento urbanistico sulle limitazioni e sulle condizioni di rischio della fascia B e provvederà ad inserire nel certificato di destinazione urbanistica, previsto dalle vigenti disposizioni di legge, la specifica classificazione indicata dal P.A.I. Il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal rischio segnalato.
- b. Ai sensi dell'art. 40 delle N.d.A. del P.A.I. (**Procedure a favore della rilocalizzazione degli edifici in aree a rischio**), il Comune, in sede di formazione degli strumenti urbanistici, anche mediante l'adozione di apposite varianti, può individuare comprensori di aree destinate all'edilizia residenziale, alle attività produttive e alla edificazione rurale, nei quali favorire il trasferimento degli insediamenti siti nei territori delle Fasce A e B. Negli strumenti di pianificazione esecutiva comunale tali operazioni di trasferimento sono dichiarate di pubblica utilità. I trasferimenti possono essere operati con convenzioni che assicurino le aree e i diritti edificatori già spettanti ai proprietari. I valori dei terreni espropriati ai fini della rilocalizzazione sono calcolati sulla base delle vigenti leggi in materia di espropriazione per pubblica utilità. Le aree relitte devono essere trasferite al demanio pubblico libere da immobili.
- c. Ai sensi dell'art. 38 del P.A.I. (**Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico**), fatto salvo quanto previsto agli artt. 29 e 30 del P.A.I., è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non

limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine:

1. i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, così come individuata da specifica direttiva dell'Autorità di bacino;
 2. il parere di compatibilità sarà espresso dalla stessa Autorità di bacino;
 3. le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.
- d. Nei territori della Fascia B, ai sensi dell'art. 39 comma 4 del P.A.I. (**Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica**) sono inoltre esclusivamente consentite:
1. opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
 2. interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
 3. interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

- e. All'interno della Fascia B, in relazione anche alle caratteristiche del territorio comunale di Pieve d'Olmi, vigono le disposizioni e i divieti previsti dal P.A.I.; in particolare¹:

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

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

2. Nella Fascia B sono vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di vaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di vaso in area idraulicamente equivalente;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. l);
- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

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

- a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;
- c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
- d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;
- e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.

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

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

¹ Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme, si rimanda alle N.d.A. del P.A.I. (approvato con DPCM del 24.05.2001), allegate per una facile consultazione.

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

2. I proprietari e i soggetti gestori di impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, di potenzialità superiore a 2000 abitanti equivalenti, nonché di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti e di impianti di approvvigionamento idropotabile, ubicati nelle fasce fluviali A e B predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica del rischio idraulico a cui sono soggetti i suddetti impianti ed operazioni, sulla base delle direttive di cui al comma 1. Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base delle richiamate direttive.

3. L'Autorità di bacino, anche su proposta dei suddetti proprietari e soggetti gestori ed in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, delibera specifici Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, per gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma. Nell'ambito di tali programmi l'Autorità di bacino incentiva inoltre, ovunque possibile, la delocalizzazione degli impianti di cui ai commi precedenti al di fuori delle fasce fluviali A e B.

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

1. I territori delle Fasce A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, che divengono contenuto vincolante dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:

a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;

b) alle aree esterne ai centri edificati, così come definiti alla seguente lettera c), si applicano le norme delle Fasce A e B, di cui ai successivi commi 3 e 4;

c) per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.

2. All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nelle Fasce A e/o B, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.

3.(omissis).....

4. Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:

- a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- d)(omissis).....

5. La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui al precedente art. 38.

6. Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, i Comuni, in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del presente Piano, nei termini previsti all'art. 27, comma 2, devono rispettare i seguenti indirizzi:

- a) evitare nella Fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;
- b) favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;
- c) favorire nelle fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.

7. Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del presente Piano e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

8. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 9 luglio 1908, n. 445 e 2 febbraio 1974, n. 64, nonché quelli di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e successive modifiche e integrazioni.

9. Per le aree inserite all'interno dei territori protetti nazionali o regionali, definiti ai sensi della L. 6 dicembre 1991, n. 394 e successive modifiche e integrazioni e/o da specifiche leggi regionali in materia, gli Enti di gestione, in sede di formazione e adozione di strumenti di pianificazione d'area e territoriale o di loro varianti di adeguamento, sono tenuti, nell'ambito di un'intesa con l'Autorità di bacino, a conformare le loro previsioni alle delimitazioni e alle relative prescrizioni del presente Piano, specificatamente finalizzate alla messa in sicurezza dei territori.

Articolo 10

CLASSE 3E – Fasce di rispetto dei pozzi acquedottistici

Rientrano in classe 3 le zone di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile-acquedottistico, estese secondo criteri geometrici (D.Lgs. 152/06) per un raggio di 200 metri dalla struttura di captazione.

Le attività e le strutture vietate e quelle consentite nella fascia di rispetto sono regolamentate dalla disciplina specifica (D.Lgs. 152/06; D.G.R. n. 6/15137/96, D.G.R. n. 7/12693 del 10 aprile 2003 e s.m.i.).

In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

2. dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
3. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
4. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
5. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
6. aree cimiteriali;
7. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
8. apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
9. gestione di rifiuti;
10. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
11. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
12. pozzi perdenti;
13. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Per gli insediamenti e/o le attività sopracitate preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, dovranno essere adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Le attività consentite nella fascia di rispetto, invece, risultano regolamentate dalla D.G.R.L. n. 7/12693 del 10.04.2003; in particolare valgono le seguenti indicazioni e prescrizioni.

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, e corredato di pozzetti rompitratta, i quali dovranno possedere analoghe caratteristiche di tenuta ed essere ispezionabili, oggetto di possibili manutenzioni e con idonea capacità di trattenimento.

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 liquido 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 – Al fine di proteggere le risorse idriche captate, il Comune, nei propri strumenti di pianificazione urbanistica, favorisce la destinazione delle zone di rispetto dei pozzi destinati all'approvvigionamento potabile a verde pubblico, ad aree agricole o ad usi residenziali a bassa densità abitativa.

Le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati ad una distanza di almeno 5 m dalla superficie della falda captata ad uso potabile tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente ultimi 50 anni).

Per la progettazione e costruzione di edifici e infrastrutture non possono essere realizzati sondaggi e 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 e s.m.i.). Inoltre non è consentito l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose e l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini, a meno di non utilizzare sostanze antiparassitarie che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

c. Realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie e di servizio in genere - All'interno delle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie, fermo restando il rispetto delle prescrizioni di seguito specificate.

Le infrastrutture viarie 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 impermeabili 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 tali infrastrutture 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.

Lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

E' vietato, nel tratto viario o ferroviario che attraversa la zona di rispetto, il deposito e lo spandimento lungo le strade e le linee ferroviarie 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 che presentino ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato, in particolare dovrà essere mantenuta una distanza di almeno 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni).

E' opportuno favorire 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 zone di rispetto sono consigliate coltivazioni biologiche, nonché bosco o prato stabile, quale ulteriore contributo alla fitodepurazione.

E' vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, come previsto dal Regolamento Attuativo della L.R. 37/93 e s.m.i..

Per i nuovi insediamenti e per quelle aziende che necessitano di adeguamenti delle strutture di stoccaggio, tali strutture non potranno essere realizzate all'interno delle aree di rispetto, così come dettato dall'art. 9 punto 7 del Regolamento Attuativo della L.R. 37/93.

L'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi residui di origine urbana o industriale è comunque vietato.

Inoltre, l'utilizzo di antiparassitari è limitato a sostanze che presentino una ridotta mobilità all'interno dei suoli.

Articolo 11

CLASSE 3F – Aree a medio rischio di alluvioni del reticolo secondario

Ricadono in questa classe le aree per le quali è stato individuato un medio rischio di alluvioni causato dal reticolo secondario, identificate secondo la c.d. “Direttiva alluvioni” dell’Autorità di Bacino del fiume Po. Per queste aree:

- a. Il Comune è tenuto a informare i soggetti attuatori delle previsioni dello strumento urbanistico sulle condizioni di pericolosità e rischio e provvederà ad inserire nel certificato di destinazione urbanistica, previsto dalle vigenti disposizioni di legge, la specifica classificazione.
- b. Il Comune favorisce specifici interventi idraulici, strutturali e gestionali del reticolo idrico secondario volti a ridurre le condizioni di pericolosità e di rischio da alluvioni, da realizzarsi previo studio idraulico che interessi i centri abitati e le infrastrutture esposti a rischio.
- c. Per i Piani di Attuazione riguardante gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano e per qualsiasi intervento edilizio, dovrà essere svolto specifico studio idraulico finalizzato a definire sull’area in progetto le condizioni di pericolosità sito-specifiche e individuare gli interventi di mitigazione del rischio.
- d. Il soggetto attuatore di qualsiasi intervento è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell’Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal rischio segnalato.
- e. Le indagini e gli approfondimenti idraulici prescritti dai precedenti commi devono essere eseguiti prima della fase progettuale in quanto propedeutici alla pianificazione e alla progettazione degli interventi previsti. Copia delle indagini effettuate e degli esiti degli studi idraulici deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (l.r. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del

permesso di costruire (l.r. 12/05, art. 38) o altra forma di richiesta o di comunicazione/denuncia di inizio attività.

CLASSE 4

Fattibilità con gravi
limitazioni

Articolo 12

CLASSE 4A - Fascia di prima esondazione del fiume Po (Fascia A del P.A.I.)

Ricade in classe 4 la fascia di prima esondazione del fiume Po, coincidente con la fascia A del P.A.I., all'interno della quale le attività consentite e quelle vietate sono disciplinate dalla normativa specifica; in particolare², oltre a quanto già vietato per la Fascia B:

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

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

2. Nella Fascia A sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di

² Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme, si rimanda alle N.d.A. del P.A.I. (approvato con DPCM del 24.05.2001).

stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;

e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;

f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

3. Sono per contro consentiti:

- a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;
- e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
- l) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
- m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

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

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

N.d.A. del P.A.I. - Art. 38. Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico

1. Fatto salvo quanto previsto agli artt. 29 e 30, all'interno delle Fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, così come individuata dalla direttiva di cui al comma successivo, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino.

2. L'Autorità di bacino emana ed aggiorna direttive concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni tecniche relative alla predisposizione degli studi di compatibilità e alla individuazione degli interventi a maggiore criticità in termini d'impatto sull'assetto della rete idrografica. Per questi ultimi il parere di cui al comma 1 sarà espresso dalla stessa Autorità di bacino.

3. Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.

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

...(omissis)...

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

...(omissis)...

Articolo 13

CLASSE 4B – Area di tutela assoluta dei pozzi acquedottistici

In classe 4 ricade la zona di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso acquedottistico, prevista dal D.Lgs. 152/06, avente un'estensione di 10 m di raggio e adibita esclusivamente alle opere di captazione ed infrastrutture di servizio.

Articolo 14

CLASSE 4C - Reticolo idrografico, opere idrauliche e relative fasce di rispetto

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

In particolare, sul reticolo idrografico, opere idrauliche e relative fasce di rispetto vigono le norme di polizia idraulica (R.D. n. 368/1904, T.U. n. 523/1904, T.U. n. 1775/1933 e s.m.i.) ed il Regolamento per le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici nel Comune di Pieve d'Olmi, redatto ai sensi della D.G.R.L. n. 7/7868 del 25.01.2002 e s.m.i..

Articolo 15

CLASSE 4D – Zone umide e bodri, invaso idrici artificiali e relative fasce di rispetto

Sono azionate in classe 4 le depressioni morfologiche con acqua di falda affiorante o sub-affiorante, parte delle quali già individuate come zone umide dal P.T.C.P.. In conformità a quanto previsto dall'art. 16.6 del P.T.C.P., per suddette zone:

1. Sino ad un intorno di 50 m non sono consentiti interventi di carattere edificatorio e interventi di trasformazione o di manomissione diretta ed indiretta, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale e le strutture di servizio connesse alle attività agricole e ricreativo-sportive. Gli eventuali ampliamenti potranno essere effettuati esclusivamente nella direzione opposta a quella delle zone umide. In ogni caso non è ammesso comunque prevedere urbanizzazioni che isolino completamente l'elemento di tutela; ovvero è vietata l'edificazione lungo tutti i lati anche se viene mantenuta la distanza di tutela prevista dei 50 m, onde mantenerne la percezione visiva attraverso un cono ottico, oltre che la continuità ecologica.
2. Non sono consentite opere di bonifica per fini agricoli (o comunque interventi estrattivi in fondi agricoli) o per la sistemazione del terreno in un intorno di 10 m mentre sono consentite le attività agricole e ricreative compatibili con tali aree.

3. In un intorno di 50 m non è consentita alcuna attività (quale lo stoccaggio di sostanze inquinanti e di reflui, ivi inclusi quelli zootecnici, gli impianti di depurazione, lo scarico di acque reflue nel suolo, la dispersione di fanghi utilizzati anche a scopi agronomici ecc.) che possa costituire un pericolo per la falda in condizioni di vulnerabilità estremamente elevata e per l'acqua ivi contenuta (vista anche la primaria funzione di valorizzazione paesistica e ambientale).