



REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA DI CREMONA



COMUNE DI PIZZIGHETTONE



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

C

LE REGOLE

INTEGRATE CON LE NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE

Varianti Ottobre 2013

Redatto a seguito di Osservazioni/Controdeduzioni
data revisione: novembre 2014



STUDIO DISEGNO AMBIENTE
s.s. c.f. 00778530196

CENTRO DI COORDINAMENTO INTERDISCIPLINARE
INDAGINI, RICERCHE, STUDI DI FATTIBILITA'
PROMOZIONE E GESTIONE INIZIATIVE SUL TERRITORIO
PROGETTAZIONE URBANISTICA, ARCHITETTONICA, CIVILE ED AMBIENTALE

in via BELTRAMI 8 al 26100 CREMONA
tel. 0372 25711 fax 0372 461939

www.disegnoambiente.it

studio tecnico associato

**GIAN LUIGI
ROSSI**
ingegnere

**MASSIMO
TERZI**
architetto

SUMMUM IUS SUMMA INIURIA

Cicerone



C PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole comprende i seguenti documenti ed elaborati grafici:

Documento C	Le Regole – integrate con le norme geologiche di attuazione
Allegato 1	Repertorio di Interventi nel Nucleo Storico Murato
Allegato 2	Repertorio delle Cascine
Tavola C/1	Carta di sintesi (scala 1/10.000)
Tavola C/2	Carta dei vincoli geologici (scala 1/10.000)
Tavola C/3	Fattibilità geologica (scala 1/10.000)
Tavola C/4	Sintesi P.T.C.P. (scala 1/25.000) A: Carta degli indirizzi per il sistema paesistico-ambientale B: Carta degli indirizzi per il sistema insediativo e per le infrastrutture
Tavola C/5	Sintesi P.T.C.P. (scala 1/25.000) C: Carta delle opportunità insediative D: Carta delle tutele e delle salvaguardie
Tavola C/6	Sintesi P.T.C.P. (scala 1/25.000) E: Carta degli usi del suolo F: Carta del degrado paesistico-ambientale
Tavola C/7	Sintesi P.T.C.P. (scala 1/10.000) G: Carta per la gestione degli ambiti agricoli strategici
Tavola C/8	Carta delle tutele, delle salvaguardie e dei vincoli sovraordinati (scala 1/10.000)
Tavola C/9	Individuazione ambiti (scala 1/10.000)
Tavola C/10	Nucleo Storico Murato (scala 1/2.000)
Tavola C/11	Nucleo Storico Murato – Modalità d'intervento (scala 1/1.000)

PIANO DELLE REGOLE

DOCUMENTO C: LE REGOLE

PARTE PRIMA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL TERRITORIO

Norme Geologiche di Attuazione

Fattibilità geologica delle azioni di piano	pag.	11
Classi di fattibilità geologica: indicazioni generali	pag.	13
Norme geologiche:		
Art. 1 Caratterizzazione geologica, geotecnica e sismica dei terreni di fondazione	pag.	14
Art. 2 Pianificazione e tutela idraulica del territorio	pag.	15
Art. 3 Disciplina delle aree già interessate da attività produttiva	pag.	15
Art. 4 Tutela qualitativa delle acque sotterranee	pag.	17
Art. 5 Fascia C del P.A.I.	pag.	18
Art. 6 Ambiti morfologici complessi di particolare pregio paesistico	pag.	18
Art. 7 CLASSE 2A - Limitazioni derivanti dalle caratteristiche dei terreni di substrato	pag.	20
Art. 8 CLASSE 3A - Terreni di scadenti caratteristiche geotecniche	pag.	21
Art. 9 CLASSE 3B - Scarpate morfologiche	pag.	21
Art. 10 CLASSE 3C - Vulnerabilità dell'acquifero superficiale da alta a elevata	pag.	22
Art. 11 CLASSE 3D - Aree con ridotta soggiacenza della falda	pag.	23
Art. 12 CLASSE 3E - Fasce di rispetto dei pozzi acquedottistici	pag.	24
Art. 13 CLASSE 3F - Fascia B del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)	pag.	28
Art. 14 CLASSE 4A - Fascia di tutela assoluta dei pozzi acquedottistici	pag.	34
Art. 15 CLASSE 4B - Reticolo idrografico	pag.	34
Art. 16 CLASSE 4C - Zone umide / depressioni morfologiche con acqua di falda affiorante o sub-affiorante	pag.	34
Art. 17 CLASSE 4D - Aree con emergenze idriche diffuse	pag.	35
Art. 18 CLASSE 4E - Fascia di prima esondazione dell'Adda (Fascia A del P.A.I.)	pag.	36

Art. 1. Finalità del Piano di Governo del Territorio e delle sue Regole,

1.1 Obiettivi del P.G.T.	pag.	40
1.2 Il Piano delle Regole	pag.	40
1.3 Vigilanza e sanzioni	pag.	41
1.4 Qualità del progetto	pag.	41

Art. 2. Parametri e definizioni urbanistiche edilizie

2.1 Superficie computabile ai fini degli indici urbanistici	pag.	42
2.2 Superficie territoriale (St)	pag.	42
2.3 Superficie fondiaria (Sf)	pag.	42
2.4 Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1)	pag.	42
2.5 Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2)	pag.	42
2.6 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	pag.	43
2.7 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	pag.	43
2.8 Indice di fabbricabilità territoriale (It)	pag.	43
2.9 Indice di fabbricabilità fondiaria (If)	pag.	43
2.10 Indice minimo di edificazione (Min. e)	pag.	43
2.11 Applicazione indici	pag.	43
2.12 Utilizzazione indici	pag.	44
2.13 Area edificabile (Ae)	pag.	44
2.14 Area pertinente (Ap)	pag.	45
2.15 Superficie lorda di pavimento (Slp)	pag.	45
2.16 Calcolo del volume degli edifici (V)	pag.	46
2.17 Altezza degli edifici (H)	pag.	47
2.18 Superficie coperta (Sc)	pag.	47
2.19 Rapporto di copertura (Rc)	pag.	47
2.20 Unità edilizia (Ue)	pag.	47
2.21 Fabbricato (Fb)	pag.	48
2.22 Superficie minima d'intervento (Sm)	pag.	48
2.23 Distacchi e distanze	pag.	48
2.24 Superficie utile abitabile (Su)	pag.	50
2.25 Superficie non residenziale (Snr)	pag.	50

2.26	Superficie complessiva (Sc)	pag.	50
2.27	Pertinenze ed accessori	pag.	50
2.28	Volumi tecnici	pag.	51
2.29	Destinazione d'uso	pag.	51
2.30	Area, superficie	pag.	51
2.31	Edificio unifamiliare	pag.	51
2.32	Vincolo di inedificabilità e vincolo di tutela	pag.	51
2.33	Superficie di vendita di un esercizio commerciale (SV)	pag.	52
2.34	Tipologie distributive	pag.	52
2.35	Produzione, confezionamento, somministrazione di prodotti alimentari	pag.	52
2.36	Superfetazioni (Nucleo Murato e Nuclei di Antica Formazione)	pag.	53
2.37	Vincoli sovraordinati e vincoli urbanistici	pag.	53

Art. 3. Modalità di attuazione urbanistica ed ambientale,

3.1	Territorio interessato dal P.G.T.	pag.	54
3.2	Modalità di intervento urbanistico	pag.	54
3.3	Interventi da eseguire senza titolo abilitativo	pag.	54
3.4	Piani attuativi comunali	pag.	55
3.5	Strumenti di pianificazione attuativa	pag.	55
3.6	Servizi nei Piani Attuativi	pag.	56
3.7	Volumi tecnici nei Piani Attuativi	pag.	56
3.8	Servizi nei Piani di Recupero	pag.	57
3.9	Documentazione ed elaborati a corredo dei Piani Attuativi	pag.	57
3.10	Opere di urbanizzazione primaria - Maggiorazione Costo di Costruzione	pag.	58
3.11	Opere di urbanizzazione secondaria	pag.	58
3.12	Permesso di costruire	pag.	58
3.13	Denuncia di Inizio Attività od altri atti abilitativi in materia edilizia successivamente emanati (C.I.A. e S.C.I.A.)	pag.	58
3.14	Attività di coltura agricola	pag.	60
3.15	Parere Commissione per il Paesaggio e per la Qualità Architettonica	pag.	60
3.16	Valutazione di impatto ambientale (V.I.A.)	pag.	60
3.17	Valutazione ambientale strategica (V.A.S.)	pag.	61
3.18	Contenuti della V.A.S.	pag.	61
3.19	Contenuti della Valutazione di Incidenza (V.I.C.)	pag.	63
3.20	Opere pubbliche comunali e statali	pag.	65
3.21	Costruzioni in precario – prefabbricati	pag.	65
3.22	Opere di presa acquedotti	pag.	66
3.23	Accessi alle strade – passo carrabile	pag.	69
3.24	Sottotetti	pag.	70
3.25	Antenne – campi elettromagnetici (elettrosmog)	pag.	70
3.26	Disciplina dei materiali di risulta in cantiere	pag.	72
3.27	Parcheggi	pag.	73
3.28	Parcheggi privati primari (nuovi edifici)	pag.	74
3.29	Parcheggi privati primari (edifici esistenti)	pag.	74
3.30	Parcheggi pubblici (o di uso pubblico)	pag.	74
3.31	Chiusura logge porticati e balconi	pag.	75
3.32	Pianificazione del settore commerciale	pag.	75
3.33	Regolamentazione degli esercizi commerciali di vicinato	pag.	76
3.34	Regolamentazione delle medie strutture di vendita ammesse	pag.	76
3.35	Altre norme per il settore commerciale	pag.	77
3.36	Fattibilità degli interventi (prescrizioni geologiche)	pag.	77
3.37	Requisiti acustici passivi degli edifici	pag.	77
3.38	Impatto e valutazione del clima acustico	pag.	78
3.39	Classificazione acustica del territorio comunale	pag.	79
3.40	Cimitero per piccoli animali d'affezione	pag.	80
3.41	Attrezzature e servizi	pag.	81
3.42	Variante di tessuto urbano consolidato	pag.	82

Art. 4. Modalità di intervento edilizio sul territorio comunale,

4.1	Interventi edilizi	pag.	83
4.2	Opere edili interessanti le costruzioni	pag.	83
4.3	Restauro	pag.	84
4.4	Risanamento conservativo	pag.	84
4.5	Manutenzione ordinaria	pag.	85
4.6	Manutenzione straordinaria	pag.	86
4.7	Ristrutturazione edilizia (tipologica, complessiva)	pag.	87

4.8	Ristrutturazione urbanistica	pag.	90
4.9	Demolizioni	pag.	91
4.10	Nuove costruzioni, ampliamenti e sopralzi	pag.	91
4.11	Interventi sugli immobili meritevoli di particolare attenzione progettuale	pag.	92
4.12	Barriere architettoniche	pag.	92
4.13	Edifici, aree, strutture sottoposti all'eliminazione barriere architettoniche	pag.	93
4.14	Progettazione e risparmio energetico (requisiti cogenti ed obbligatori)	pag.	93
4.15	Incentivi al risparmio energetico degli edifici (requisiti volontari)	pag.	94
4.16	Relazione asseverata relativa ad incentivi al risparmio energetico degli edifici	pag.	95
4.17	Rendimento energetico degli edifici	pag.	95
4.18	Tipologie commerciali di carattere intercomunale	pag.	96

Art. 5. Destinazione d'uso funzionale

5.1	Destinazione d'uso	pag.	97
5.2	Funzioni Primarie (uso produttivo agricolo)	pag.	97
5.3	Funzioni Secondarie (uso produttivo industria/artigianato)	pag.	97
5.4	Funzioni Terziarie (uso commerciale-direzionale)	pag.	98
5.5	Funzione Residenziale	pag.	99
5.6	Servizi pubblici o di interesse pubblico	pag.	99
5.7	Destinazioni d'uso principali, compatibili, escluse	pag.	100
5.8	Destinazioni d'uso escluse	pag.	100
5.9	Difformità	pag.	100
5.10	Modifica della destinazione d'uso	pag.	101
5.11	Sostituzione funzionale d'uso (senza opere)	pag.	101
5.12	Variazione al fabbisogno di servizi	pag.	102
5.13	Criteri	pag.	102
	- Mutamenti della destinazione d'uso <u>con opere</u> in ambiti del tessuto urbano consolidato (tabella)	pag.	103
	- Sostituzione funzionale d'uso <u>senza opere</u> (tabella)	pag.	104
	- Mutamenti della destinazione d'uso <u>con opere</u> nei nuclei di antica formazione e negli insediamenti agricoli isolati di valore storico (tabella)	pag.	105

Art. 6. Norme edilizie a carattere generale

6.1	Box, autorimesse e pertinenze	pag.	107
6.2	Recinzioni	pag.	107
6.3	Vetrine	pag.	108
6.4	Antenne televisive, paraboliche e per radioamatori	pag.	108
6.5	Cabine di trasformazione	pag.	108
6.6.	Incentivazione del compostaggio domestico	pag.	109
6.7	Impianti di depurazione	pag.	109
6.8	Stazioni di rifornimento carburanti	pag.	109
6.9	Giacimenti idro-carburi	pag.	111
6.10	Rilevati di terra	pag.	111
6.11	Allevamenti ittici	pag.	111
6.12	Cantine e seminterrati	pag.	111
6.13	Manufatti ed accessori leggeri	pag.	111

PARTE SECONDA GESTIONE DEL TERRITORIO

Art. 7. Ambiti del tessuto urbano consolidato

7.1	Criteri per la valutazione ambientale del P.G.T.	pag.	115
7.2	Indicatori per il monitoraggio del P.G.T.	pag.	116
7.3.	Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio	pag.	117
7.4	Ambito delle antiche fortificazioni	pag.	117
7.5	Nuclei storici di antica formazione	pag.	119
7.6	Opere ammesse con comunicazione	pag.	119
7.7	Interventi ammessi con atto abilitativo	pag.	119
7.8	Interventi subordinati al rilascio del permesso di costruire con allegata convenzione	pag.	120
7.9	Interventi nei nuclei storici - indicazioni	pag.	120
7.10	Edifici rustici	pag.	124
7.11	Indirizzi per P.R. e P.d.C. convenzionati	pag.	124

7.12	Altezza edifici	pag. 125
7.13	Deroghe	pag. 125
7.14	Superfici scoperte “a verde”	pag. 125
7.15	Spazi liberi all’interno dei nuclei storici	pag. 125
7.16	Rinvenimento di elementi di carattere storico od architettonico	pag. 126
7.17	Esercizi commerciali nei nuclei storici	pag. 127
7.18	Dotazione di standards per gli esercizi commerciali nei nuclei storici	pag. 128
7.19	Ambiti del tessuto urbano consolidato di completamento	pag. 128
7.20	Attuazione P.G.T. in ambiti del vecchio impianto urbano	pag. 128
7.21	Demolizioni e ricostruzioni o ampliamenti – indici	pag. 129
7.22	Atti abilitativi	pag. 130
7.23	Ambito urbano consolidato di completamento di recente formazione	pag. 131
7.24	Zone in corso di urbanizzazione ed edificazione	pag. 131
7.25	Varianti a Piani Attuativi in corso	pag. 131
7.26	Superfici gestite a verde	pag. 131
7.27	Destinazioni d’uso principali in tutti gli ambiti del tessuto urbano	pag. 131
7.28	Ambito attività produttive e terziarie commerciali nel tessuto consolidato	pag. 133
7.29	Ambiti per attrezzature pubbliche esistenti	pag. 135

Art. 8. Nucleo Storico Murato

8.1	Individuazione del Nucleo Storico Murato	pag. 137
8.2	Obiettivi degli interventi del Nucleo Storico Murato	pag. 137
8.3	Modalità di intervento nel Nucleo Storico Murato e nei Nuclei di Antica Formazione	pag. 139
	8.3.a) Restauro	pag. 141
	8.3.b) Risanamento conservativo	pag. 142
	8.3.c) Manutenzione ordinaria	pag. 143
	8.3.d) Manutenzione straordinaria subordinata all’adeguamento al contesto storico ambientale	pag. 143
	8.3.e) Ristrutturazione edilizia (tipologica solo nel <i>Nucleo Storico Murato</i>)	pag. 145
8.4	Norme edilizie per gli interventi di finitura nel <i>Nucleo Storico Murato</i>	pag. 147
8.5	Modalità di redazione dei progetti di intervento soggetti al procedimento di autorizzazione paesaggistica	pag. 154
8.6	Commissione per il Paesaggio e la qualità architettonica	pag. 156

Art. 9. Aree non sottoposte a trasformazione urbanistica

9.1	Rispetto stradale	pag. 159
9.2	Linee di arretramento	pag. 160
9.3	Rispetto reti tecnologiche	pag. 160
9.4	Rispetto cimiteriale	pag. 160
9.5	Edificabilità in aree comprese nel rispetto cimiteriale	pag. 161
9.6	Elettrodotti ad alta tensione 380-220-132 kV	pag. 161

Art. 10. Ambiti di trasformazione e sviluppo

10.1	Ambiti di trasformazione	pag. 162
10.2	Ambiti di espansione residenziale in attuazione (v. art. 7.23)	pag. 162
10.3	Ambiti di trasformazione residenziale nuovi	pag. 162
10.4	Ambiti in attuazione a funzione produttiva e terziaria in attuazione (v. art. 7.25)	pag. 164
10.5	Ambiti di espansione produttiva e terziaria futura	pag. 164
10.6	Strutture commerciali negli ambiti produttivi	pag. 166
10.7	Scarichi insediamenti in ambiti produttivi, commerciali e direzionali	pag. 167
10.8	Insediamenti esistenti	pag. 167
10.9	Piantumazioni	pag. 167
10.10	Ambiti di trasformazione e sviluppo: aree per attrezzature pubbliche	pag. 167
10.11	Cartografia delle ambiti di trasformazione	pag. 167

Art. 11. Aree ed ambiti di valore paesaggistico ed ambientale

11.1	Geositi e ambiti assoggettati a tutela paesistica	pag. 169
11.2	Autorizzazione paesistica per avvio procedimenti edilizi	pag. 170
11.3	Autorizzazione paesistica	pag. 170
11.4	Altri ambiti e beni assoggettati a tutela	pag. 171
11.5	Aree destinate all’attività agricola – interventi sul patrimonio	pag. 171
11.6	Ponti, manufatti, opere idrauliche ecc.	pag. 171
11.7	Bonifiche agricole	pag. 171
11.8	Zona agricola di valore ambientale/paesistico	pag. 172

11.9	Parco Adda Sud e Sito S.I.C. IT20A0001 "Morta di Pizzighettone" chiamato anche "Ansa Vecchia Adda"	pag. 172
11.9/bis	Istituzione di Parco Locale di Interesse Sovracomunale definito (P.L.I.S.) denominato "Parco del Serio Morto"	pag. 173
11.10	Aree agricole di rispetto dei caratteri di vulnerabilità e sensibilità fisico-naturali	pag. 174
11.11	Tutela della qualità delle risorse idriche	pag. 174
11.12	Rispetto della rete idrica	pag. 176
11.13	Rogge interne al tessuto urbano	pag. 177
11.14	Rispetto acque pubbliche (ex Decreto Galasso)	pag. 177
11.15	Salvaguardia della vegetazione di ripa	pag. 177
11.16	Direttiva sull'ingegneria naturalistica	pag. 178
11.17	Progettazione ambientale	pag. 178
11.18	Conservazione, gestione e sviluppo del patrimonio verde	pag. 178
11.19	Orli del terrazzo morfologico (scarpate)	pag. 179
11.20	Manutenzione viale alberato	pag. 179
11.21	Rispetto viabilità storica principale e secondaria	pag. 180
11.22	Norme e limitazioni geologiche	pag. 181
11.23	Lavori di spianamento e scavi	pag. 181
11.24	Rete ecologica provinciale – Adeguamento Rete Ecologica Regionale (R.E.R)	pag. 181
11.25	Aree di tutela geomorfologica del P.T.C.P.	pag. 182
11.26	Aree di tutela paesistico-ambientale del P.T.C.P.	pag. 183
11.27	Fasce fluviali (P.A.I. - Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico)	pag. 183
11.28	Attività vietate in fascia di deflusso della piena: "Fascia A"	pag. 184
11.29	Interventi consentiti in fascia di deflusso della piena: "Fascia A"	pag. 184
11.30	Interventi di mantenimento consentiti in "Fascia A"	pag. 185
11.31	Interventi vietati in fascia di esondazione "Fascia B"	pag. 185
11.32	Interventi consentiti in fascia di esondazione "Fascia B"	pag. 186
11.33	Interventi di mantenimento consentiti in "Fascia B"	pag. 187

Art. 12. Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura

12.1	Attuazione P.G.T.	pag. 188
12.2	Realizzazione interventi – requisiti soggettivi ed oggettivi degli interessati	pag. 188
12.3	Ambito agricolo: indici nelle aree per nuova destinazione agricola	pag. 188
12.4	Interventi esclusi dalla regolamentazione	pag. 190
12.5	Edifici sparsi non a destinazione agricola passibili di incremento di Slp	pag. 190
12.6	Rispetto delle leggi in materia di igiene – oneri e costo costruzione	pag. 191
12.7	Insedimento agricolo isolato di valore storico	pag. 191
12.8	Sistema delle Cascine esistenti	pag. 191
12.9	Destinazioni d'uso escluse	pag. 192
12.10	Occupazione del suolo	pag. 193
12.11.	Interventi edilizi urbanistici ammessi	pag. 194
12.12.	Modalità d'intervento	pag. 196
12.13	Trasformazione edificio residenziale a fabbricato rurale	pag. 197
12.14	Allevamenti aziendali	pag. 197
12.15	Aree per allevamenti di tipo agro-industriale	pag. 198
12.16	Regolamento per allevamenti di tipo agro-industriale	pag. 198
12.17	Salvaguardia del paesaggio agrario	pag. 198
12.18	Escavazione in fondi agricoli	pag. 199
12.19	Attività agrituristica	pag. 199
12.20	Bonifiche agricole	pag. 199
12.21	Distanze nelle zone agricole	pag. 200
12.22	Attività agricola di trasformazione prodotti aziendali	pag. 202
12.23	Reflui zootecnici	pag. 203
12.24	Interventi di nuova edificazione in area agricola	pag. 203
12.25	Incentivi all'attività agrituristica	pag. 204
12.26	Rappresentazione grafica dell'intervento di realizzazione di percorsi ciclabili e piazzole di sosta	pag. 204
12.27	Piano Indirizzo Forestale della Provincia (P.I.F.) e patrimonio arboreo	pag. 204
12.28	Ambito territoriale estrattivo soggetto a successivo recupero ambientale, naturalistico.....	pag. 206

PARTE PRIMA
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL TERRITORIO

Comune di PIZZIGHETTONE
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
modificate a seguito di osservazioni e prescrizioni

Novembre 2014

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

FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO

La *Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano*, sviluppata alla scala 1:10.000 su base CTR e alla scala 1:5.000 su base derivata da rilievo aerofotogrammetrico, è il risultato della valutazione incrociata degli elementi contenuti nella cartografia analitica con i fattori ambientali, territoriali ed antropici propri dell'area comunale.

Nella carta viene espressa la fattibilità delle scelte urbanistiche in termini geologici individuando 4 classi, ulteriormente suddivise in funzione della tipologia di rischio/fattibilità. La classificazione fornisce indicazioni generali in ordine alle destinazioni d'uso, alle cautele generali da adottare per gli interventi, agli studi e alle indagini da effettuare per gli approfondimenti del caso, nonché alle opere di riduzione del rischio ed alla necessità di controllo dei fenomeni in atto o quiescenti.

Per quanto concerne la pericolosità sismica locale, l'analisi territoriale ha definito uno scenario "Z4a - Zona con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi" per tutto il territorio comunale: l'effetto atteso nei confronti delle onde sismiche è quello di una amplificazione litologica. Allo scenario di Pericolosità Sismica Locale sopra indicato, inoltre, si associa quello "Z3a" lungo le scarpate della valle dell'Adda e del Serio, ove è atteso un effetto di amplificazione sismica di tipo topografico. 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, successivamente all'adozione della Variante di Piano di Governo del Territorio, è entrata in vigore 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 Pizzighettone una zona sismica 3.

Secondo quanto stabilito dalla D.G.R. n. 9/2616/2011, nelle zone di Pericolosità Sismica Locale Z3 e Z4 risulta obbligatorio, in fase pianificatoria, una valutazione dei fattori di amplificazione locale secondo analisi di 2° livello, rimettendo l'eventuale 3° livello agli esiti del 2° livello in una successiva fase progettuale, secondo quanto sintetizzato nella seguente tabella.

	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.

Poiché all'entrata in vigore della nuova classificazione sismica la fase pianificatoria era ormai completata e la variante di Piano adottata, non si è proceduto con alcun livello di approfondimento, demandando ogni valutazione alla successiva fase di attuazione degli interventi previsti dal Piano stesso e a quella di progettazione di interventi edilizi secondo quanto disposto dall'art. 1, comma 2 delle Norme geologiche di attuazione.

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: INDICAZIONI GENERALI

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

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

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

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

Con apposita simbologia, inoltre, sono stati cartografati tutti gli Ambiti Territoriali Estrattivi e relativi giacimenti di completamento individuati dal Piano Provinciale Cave. In queste aree ogni intervento di trasformazione dovrà essere compatibile alle previsioni dello strumento di pianificazione dell'attività estrattiva.

NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE

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

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. 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 sulle opere classificate come strategiche o rilevanti secondo il D.d.u.o n. 19904/03 della Regione Lombardia, nello studio di cui al comma 1) dovranno essere analizzati anche gli aspetti derivanti dalla pericolosità sismica locale in conformità alle vigenti disposizioni nazionali e regionali. In particolare, i progetti dovranno essere corredati di specifica analisi di 2° livello e/o di 3° livello secondo le indicazioni della D.G.R. n. 9/2616/2011.
3. Le indagini e gli approfondimenti prescritti dai precedenti commi devono essere eseguiti prima della fase progettuale in quanto propedeutici alla pianificazione e alla progettazione degli interventi previsti. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica, geotecnica e sismica deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (l.r. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/05, art. 38) o altra forma di richiesta o di comunicazione/denuncia di inizio attività.

Articolo 2

Pianificazione e tutela idraulica del territorio

1. Al fine di consentire il corretto drenaggio del territorio e prevenire fenomeni di esondazione dei corsi d'acqua, qualsiasi progetto di urbanizzazione e di infrastruttura 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 incrementino gli apporti nel reticolo idrico superficiale.
2. Nella progettazione delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture di cui al comma precedente dovrà essere applicato il principio di invarianza idraulica.
3. Ogni intervento che possa modificare il reticolato idrografico (anche se non classificato come reticolo idrico principale, di bonifica o minore) dovrà prevedere, in fase progettuale, il complesso delle opere mirate al ripristino o alla realizzazione di varianti del reticolato stesso.

Articolo 3

Disciplina delle aree produttive interessate da nuovi interventi urbanistici

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:

1. I piani attuativi, i progetti di opere pubbliche e gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di ricostruzione di fabbricati esistenti e gli interventi di nuova costruzione coinvolgenti aree precedentemente interessate da attività produttiva non possono essere approvati o assentiti se i relativi progetti non sono corredati da specifica documentazione tecnico-scientifica volta a documentare lo stato qualitativo del suolo e/o delle acque sotterranee

(considerato l'intero piano attuativo o costituente area di sedime e/o di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto).

2. La documentazione tecnico-scientifica di cui al precedente comma deve essere costituita almeno da:
 - a. Un piano delle indagini preliminari, a firma di tecnico incaricato, redatto in considerazione dell'attività produttiva in atto o pregressa e delle matrici ambientali potenzialmente compromesse ed indagate; l'esecuzione delle indagini sarà subordinata all'approvazione del piano da parte dell'Amministrazione comunale.
 - b. I referti delle analisi (condotte sui terreni e/o sulle acque sotterranee come da piano delle indagini di cui al comma 2a) eseguite da laboratorio o da ente di competenza e di esperienza comprovate secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia; le analisi saranno finalizzate ad accertare la qualità del suolo e delle acque in conformità al D.Lgs. 152/06 e s.m.i. per la destinazione d'uso, attuale e/o prevista, dell'area.
 - c. La dichiarazione, a firma del proponente l'intervento, di esclusione di circostanze e di condizioni che comportino la compromissione delle matrici ambientali e la conseguente riduzione o limitazione dell'utilizzo edificatorio del suolo in funzione sia della specifica destinazione, sia degli standard di qualità previsti dal D.Lgs. 152/06.
 - d. Ogni altro elaborato, referto o progetto prescritto dal competente ufficio comunale.
3. Per quanto concerne le attività elencate al comma 2, sarà facoltà dell'Amministrazione comunale, nei casi in cui lo ritenga opportuno, avvalersi della supervisione di ARPA per la verifica dei piani d'indagini e l'esecuzione dei campionamenti e delle analisi in contraddittorio con il proponente.
4. Nel caso in cui gli esiti analitici accertassero un'alterazione delle matrici ambientali, dovranno essere avviate le procedure di messa in sicurezza, di caratterizzazione e di bonifica previste dal D.Lgs. 152/06.
5. L'istruttoria amministrativa dei piani attuativi e delle pratiche edilizie può prendere avvio solo una volta ultimato l'accertamento di cui al precedente comma 2) e acquisito il parere favorevole degli organi competenti in materia

di tutela ambientale, i quali potranno apportare modifiche o richiedere integrazioni in sede di parere o di approvazione.

6. In caso di interventi di sola demolizione, gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui al comma 2) e di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.
7. Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano allorché il piano attuativo o gli interventi sopra indicati interessino, in tutto o in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano insediate o vi siano state svolte attività produttive di qualsiasi tipo. Anche esternamente ad aree precedentemente interessate da attività produttiva, le suddette disposizioni si applicano altresì ove il Comune ne ravvisi – motivatamente o su conforme proposta o parere del competente organo tecnico – la necessità.
8. In caso di area industriale dismessa di cui all'art. 7 della L.R. n. 1 del 02.02.2007, si attiveranno tutte le procedure e le attività di verifica previste nel medesimo articolo.
9. Nelle aree dove sia stata effettuata un'analisi di rischio ai sensi del D.Lgs. 152/06 e siano state individuate delle CSR (concentrazioni soglia di rischio), dovrà essere prevista, per le operazioni che comportino una modifica dello stato dei luoghi (es. D.I.A. o permessi di costruire relativi ad interventi che coinvolgano il sottosuolo o portino ad un aumento delle superfici edificate), una preliminare valutazione con gli Enti competenti circa la conformità con l'analisi di rischio già eseguita o la necessità di modifica della stessa.

Articolo 4

Tutela qualitativa delle acque sotterranee

1. 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 Pizzighettone 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.

Articolo 5

Fascia C del P.A.I.

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

Articolo 6

Ambiti morfologici complessi di particolare pregio paesistico

1. Vengono assoggettati a specifica tutela gli ambiti morfologici complessi che, nell'insieme dei loro elementi costitutivi (scarpate, dossi, depressioni, emergenze idriche ecc.), costituiscono aree di particolare pregio paesistico; suddetti ambiti, meglio evidenziati nella carta di fattibilità geologica delle azioni di piano e in quella di sintesi, sono:
 - il paleoalveo dell'Adda nei pressi della località di Ferie;
 - gli antichi percorsi fluviali del Serio lungo il percorso rettificato del Serio Morto;
 - la fascia perifluviale dell'Adda in sponda sinistra tra il confine comunale a N e l'abitato di Pizzighettone;
 - il paleoalveo dell'Adda tra C.na Guarnerina e C.na Rinascente;
 - la vasta superficie che si sviluppa tra l'Adda Morta e il fiume Adda a S di Pizzighettone, già inserita nel SIC "Morta di Pizzighettone";
 - la Valle del Serio di Grumello.

2. Allo scopo di valorizzare il patrimonio ambientale anche attraverso la tutela dei caratteri morfologici esistenti, non potranno essere assentiti i movimenti di terra aventi carattere straordinario e ordinario, anche se connessi con l'uso agricolo, fatta eccezione per quelli finalizzati alla conservazione e riqualificazione del paesaggio naturale. La tutela sarà pertanto estesa a tutti gli elementi morfologici quali le scarpate, i rilevati, e gli avvallamenti naturali, le zone umide e la relativa tipica vegetazione, generalmente associati alle forme quiescenti o abbandonate (paleoalvei, incisioni fluviali, ecc.) dei corsi d'acqua. Dovranno invece essere previsti e consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari alla conservazione della sezione di deflusso del reticolo idrografico.

CLASSE 1

Fattibilità senza particolari
limitazioni

In classe 1, come per l'intero territorio, è vigente la disciplina di cui ai precedenti artt. 1, 2, 3, 4, 5 e 6.

CLASSE 2

Fattibilità con modeste
limitazioni

Articolo 7***CLASSE 2A - Limitazioni derivanti dalle caratteristiche dei terreni di
substrato***

Viene riconosciuta una limitazione (seppur di modesta entità) per l'intera valle dell'Adda e del Serio Morto, interessata dalla presenza di terreni con diffuse eteropie verso termini coesivi (di limitata capacità portante) in presenza di acqua sotterranea a modesta profondità.

1. In fase di progettazione di nuove strutture ed opere di fondazione, oltre a quanto già previsto dall'art. 1 delle presenti norme, si dovrà considerare come la presenza di acqua sotterranea a modesta profondità (mediamente compresa tra 2 e 5 m) contribuisca ad una saturazione del sedime di fondazione e a un generale peggioramento delle caratteristiche geotecniche dei terreni.
2. Nel caso di nuovi interventi edilizi che prevedono piani interrati, 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 (impermeabilizzazioni, isolamenti, well-point, ecc.) per le strutture in progetto.
3. Le indagini e gli studi geologici-idrogeologici di cui ai commi precedenti dovranno essere effettuati preliminarmente ad ogni intervento edificatorio e sono complementari e non sostitutivi di quelli previsti dal D.M. 14.01.2008 e s.m.i..

CLASSE 3

Fattibilità con consistenti
limitazioni

Articolo 8***CLASSE 3A – Terreni di scadenti caratteristiche geotecniche***

Sono azionate in classe 3 sia le zone di paleoalveo interessate da depositi coesivi (di spessori talora prossimi a 10 m e con una diffusa quanto elevata componente organica) e le aree interessate dal riporto di terreni derivanti dallo scavo del Canale Navigabile; per queste aree:

1. sono vietati nuovi interventi di urbanizzazione;
2. è sconsigliata qualsiasi nuova infrastruttura (strade, ferrovie, infrastrutture interrato a rete ecc.), la cui realizzazione produrrebbe un'alterazione della struttura geologica locale e richiederebbe elevati costi per affrontare le avverse condizioni geologiche e geotecniche;
3. sono consentiti sia interventi di completamento di abitati già previsti dallo strumento urbanistico vigente alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, sia opere di ristrutturazione, ampliamento o completamento di insediamenti esistenti; dette opere dovranno essere puntualmente precedute (secondo quanto previsto dall'art. 1 delle presenti norme) da puntuali e circostanziate indagini geotecniche, idrogeologiche e sismiche finalizzate a valutare la fattibilità dell'opera in progetto.

Articolo 9***CLASSE 3B - Scarpare morfologiche***

1. La classe 3 si applica alle scarpate morfologiche riconosciute in carta di sintesi (indipendentemente dalla loro altezza), in quanto elementi costitutivi del paesaggio di particolare pregio geologico ed ambientale; la limitazione relativa alle scarpate interessa anche una fascia estesa per una profondità di 10 m esternamente al ciglio del terrazzo ed al piede delle scarpate stesse. Sulle

scarpate morfologiche e all'interno di tali fasce, in conformità a quanto previsto dall'art. 16.4 del P.T.C.P.:

2. Non sono ammessi interventi di urbanizzazione mentre sono consentiti, per gli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale; gli eventuali ampliamenti devono svilupparsi nella direzione opposta all'orlo di scarpata.
3. Sono consentiti quegli interventi di natura non edificatoria, quali ad esempio le attività di cava, di piscicoltura e/o pesca sportiva e le bonifiche agricole (o comunque interventi estrattivi in fondi agricoli), che non portano alla perdita dei riferimenti significativi del disegno territoriale originario e al complessivo peggioramento dei caratteri naturali della vegetazione esistente. La possibilità di effettuare interventi e trasformazioni che alterino tali elementi è ammissibile solamente per la realizzazione di opere di interesse pubblico non altrove ubicabili a fronte di interventi di parziale compensazione naturalistica da definire in base alle caratteristiche del comune, alla natura dell'intervento e ai criteri di sostenibilità previsti dal PTCP di cui alla Normativa e in particolare all'Appendice D "Individuazione dei contenuti minimi dei PGT sugli aspetti sovracomunali".
4. Considerato il rischio insito nelle possibili interazioni con il lineamento morfologico, qualsiasi intervento edilizio e/o di urbanizzazione, purchè compatibile con i vigenti Regolamenti e con le disposizioni di cui ai precedenti commi, dovrà essere preceduto da specifico studio geologico e geotecnico di fattibilità in relazione alla stabilità della scarpata e a quella delle strutture in progetto. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (l.r. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/05, art. 38).

Articolo 10

CLASSE 3C – Vulnerabilità dell'acquifero superficiale da alta a elevata

1. Allo scopo di tutelare le acque sotterranee in condizioni di alta/elevata vulnerabilità, oltre a quanto già previsto dall'art. 4 si dovranno limitare gli

interventi e gli elementi che costituiscono una discontinuità nei terreni di copertura o che rappresentino vie preferenziali per la veicolazione di sostanze verso le acque sotterranee (quali opere in sottoterraneo, pozzi perdenti, rimaneggiamenti della superficie topografica ecc.).

Articolo 11

CLASSE 3D - Aree con ridotta soggiacenza della falda

1. E' in genere sconsigliata la realizzazione di scantinati e seminterrati. Per nuovi interventi edilizi sarà obbligatorio eseguire specifiche indagini di tipo idrogeologico e piezometrico al fine di valutare la profondità della falda e le sue possibili escursioni ed adottare idonei accorgimenti costruttivi per le strutture in progetto.
2. Nel caso di piani interrati e semi-interrati, il proponente l'intervento rilascerà al Comune una presa d'atto riguardante la presenza di acqua sotterranea a profondità tali da interferire con le strutture in progetto.
3. In fase di progettazione di nuove strutture ed opere di fondazione, oltre a quanto già previsto dall'art. 1 delle presenti norme, dovrà essere valutato il grado di saturazione dei depositi naturali indotto dalla presenza di acqua sotterranea nel sedime di fondazione (mediamente a profondità inferiore di 2 m), la quale contribuisce ad un generale peggioramento delle caratteristiche geotecniche dei terreni.
4. Le indagini e gli approfondimenti prescritti dai precedenti commi devono essere realizzati prima della fase progettuale in quanto propedeutici alla pianificazione e alla progettazione degli interventi previsti. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (l.r. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/05, art. 38) o altra forma di richiesta o comunicazione di inizio attività (quali D.I.A., autorizzazione allo scarico ecc.).

Articolo 12

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 e s.m.i.) per un raggio di 200 metri dalle strutture 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:

1. dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
2. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
3. 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;
4. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
5. aree cimiteriali;
6. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
7. apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
8. gestione di rifiuti;
9. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
10. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
11. pozzi perdenti;
12. 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 13

CLASSE 3F - Fascia B del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

Ricadono in classe 3 le aree di esondazione del fiume Adda definite 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:

1. 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.
2. Ai sensi dell'art. 40 delle N.d.A. del P.A.I. (**Procedure a favore della rilocalizzazione degli edifici in aree a rischio**), il Comune, in sede di formazione degli strumenti urbanistici, anche mediante l'adozione di apposite varianti, può individuare comprensori di aree destinate all'edilizia residenziale, alle attività produttive e alla edificazione rurale, nei quali favorire il trasferimento degli insediamenti siti nei territori 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.
3. Ai sensi dell'art. 38 del P.A.I. (**Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico**), fatto salvo quanto previsto agli artt. 29 e 30 del P.A.I., è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modificano i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo

nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine:

- a. i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, così come individuata da specifica direttiva dell'Autorità di bacino;
 - b. il parere di compatibilità sarà espresso dalla stessa Autorità di bacino;
 - c. le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.
4. Nei territori della Fascia B, ai sensi dell'art. 39 comma 4 del P.A.I. **(Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica)** sono inoltre esclusivamente consentiti:
- 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.

5. All'interno della Fascia B, in relazione anche alle caratteristiche del territorio comunale di Pizzighettone, 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.

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.

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

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

2. I proprietari e i soggetti gestori di impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, di potenzialità superiore a 2000 abitanti equivalenti, nonché di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti e di impianti di approvvigionamento idropotabile, ubicati nelle fasce fluviali A e B predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica del rischio idraulico a cui sono soggetti i suddetti impianti ed operazioni, sulla base delle direttive di cui al comma 1. Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base delle richiamate direttive.

3. L'Autorità di bacino, anche su proposta dei suddetti proprietari e soggetti gestori ed in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, delibera specifici Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, per gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma. Nell'ambito di tali programmi l'Autorità di bacino incentiva inoltre, ovunque possibile, la delocalizzazione degli impianti di cui ai commi precedenti al di fuori delle fasce fluviali A e B.

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

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.

6. Nella fascia B con limite di progetto sviluppata in sponda sinistra del F. Adda, sino alla realizzazione e al collaudo delle opere idrauliche previste dall'Autorità di Bacino nel P.A.I. (o a ripermetrazione della fascia con variante di piano), vigono le norme della fascia B. Allorché dette opere vengano concluse, i confini della Fascia B si intendono definiti in conformità al tracciato dell'opera idraulica eseguita e la delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino di presa d'atto del collaudo dell'opera varrà come variante automatica del Piano per il tracciato di cui si tratta.

CLASSE 4

Fattibilità con gravi
limitazioni

Articolo 14***CLASSE 4A – Fascia di tutela assoluta dei pozzi acquedottistici***

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

Articolo 15***CLASSE 4B - Reticolo idrografico***

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

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

Articolo 16***CLASSE 4C – Zone umide / depressioni morfologiche con acqua di falda affiorante o sub-affiorante***

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).

Articolo 17

CLASSE 4D – Aree con emergenze idriche diffuse

Rientrano in classe 4 le aree con emergenze idriche diffuse (in conformità alla D.G.R. n. 9/2616/2011), in quanto sistemi di elevato valore ecologico, naturalistico e idrogeologico. Oltre a quanto già previsto dall'art. 11 delle presenti norme, in presenza di fenomeni sorgentizi:

1. Non sono consentite opere di urbanizzazione e di nuova edificazione per un raggio di 50 metri dalla testa della sorgente e per una fascia di 10 metri su entrambi i lati lungo i primi 200 metri dell'asta, 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. Gli eventuali ampliamenti potranno essere effettuati esclusivamente nella direzione opposta a quella della testa del fenomeno sorgentizio.

2. Non sono consentiti azioni o interventi che possano compromettere le risorse idriche superficiali e sotterranee, in particolare le alterazioni del sistema idraulico della sorgente e del relativo microambiente, ad eccezione delle normali operazioni di manutenzione.
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.).

Articolo 18

CLASSE 4E - Fascia di prima esondazione dell'Adda (Fascia A del P.A.I.)

Ricade in classe 4 la fascia di prima esondazione del fiume Adda (fascia A dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico).

Per suddetta fascia vigono le seguenti disposizioni:

1. Il Comune è tenuto a informare i soggetti attuatori delle previsioni dello strumento urbanistico sulle limitazioni e sulle condizioni di rischio della fascia A e provvederà ad inserire nel certificato di destinazione urbanistica, previsto dalle vigenti disposizioni di legge, la specifica classificazione indicata dal P.A.I.. Il soggetto attuatore di qualsiasi intervento è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal rischio segnalato.
2. Ai sensi dell'art. 40 delle N.d.A. del P.A.I. (***Procedure a favore della rilocalizzazione degli edifici in aree a rischio***), il Comune, in sede di formazione degli strumenti urbanistici, anche mediante l'adozione di apposite varianti, può individuare comprensori di aree destinate all'edilizia residenziale, alle attività produttive e alla edificazione rurale, nei quali favorire il trasferimento degli insediamenti siti nei territori della fascia A. Negli strumenti di pianificazione esecutiva comunale tali operazioni di trasferimento sono dichiarate di pubblica utilità. I trasferimenti possono

essere operati con convenzioni che assicurino le aree e i diritti edificatori già spettanti ai proprietari. I valori dei terreni espropriati ai fini della rilocalizzazione sono calcolati sulla base delle vigenti leggi in materia di espropriazione per pubblica utilità. Le aree relitte devono essere trasferite al demanio pubblico libere da immobili.

3. Ai sensi dell'art. 38 del P.A.I. (**Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico**), fatto salvo quanto previsto agli artt. 29 e 30 del P.A.I., è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine:
- a) i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità di bacino, così come individuata da specifica direttiva;
 - b) il parere di compatibilità sarà espresso dalla stessa Autorità di bacino;
 - c) 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.

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

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

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

2. Nella Fascia A sono vietate:

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

3. Sono per contro consentiti:

- a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 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)...

ART. 1 – FINALITA' DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO E DELLE SUE REGOLE

1.1 Attraverso il P.G.T. il Comune si propone:

- di tutelare il territorio inteso come risorsa non rinnovabile per un migliore assetto e qualità dell'ambiente;
- di definire, collocare e coordinare le destinazioni d'uso del suolo per un organico sviluppo degli insediamenti in rapporto alle infrastrutture necessarie;
- di assicurare nell'ambito del territorio comunale forme di orientamento e controllo pubblico su ogni attività che comporti trasformazioni urbanistiche od edilizie.

1.2 Il Piano delle Regole, in particolare, si connota come lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale. Ha validità illimitata ed è sempre modificabile.

Esso considera e disciplina, cartograficamente e con norme, l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano e che si attuano tramite piani attuativi, secondo criteri, anche insediativi e morfologici, dettati direttamente dallo stesso Documento di Piano.

Il Piano delle Regole concorre al perseguimento di un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio; inoltre, in coordinamento con il Piano dei Servizi, disciplina – sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico – anche le aree e gli edifici destinati a servizi (edifici e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica), al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale.

Il Piano delle Regole riguarda sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è assestato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi (tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento) sia, sotto molteplici aspetti, le parti del territorio non urbanizzate perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.

1.3 Vigilanza e sanzioni

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dalle leggi e dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate dagli atti abilitativi.

Constatata l'inosservanza di tali norme, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

1.4 Qualità del progetto

Il Piano delle Regole ha anche il compito di promuovere la qualità e la specificità dei contesti e salvaguardare l'insieme di valori che rappresenta la connotazione e l'essenza stessa del territorio e la condizione per la permanenza della sua identità.

Il Piano delle Regole fornisce pertanto elementi di indirizzo che, in coerenza con la carta della sensibilità paesaggistica e gli obiettivi di qualità paesaggistica indicati dal Documento di Piano, permettono la coerenza paesaggistica nella impostazione e gestione dei progetti di interventi.

Va sottolineato che non solo i contesti storici, ma anche quelli che rispecchiano territorialmente le articolazioni e le complessità della società contemporanea, devono essere materia di progetto e di attenzione paesaggistica.

E' necessario che la discrezionalità insita in ogni progetto possa relazionarsi con regole di valutazione del contesto e con la costruzione metodologica di scelte trasparenti.

Il progetto quindi deve sviluppare più specificatamente i temi dell'interpretazione del contesto, delle condizioni del suo mutamento, dell'idea di spazio prefigurata nonché della coerenza paesaggistica delle stesse.

Da questo punto di vista il Piano delle Regole deve configurarsi anche come utile strumento di valutazione della qualità architettonica del costruire.

ART. 2 – PARAMETRI E DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

2.1 La superficie computabile ai fini degli indici urbanistici è quella dell'unità di intervento, in base alle capacità insediative prescritte per i vari ambiti in cui è suddiviso il territorio comunale.

2.2 Superficie territoriale (St)

E' la superficie delle aree incluse o comunque partecipi ad un Piano Urbanistico Attuativo, Permesso di Costruire convenzionato o Programma Integrato di Intervento. Essa è comprensiva delle aree con destinazione, esistente o previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. Le parti di ambiti o perimetri da convenzionare, a destinazione per servizi, concorrono al calcolo dell'Ut.

2.3 Superficie fondiaria (Sf)

La superficie di un lotto edificabile o di un insieme di lotti edificabili, ovvero la parte residua di superficie territoriale (St), come appresso definita, detratte da questa gli spazi di pubblica circolazione e le aree concretamente riservate per servizi.

2.4 Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strada a servizio degli insediamenti;
- b) spazi di sosta e parcheggio, pubblici o di uso pubblico;
- c) rete di fognatura, idrica, elettrica, del telefono, depuratori e piattaforme ecologiche, rete del metano e del gas;
- d) pubblica illuminazione;
- e) spazi per il verde primario condominiale di uso pubblico.

2.5 Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido;
- b) scuole materne;
- c) scuole dell'obbligo (elementari, medie, inferiori e superiori);
- d) attrezzature generali urbane (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, religiose e sportive);
- e) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale di quartiere;

f) spazi sportivi di quartiere e gli impianti relativi.

Le attrezzature di interesse religioso, di cui al D.M. 2/4/68 n. 1444, sono da intendersi come opere di urbanizzazione secondaria e comprendono:

- gli immobili destinati al culto, anche se articolati in più edifici;
- gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto e del personale di servizio;
- gli immobili adibiti, nell'esercizio del ministero pastorale, ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fine di lucro.

Ai sensi del comma f) art. 9 Lex 10/77 il relativo atto abilitativo è gratuito.

Per confessioni religiose vanno intese tutte le attività volte a soddisfare i bisogni religiosi dei cittadini, senza discriminazione alcuna.

2.6 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

La massima superficie lorda complessiva di pavimento (Slp), espressa in metri quadri, costruibile per ogni mq di superficie territoriale (St).

2.7 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

La massima superficie lorda complessiva di pavimento (Slp), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf).

2.8 Indice di fabbricabilità territoriale (It)

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni mq di superficie territoriale (St).

2.9 Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf).

2.10 Indice minimo di edificazione (Min. e)

La massima superficie lorda complessiva di pavimento (Slp), espressa in metri quadri costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St) senza utilizzare diritti edificatori acquisti altrove (perequazione).

2.11 Gli indici di fabbricabilità, di utilizzazione territoriale e l'indice minimo di edificazione (Min. e) si applicano in caso di intervento attuativo.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo attuativo.

- 2.12** L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione, previsti dal P.G.T. su una determinata area, esclude ogni successiva richiesta di altri interventi sulla medesima area, tesi ad utilizzare nuovamente la edificabilità consentita da tali indici (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà dell'area stessa.

Al fine di applicare tale principio l'Amministrazione Comunale dovrà verificare, per ciascuna richiesta, se l'area oggetto della richiesta risulti compresa in una o più aree di pertinenza relative a costruzioni precedentemente autorizzate e che vengono conservate. In caso affermativo gli indici previsti dal P.G.T. dovranno essere rispettati sia per le nuove costruzioni, rispetto alla superficie fondiaria dell'intervento, sia per l'insieme delle nuove costruzioni e di quelle esistenti che vengono conservate, rispetto all'area di pertinenza originaria.

Qualora invece l'area oggetto dell'intervento non risulti compresa in qualche area di pertinenza relativa a precedenti attività edilizie, si dovrà verificare l'eventuale esistenza di aree contigue che, alla data di adozione del P.G.T., appartenessero alla medesima ditta intestataria dell'area in oggetto.

Qualora ciò si verifichi, il rispetto delle regole dovrà essere verificato sia con riferimento alla sola area oggetto dell'intervento, sia all'insieme degli edifici e delle aree contigue che risultavano non frazionate alla data suddetta.

2.13 Area edificabile (Ae)

È la porzione di lotto che è suscettibile di utilizzazione per un intervento di nuova edilizia privata, ossia il lotto che diventa pertinenza, dal punto di vista urbanistico, della erigenda costruzione, sicché l'area interessata non potrà più essere computata per future costruzioni. Essa si ottiene di norma deducendo dall'area totale del lotto:

- 1) le porzioni che sono sottratte all'uso edilizio privato, in quanto destinate ad usi di pubblico interesse (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico, ecc...);
- 2) le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere;
- 3) le porzioni di area la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad un lotto confinante di altro proprietario;
- 4) gli spazi pubblici esistenti.

Possono, invece, essere considerate aggregate all'area edificabile le aree confinanti, anche di altro proprietario, purché la cessione del diritto di sfruttamento (in volume e/o in

superficie di pavimento) risulti da convenzione trascritta con allegata adeguata cartografia catastale dove verrà individuata l'area asservita. Ogni atto convenzionale deve essere fatto e trascritto sui Registri Immobiliari al 1° atto utile (acquisto o vendita) nel rispetto delle regole che lo governano.

Per non modificare i rapporti edificato-abitanti- servizi non sono ammessi trasferimenti di volumi (o S.L.P.) da una zona all'altra salvo che nelle operazioni di compensazione e perequazione previsti dal Piano di Governo del Territorio.

Nel caso di un lotto confinante con un cortile comune, può essere considerata area edificabile anche la quota di cortile comune che andrà a competere al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione trascritta tra tutti i comproprietari interessati.

2.14 Area pertinente (Ap)

Per area pertinente s'intende l'appezzamento di terreno pertinente ad un fabbricato esistente, quindi di un'area già edificata.

Non possono essere computate come facenti parte dell'area pertinente le aree di proprietà privata, ma di uso pubblico, come le strade, le piazze, il verde privato inedificabile.

Qualsiasi area pertinente non potrà essere computata per altre costruzioni qualora la sua sottrazione venga ad alterare, per i fabbricati esistenti ed autorizzati, le prescrizioni dell'ambito in cui gli edifici si trovano.

2.15 Superficie lorda di pavimento (Slp)

È la somma delle superfici lorde di pavimento di tutti i piani (ivi compresi eventuali interpiani a soppalco, scale interne, gradoni, ecc.) comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio.

Comprende:

- a) la superficie di ogni singolo piano abitabile od agibile, inclusi i soppalchi e piani seminterrati se destinati a residenza, uffici od attività produttive o commerciali e, comunque, se agibili con permanenza anche temporanea di persone;
- b) le superfici degli aggetti chiusi, comprese le verande,
- c) la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi nel caso di costruzioni destinate ad attività produttive;
- d) i porticati dei cascinali storicamente determinati e coerenti con l'impianto complessivo della cascina, anche se aperti su tre o più lati, non collocati nelle zone agricole.

Esclude:

- e) le superfici dei volumi emergenti dall'intradosso dell'ultimo piano abitabile od agibile, adibiti a vani scala ascensore;
- f) gli spazi strettamente inerenti ed al servizio dell'edificio contenenti impianti e servizi tecnici (i cosiddetti volumi tecnici);
- g) gli spazi destinati al ricovero delle vetture e solo nei limiti della quota fissata dalle Regole del P.G.T., qualora siano sottostanti al primo piano abitabile ed a condizione che abbiano un'altezza interna non superiore a ml 2,40;
- h) logge e balconi, se aperti su due o tre lati, oppure se destinati ad uso pubblico e fino ad un massimo di profondità pari a cm 120. Se più profondi saranno conteggiati per tutta la misura e non detraendo la parte derogabile;
- i) le parti dell'ultimo piano con il tetto inclinato monofalda che hanno una altezza inferiore a mt 1,80.

2.16 Calcolo del volume degli edifici (V)

Va calcolato sommando le superfici lorde complessive di pavimento (Slp) di ogni piano moltiplicate per l'altezza virtuale di ogni piano pari a mt 3.

Nel caso l'altezza reale superasse i mt 3,50, il volume si calcola moltiplicando la Slp con l'altezza reale, misurata da pavimento a pavimento.

Se il solaio dell'ultimo piano risulta inclinato il volume di quest'ultimo si calcola moltiplicando la sua Slp (vedi norma precedente) per l'altezza reale media dell'area di Slp stessa.

Non vanno computati infine i locali completamente interrati sottoposti alla quota naturale del terreno e destinati a pertinenze delle abitazioni.

Il calcolo della volumetria deve essere effettuato detraendo dalla cubatura richiesta quella già realizzata anche per un autonomo edificio che insiste su una parte del lotto catastalmente divisa dopo la costruzione dell'edificio.

Eventuali passaggi di proprietà non modificano gli obblighi del rispetto dei limiti imposti dal Piano delle Regole.

Per le aree a destinazione agricola è ammissibile computare tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda, compresi quelli esistenti in Comuni con termini ai sensi del 5° comma art. 59 L.R. n° 12/05.

Nelle modalità di calcolo del volume, sia negli interventi nuovi, che sull'esistente, non vanno conteggiate le parti dei muri e solai determinati dalle norme sul contenimento energetico come indicato nella Legge Regionale n. 26 del 20.04.1995.

Nel caso di edifici produttivi e commerciali, oppure a loro assimilabili il calcolo del volume avviene moltiplicando la Slp per l'altezza determinata dalla quota del pavimento alla controsoffittatura (esistente o possibile) delle capriate o all'intradosso delle stesse oppure alla quota delle tubazioni o servizi tecnologici posizionate a livello similare.

2.17 Altezza degli edifici (H)

Va misurata sulla facciata più alta a partire dalla quota del marciapiede fino alla quota di gronda, la più elevata tra quella dell'intradosso del cornicione di gronda e quella dell'intradosso di copertura dell'ultimo piano abitabile. Nel caso che quest'ultima sia inclinata, si intenderà la quota media dell'intradosso di copertura.

Nel caso di edifici a destinazione produttiva-commerciale il riferimento di quota viene a coincidere con quella della esistente o possibile controsoffittatura della capriata.

Documentate esigenze tecniche possono, nel caso di edifici produttivi, derogare alle altezze previste.

2.18 Superficie coperta (Sc)

La superficie coperta è la superficie risultante dalla proiezione orizzontale a terra dell'intero corpo dell'edificio, compresi aggetti, sbalzi, tettoie, balconi e gronde se superiori a cm 120. Per area scoperta dovrà intendersi l'area libera da costruzioni, e quindi anche quella che ricopre locali completamente interrati, cioè completamente sottoposti alla quota naturale del terreno, anche se debordanti dal fabbricato sovrastante.

Nelle modalità di calcolo delle superfici coperte, per ogni intervento edilizio sia sul nuovo che sull'edificato, non vanno computate le parti dei muri determinate dalle norme sul contenimento energetico così come indicato nella Legge Regionale n° 26 del 20.04.1995.

2.19 Rapporto di copertura (Rc)

Il rapporto di copertura è la percentuale della superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria.

2.20 Unità edilizia (Ue)

La struttura insediativa composta da una o più unità immobiliari, identificabile per l'asservimento della struttura stessa ad un unico lotto.

2.21 Fabbricato (Fb)

Per edificio o fabbricato s'intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, ed abbia almeno una scala autonoma.

Per edificio (o fabbricato) residenziale si intende quel fabbricato urbano o rurale destinato per la maggior parte (ciò oltre la metà della sua cubatura) ad uso abitazione.

2.22 Superficie minima d'intervento (Sm)

E' l'area minima richiesta per gli interventi edilizi.

L'estensione minima degli interventi attuativi viene determinata dal Piano delle Regole e dal documento di Piano.

2.23 Distacchi e distanze

Distanza tra edifici (De), confini del lotto (Dc) e dai cigli stradali (Ds)

In tutto il territorio comunale devono essere osservate le distanze previste dalle presenti regole del P.G.T., dalle norme del Codice Civile e da quelle del Codice della Strada.

La misura delle distanze si effettua sempre in proiezione orizzontale.

I fondi vicini o confinanti devono appartenere a proprietari diversi, in quanto le limitazioni al diritto di proprietà contenute nel codice civile trovano la loro causa nell'esistenza di due diversi titolari di fondi vicini. Tali limitazioni possono venire a cadere per rinuncia o convenzione derogativa.

Per quanto riguarda le distanze dai cigli stradali è fatto obbligo ottemperare a quanto espresso dal D.Lvo 30/04/92 n. 285 e dal D.P.R. 16/12/92 n. 495 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nel caso un confine di un'area coincida con un confine tra ambiti diversi, valgono, là dove applicabili, le norme di ambito in cui ricade il lotto interessato dall'intervento.

Nel caso invece in cui un'area sia compresa in più di un ambito, le norme da rispettare sono quelle di ogni singolo ambito.

Ai fini del rispetto delle distanze, nel caso di demolizione e ricostruzione, è legittima la ricostruzione secondo la localizzazione e la sagoma dell'edificio preesistente, mentre la parte che eventualmente esorbita da tali limiti, equivalendo a nuova costruzione, dovrà attenersi alle norme generali che regolano le distanze.

Nel caso di distacchi dai confini è possibile derogare dalle norme nel senso che, mantenendo le distanze fisse, è possibile l'accordo tramite un esplicito atto tra confinanti che distribuisca in modo non equivalente la prescrizione della distanza minima tra i fabbricati dei relativi fondi e che va semplicemente registrata demandando l'obbligo di

trascrizione al primo atto utile (ossia al successivo passaggio di proprietà del bene su cui grava la convenzione).

Le sopraelevazioni vengono considerate come nuove costruzioni; devono quindi rispettare le norme relative ai distacchi tra gli edifici in modo autonomo rispetto all'edificio sul quale insistono.

Le norme relative ai distacchi non sono applicabili nel caso di costruzioni completamente interrato, cioè sottostanti il livello naturale del terreno.

Il collegamento tra due corpi di fabbrica tra loro distanti, al fine di eliminare tale distacco per utilizzare l'aderenza o la comunione di muro confinante deve sempre avvenire tramite un corpo volumetrico coperto.

Il collegamento può interessare una proporzione significativa pari almeno al 50% del fronte maggiore degli edifici che si vogliono collegare. In tal caso il corpo di collegamento nelle pareti che si fronteggiano dovrà avere solo luci che interessano i locali interni accessori.

Non è possibile annullare tale distanza con semplici muri od artifici similari.

Gli aggetti che non superano i 120 cm non vengono conteggiati ai fini delle distanze, tranne il caso in cui si estendono per più del 50% sul fronte interessato dell'edificio esclusa la gronda del tetto.

Le distanze minime tra fabbricati per i diversi ambiti territoriali sono stabilite come segue:

1. Nuclei di antica formazione: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
2. Nuovi edifici ricadenti negli altri ambiti del tessuto urbano consolidato: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate (anche solo una parete);
3. Negli ambiti di trasformazione e sviluppo: è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.

Le distanze minime tra fabbricati – tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) – debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7;
- ml 7,5 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
- ml 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura

corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi convenzionati con previsioni planovolumetriche, ma vanno pur sempre rispettate le norme del Codice Civile e del Codice della Strada.

2.24 Superficie utile abitabile (Su)

E' la superficie di pavimento dell'alloggio misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

2.25 Superficie non residenziale (Snr)

E' la superficie netta non residenziale, destinata a servizi ed accessori (cantine, soffitte, lavatoi comuni, cabine idriche, autorimesse, ingressi comuni, porticati e logge, balconi, centrali termiche, ecc...).

2.26 Superficie complessiva (Sc)

E' la somma della superficie utile abitabile e del 60% del totale delle superfici nette non residenziali, destinate a servizi ed accessori.

2.27 Pertinenze ed accessori

Sono pertinenze ai sensi dell'art. 817 del c.c. i beni che non fanno parte integrante e sostanziale dell'edificio principale, ma hanno un rapporto di dipendenza funzionale con lo stesso (recinzioni, piscine, campi da tennis, box a servizio esclusivo della costruzione principale). Gli elementi che caratterizzano le pertinenze al servizio del fabbricato esistente sono:

- a) l'esiguità quantitativa del manufatto, sia nel senso che il medesimo deve essere di entità tale da non alterare in modo rilevante l'assetto del territorio, sia in relazione all'opera al cui servizio esso è complementare;
- b) preesistenza di un manufatto che possa essere considerato bene principale;
- c) valore economico inferiore a quello dell'edificio principale;
- d) l'esistenza di un collegamento funzionale tra tali opere e l'edificio principale, con conseguente incapacità per le medesime di essere utilizzate separatamente ed autonomamente. Il tutto risultante da elementi oggettivi.

Accessori sono quegli elementi costruttivi che entrano a far parte integrante e sostanziale dell'organismo edilizio originario, non essendo possibile un'utilizzazione separata dallo stesso (locale caldaia, locale per cabine elettriche, ecc...)

2.28 Volumi tecnici

Per volumi tecnici si intendono quei volumi edilizi destinati ad impianti ed opere necessarie all'edificio, ma non usufruibili sotto il profilo abitativo neppure temporaneamente.

Tali porzioni non sono computabili come volume edilizio in quanto strettamente indispensabili:

- per isolare l'edificio o sue parti (sottotetti non abitabili, camera d'aria, intercapedini, vespai);
- per contenere gli impianti tecnologici dell'edificio che per esigenze tecniche o funzionali non possono collocarsi nell'edificio stesso;
- per accedere a detti impianti, al fine di compiere le operazioni manutentive ordinarie e straordinarie;
- per superare le barriere architettoniche.

2.29 Destinazione d'uso

Per destinazione d'uso di un'area o di un edificio si intende il complesso di funzioni ammesse dal P.G.T. per l'area o l'edificio. Si dice principale la destinazione d'uso qualificabile l'area, compatibile quella che integra o rende possibile la destinazione d'uso specifica.

2.30 Area, superficie

Ogni qualvolta si faccia riferimento ad un'area, ad un terreno o ad una superficie, ci si dovrà attenere al rilievo quotato dello stato attuale, debitamente sottoscritto da un tecnico iscritto al rispettivo albo. In caso di mancanza di tale atto probatorio, il riferimento sarà la documentazione catastale.

2.31 Edificio unifamiliare

Tipo edilizio abitativo isolato od aggregato in cui ciascun alloggio ha accesso diretto ed indipendente da uno spazio pubblico e non risulta disimpegnato da spazi o collegamenti verticali comuni, inseriti nell'edificio.

Allo spazio pubblico è assimilato anche lo spazio a corte od il cortile, sia comune, indiviso o no.

2.32 Vincolo di inedificabilità e vincolo di tutela

Il vincolo di inedificabilità o inedificabilità assoluta, è quello determinato da strumenti urbanistici o normative di legge poste a tutela di diversi interessi pubblici che vietano di edificare in determinate aree.

Trattasi quindi di veri e propri divieti di edificazione o prescrizioni di inedificabilità.

Il vincolo di tutela non indica un divieto di edificazione, ma è un istituto che sottopone determinate aree (od edifici) ad una tutela di interesse generale: storico, idrico, paesaggistico, idrogeologico, ecc...

Tale tutela comporta il rilascio del Nulla Osta dall'Ente preposto alla cura dell'interesse generale specifico.

Ovviamente l'inedificabilità ed il vincolo si escludono a vicenda.

2.33 Superficie di vendita di un esercizio commerciale (SV)

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è determinata dalla somma delle superfici adibite alle operazioni di vendita, sia occupata da banchi, scaffalature, e simili.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

2.34 Tipologie distributive

Le previsioni di carattere commerciale sono classificate con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D. Lgs 114/98, e precisamente:

- esercizi di vicinato:

superficie di vendita non superiore a 150 mq;

- medie strutture di vendita:

superfici di vendita superiori a 150 mq e fino a 1.500 mq;

- grandi strutture di vendita:

superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita;

- centro commerciale:

una media o una grande struttura di vendita nella quale 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 la somma delle superfici di vendita degli esercizi in esso presenti.

2.35 Produzione, confezionamento, somministrazione di prodotti alimentari

Gli stabilimenti e laboratori di produzione, preparazione, confezionamento, l'attività di preparazione e somministrazione di prodotti alimentari, gli esercizi pubblici, i bar e le attività assimilabili anche per periodi brevi (feste, ecc...), gli esercizi di deposito all'ingrosso di prodotti alimentari non devono essere collocati in zone che per condizioni di inquinamento od insalubrità possano compromettere le caratteristiche del prodotto finale.

Devono essere obbligatoriamente rispettate le norme previste dal Regolamento Comunale di Igiene vigente al titolo IV.

2.36 Superfetazioni (Nucleo Murato e Nuclei di Antica Formazione)

Ogni parte costruita che risulti aggiunta all'organismo senza integrarsi completamente ed anzi alterandone negativamente l'assetto formale e la possibilità di interpretazione della sua evoluzione storica.

2.37 Vincoli sovraordinati e vincoli urbanistici

Sono vincoli sovraordinati quelli che determinano limitazioni all'uso delle risorse, di parti del territorio, di aree e fabbricati, derivanti da specifiche leggi di settore che impongono una tutela a determinate condizioni o un divieto inderogabile. Tra questi vincoli possiamo elencare: vincolo cimiteriale, stradale, ferroviario, acquedotti, elettrodotti, idrogeologico, monumentale, paesaggistico, ecc...

Altra cosa sono i vincoli urbanistici cioè quelli che vincolano aree per realizzare le opere pubbliche ed i servizi generali. Tali vincoli sono quindi preordinati alla espropriazione. Tra i vincoli urbanistici vanno annoverati anche quelli in base ai quali l'edificabilità è molto limitata (area a verde privato) o del tutto esclusa.

Tutti i vincoli urbanistici costituiscono la conseguenza della attività di pianificazione e programmazione urbanistica del territorio.

ART. 3 – MODALITA' DI ATTUAZIONE URBANISTICA ED AMBIENTALE

3.1 Tutto il territorio comunale s'intende interessato dal P.G.T. ai sensi della legge urbanistica 17/8/1942 n° 1150 e della legge regionale n° 12 del 11.03.2005.

L'uso del suolo e le attività edilizie sono soggetti alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali per quanto non in contrasto con leggi nazionali e leggi regionali successive alle presenti norme.

3.2 Le modalità di intervento urbanistico sono raggruppate nei seguenti tipi:

- Piano Attuativo convenzionato;
- Permesso di costruire convenzionato per cui gli interventi di cui al suddetto permesso devono essere asserviti da apposita convenzione contenente gli aspetti planivolumetrici finalizzati alle cessioni o monetizzazioni dei relativi servizi urbanistici ed inoltre disciplinante le modalità esecutive del P.d.C.
- Permesso di costruire (oneroso o gratuito);
- Denuncia di Inizio Attività (onerosa o gratuita) o altri atti abilitativi in materia edilizia.

I DD.LL. n. 40/2010 e n. 78/2010 ha ampliato l'attività edilizia libera e sostituito la Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) con la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.). Il Decreto n. 30/2010 ha ampliato l'attività edilizia libera, perciò si possono eseguire senza titolo abilitativo, oltre ad opere minori, anche la manutenzione straordinaria purchè non interessino parti strutturali, non comportino aumento delle unità immobiliari e non implichino incremento dei parametri urbanistici.

A tal riguardo è necessario presentare una comunicazione di Inizio Attività (C.I.A.) accompagnata per la manutenzione straordinaria, da una relazione tecnica.

La S.C.I.A. si applica all'edilizia sostituendo la D.I.A. nelle leggi statali e regionali, ma non interferisce con il Permesso di Costruire e la Super D.I.A., ma nelle aree che sono vincolate occorre acquisire preventivamente l'autorizzazione paesistica.

Mentre la D.I.A. richiedeva l'attesa di 30 giorni prima di iniziare i lavori, con la S.C.I.A. l'avvio delle attività può essere immediata dopo la presentazione in Comune.

Si specifica che la S.C.I.A. deve essere corredata da un'asseverazione da parte di un tecnico abilitato nei quali risultino soddisfatti i requisiti di legge, nonché dagli elaborati tecnici necessari (sostanzialmente gli stessi allegati previsti per la D.I.A.) (v. art. 3.13).

3.3 I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;

- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;
- e) strutture temporanee di cantiere.

3.4 L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel Documento di Piano avviene attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

Il Documento di Piano connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale.

Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso.

Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.

L'Amministrazione Comunale attua il proprio strumento urbanistico generale secondo i criteri di priorità attribuiti agli interventi di iniziativa pubblica o privata.

Eventuali piani di settore (piano dei servizi, piani di infrastrutture, piano della viabilità, del verde, ecc...), aventi validità poliennale, potranno essere approvati al fine di garantire il corretto insediamento degli interventi di pianificazione attuativa nel territorio.

3.5 Gli strumenti di pianificazione attuativa previsti dalla legislazione vigente per realizzare il Piano di Governo del Territorio sono:

- a) Piani particolareggiati (Legge 1150/1942);
- b) Piani delle aree per l'edilizia economico-popolare (Legge 167/1962);
- c) Piani di insediamento produttivi (Legge 865/71);
- d) Piani di lottizzazione convenzionata (Legge 765 del 1967);
- e) Piani di lottizzazione d'ufficio (Legge 765 /67);
- f) Piani di recupero (Legge 457/1978);
- g) Piani integrati di Intervento (Legge 12/2005).

Sono fatti salvi i Piani Attuativi già convenzionati che rimangono in vigore fino alla loro scadenza. Se a tale data non è completato, il Piano Attuativo va rifatto per la parte non attuata secondo i criteri ed i dati planovolumetrici del nuovo Piano di Governo del Territorio.

L'Amministrazione Comunale, per motivata necessità dovuta alle condizioni urbanistiche ed infrastrutturali della zona, può chiedere che le richieste di permesso di costruire siano inserite in un Piano Attuativo esteso ad un intorno adeguato che l'Amministrazione Comunale indicherà promuovendo l'apposita variante al P.G.T. Per intorno adeguato si intende un comparto chiaramente riconoscibile: isolato, edificio o gruppo di edifici organicamente disposti attorno ad uno spazio comune pubblico o privato, oppure definito da caratteristiche fisico-ambientali uniformi.

Una volta completato il Piano Attuativo, salvo che l'area interessata venga sottoposta ad una modifica del P.G.T., l'area sarà sempre governata dagli indici e norme previste dal Piano Attuativo stesso e dalla relativa convenzione. Ogni atto convenzionale deve essere fatto e trascritto sui Registri Immobiliari al 1° atto utile (acquisto o vendita) nel rispetto delle regole che lo governano.

3.6 Servizi nei Piani Attuativi

In tutti i Piani Attuativi dovranno essere reperiti i servizi di legge (vedi regola 3.41) che andranno in parte o totalmente localizzati nello stesso Piano Attuativo, là dove possibile in continuità a quelli esistenti o previsti dagli strumenti urbanistici.

Gli servizi monetizzati al Comune potranno essere reperiti, all'interno delle aree (apposite) indicate sulle tavole di P.G.T. ed individuate dall'Amministrazione, contemporaneamente all'atto della stesura della convenzione con criteri di aggregazione e completamento di aree a servizi; questo con l'obiettivo di accorpate aree quantitativamente consistenti e significative.

Le prescrizioni e le indicazioni dei Piani Attuativi sono vincolanti per i successivi progetti edilizi.

3.7 Volumi tecnici nei Piani Attuativi

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria nei Piani Attuativi dovrà comprendere – previamente concordato con le Aziende interessate - il posizionamento e le modalità costruttive delle eventuali cabine o quant' altro costruito con la finalità di dare protezione a macchine o impianti o apparecchiature (centraline, manometri, contatori, quadranti, apparecchiature di controllo e misura) fuori terra, di stretta pertinenza alle reti tecnologiche alle quali devono ritenersi asservite.

Le aree su cui insistono tali strutture non rientrano nei conteggi degli servizi.

Il progetto esecutivo di tale opere, in seguito per brevità denominate genericamente "cabine", dovrà essere approvato dal Comune che verificherà se le stesse garantiscono il decoro ed una efficace protezione nel tempo, anche a garanzia della sicurezza degli impianti e di quella pubblica.

In particolare le cabine in muratura potranno essere realizzate solo con tipologia costruttiva ed uso di materiali coerenti con la zona. Le apparecchiature alloggiate nella cabina dovranno essere progettate in modo da contenere al massimo il disturbo nei confronti delle abitazioni e dell'area circostante (aria – rumore – odori – elettromagnetismo – ecc.).

La proprietà delle cabine, eseguite su suolo pubblico, resta della Azienda proprietaria degli impianti e ne segue il regime giuridico: servitù pubblica con occupazione di aree pubbliche. Sarà facoltà delle Aziende interessate chiedere che le aree di sedime delle cabine siano acquisite in proprietà dell'Azienda stessa, avvertendosi che altrimenti la costruzione sarà assoggettata al sopracitato regime di occupazione di spazio pubblico.

Agli effetti della applicazione del presente articolo si intende per suolo pubblico anche quello asservito a servitù pubblica fino all'acquisizione al demanio del Comune.

In caso contrario qualora tra lottizzante/costruttore e Azienda si stabiliscano contratti d'uso o di locazione, o di utilizzazione a qualunque titolo (gratuito od oneroso che sia) resterà facoltà del Comune approvare tali contratti e giudicarli consoni al pubblico interesse.

L'approvazione dei contratti avverrà insindacabilmente ed unitamente al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Senza l'esplicito assenso del Comune non potranno - in ogni caso – stipularsi contratti tra lottizzante ed Aziende di gestione di servizi pubblici che prevedano la volturazione al Comune degli oneri risultanti.

3.8 Servizi nei Piani di Recupero

Nel caso del Piano di Recupero il conteggio dei servizi non può trovare applicazione per l'intero intervento, ma solamente per quella parte che ha certamente determinato, a causa dell'incremento di volumetria o superficie realizzato, un aumento dei pesi insediativi e quindi una carenza di dotazione di servizi nel comparto.

Allo stesso modo le modifiche di destinazione d'uso nei Piani Attuativi, quando comportano carenza di dotazione di servizi nella zona, determinano, per la parte di competenza, l'applicazione di quanto sopracitato.

Solo tali mutamenti, infatti, giustificano l'assoggettamento dell'incremento edilizio all'obbligo della prevista cessione delle aree necessarie per la realizzazione delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico, o della loro monetizzazione.

3.9 Tutti i Piani Attuativi dovranno seguire quanto espresso dalla L.R. n° 12/05. Per quanto attiene la documentazione e gli elaborati a corredo si dovranno seguire le indicazioni contenute nella delibera di G.R. n° 6/30267/Urb. del 25/07/97.

Tutti i Piani Attuativi devono essere corredati di apposita indagine geognostica e perizia geologica e geotecnica.

Tutti i Piani Attuativi sono completati con l'apposita convenzione così come indicato dall'art. 46 della Legge Regionale n. 12/05.

- 3.10** Ai sensi di legge nel caso di Piani Attuativi le opere di urbanizzazione primaria sono a carico dei concessionari o lottizzanti, sia nel caso di intervento diretto che mediante contributo monetario.

L'Amministrazione Comunale ha fatto seguito a questo adempimento dell'art.43 comma 2 bis L.R. 12/2005 (fondo Aree Verdi) e d.g.r.8/8757 del 22.12.08 e dell'Appendice D della normativa del PTCP in materia di compensazioni per il consumo di suolo con delibera del Consiglio Comunale n.31 del 29.10.2012 e pertanto per ogni titolo abilitativo che sottrae aree agricole nello stato di fatto, si prescrive una maggiorazione del costo di costruzione, quantificato come da succitata delibera, da destinarsi obbligatoriamente a garantire la valorizzazione degli aspetti vegetazionali e faunistici e al ripristino delle funzionalità delle connessioni ecologiche ed a interventi mirati per la forestazione e l'incremento della naturalità all'interno della rete ecologica provinciale.

Pertanto nella pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione residenziale o produttiva potranno essere applicate azioni compensative.

- 3.11** In linea di massima le opere e le aree di urbanizzazione secondaria a scala urbana e territoriale sono a carico dell'Amministrazione Pubblica in base alle proprie competenze istituzionali. Per quelle a scala di Piano Attuativo l'Amministrazione può agire direttamente o tramite convenzione nel regolare i contributi pro-quota, sulla base di deliberazioni assunte nel quadro delle leggi vigenti.

3.12 Permesso di costruire

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire. In alternativa può essere inoltrato al Comune Denuncia di Inizio Attività, od altri atti abilitativi in materia edilizia successivamente emanati, ad eccezione degli interventi edificatori nelle aree a destinazione agricola che saranno governati da quanto in merito disposto dalla L.R. 12/05 – Titolo III della Parte II.

La domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata dall'individuazione dell'area di pertinenza vincolata alla relativa edificazione, in modo da non poter più essere usata a fini edificatori.

L'asservimento di un'area ad una costruzione, in quanto fatto giuridico e non solo empirico, oltre a corrispondere ad una dato di fatto, ed a ricevere tale destinazione dal Piano di Governo del Territorio, va espressamente e concretamente denunciato dall'interessato all'atto della richiesta con la individuazione dell'area di pertinenza tramite

elaborato grafico; questa andrà recepita in sede di rilascio dell'atto abilitativo con la notazione di una clausola apposta sulla documentazione rilasciata.

3.13 Denuncia di Inizio Attività od altri atti abilitativi in materia edilizia successivamente emanati (C.I.A. e S.C.I.A.)

Sono realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività, od altri atti abilitativi in materia edilizia successivamente emanati (C.I.A. e S.C.I.A.) dalla normativa nazionale e regionale, tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente mentre per gli interventi edificatori nuovi nelle aree destinate all'agricoltura si farà riferimento, come più sopra, a quanto disposto nel merito dalla L.R. 12/05 – Titolo III della Parte II.

Sono, altresì, realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività, od altri atti abilitativi in materia edilizia successivamente emanati, le varianti a permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali Denunce di Inizio Attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al Permesso di Costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Tutte le norme successive, se non direttamente espresso, sono relative ad entrambi gli atti abilitativi (Permesso di Costruire e Denuncia di Inizio Attività, od altri atti abilitativi in materia edilizia successivamente emanati,) che sono per loro natura onerosi.

La loro eventuale gratuità dipende da una espressa normativa di legge.

La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata in tutti gli atti abilitativi al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni urbanistiche. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire al posto della denuncia di inizio attività, od altri atti abilitativi in materia edilizia successivamente emanati.

Per altri atti abilitativi in materia edilizia si fa riferimento alle novità introdotte dal Decreto n. 40/2010 (intervenuto durante l'elaborazione del P.G.T.) che ha ampliato l'attività edilizia libera che può essere eseguita senza titolo abilitativo aggiungendo alle opere minori anche la manutenzione straordinaria (purchè non interessi parti strutturali) che non

comporti aumento del numero delle unità immobiliari e non implichi incremento dei parametri urbanistici.

A tal riguardo è necessario presentare una comunicazione di Inizio Attività (C.I.A.) accompagnata, per la manutenzione straordinaria, da una relazione tecnica.

La S.C.I.A. si applica all'edilizia sostituendo la D.I.A. nelle leggi statali e regionali, ma non interferisce con il Permesso di Costruire e la Super D.I.A., ma nelle aree che sono vincolate occorre acquisire preventivamente l'autorizzazione paesistica.

Mentre la D.I.A. richiedeva l'attesa di 30 giorni prima di iniziare i lavori, con la S.C.I.A. l'avvio delle attività può essere immediata dopo la presentazione in Comune.

Si specifica che la S.C.I.A. deve essere corredata da un'asseverazione da parte di un tecnico abilitato nei quali risultino soddisfatti i requisiti di legge, nonché dagli elaborati tecnici necessari (sostanzialmente gli stessi allegati previsti per la D.I.A.).

La S.C.I.A. si applica a:

- interventi di manutenzione straordinaria (che incidono sugli aspetti strutturali);
- risanamento e restauro;
- ristrutturazione edilizia leggera;
- varianti in corso d'opera al Permesso di Costruire.

Va specificato che dopo la presentazione della S.C.I.A. i poteri di vigilanza del Comune sul territorio, possono essere fatti valere entro 60 giorni dalla presentazione, infatti l'autorità pubblica, può esercitare i poteri inibitori vietando la prosecuzione dell'attività ed ordinando la rimozione degli eventuali effetti dannosi, in caso di accertamento di carenze di requisiti di legge.

Contrariamente scaduti i 60 giorni, i poteri sanzionatori subiranno un affievolimento in quanto sono attivabili solo se si ravvisa un pericolo di danno al patrimonio artistico-culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica, salvo che non si possa ripristinare la legalità dell'intervento.

Non subisce, invece, limiti temporali il potere di vigilanza dell'Amministrazione in presenza di dichiarazioni false e mendaci.

- 3.14** Sono libere le attività di coltura agricola purchè non comportino rilevanti movimenti di terra, opere di demolizioni, alterazioni di corsi d'acqua ed abbattimento di alberi ad alto fusto, fatti salvi quelli oggetto di coltura a pioppeto o altre colture industriali da legno.

L'apposito "regolamento del verde" previsto nelle presenti regole detterà le modalità di abbattimento degli alberi di cui sopra, la loro sostituzione e le sanzioni relative.

3.15 Parere Commissione per il Paesaggio e per la Qualità Architettonica

Con lo scopo di arrivare ad una gestione corretta del territorio, anche nei suoi aspetti ambientali e culturali, il comune di Pizzighettone ha istituito una propria Commissione per il Paesaggio e per la Qualità Architettonica (ai sensi dell'art. 81 l.r. 12/2005 e s.m.i.) che

dovrà esprimere un parere (non vincolante) sulla qualità progettuale, valutando in particolare la qualità architettonica, estetica ed ambientale dei progetti in riferimento alla loro congruità o meno all'ambiente ed alla cultura dei luoghi, arrivando a suggerire, se il caso, soluzioni diverse. Vedasi art. 8.6 per maggiori approfondimenti.

La conformità del progetto alla strumentazione urbanistica ed ai regolamenti del Comune rientra invece nell'ambito delle funzioni della struttura tecnica comunale (Ufficio Tecnico).

3.16 Valutazione di impatto ambientale (V.I.A.)

In armonia con la direttiva del Consiglio della Comunità Europea 337/85/CEE del 27 giugno 1985 ed in attuazione degli indirizzi di cui al D.P.R. 12 aprile 1996 (Atto di indirizzo e coordinamento per l'attuazione dell'art. 40, comma 1, della L. 22 febbraio 1994, n. 146, concernente le disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale), la procedura di valutazione di impatto ambientale (VIA) è disciplinata dal Decreto Legislativo 152/2006 al Titolo III (allegato III e IV) nonché dalla L.R. 5/2010 a cui si rimanda.

In tali allegati sono elencate le opere sottoposte a V.I.A.

3.17 Valutazione ambientale strategica (V.A.S.)

Con l'art. 4 della Legge Regionale n. 12/2005 la Regione Lombardia ha introdotto la Valutazione Ambientale Strategica dei Piani (V.A.S.) in attuazione della direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo recepita poi dallo Stato Italiano con Decreto Legislativo n. 152/2006 Titolo II e relativi allegati.

Con successiva circolare la Regione Lombardia ha indicato nella Regione e nelle Provincie le autorità competenti alla valutazione ambientale dei programmi e piani.

3.18 Le informazioni da fornire con i rapporti ambientali che devono accompagnare le proposte dei piani e di programmi sottoposti a valutazione ambientale strategica sono:

- a) illustrazione dei contenuti degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;
- b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma;
- c) caratteristiche ambientali delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
- d) qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica;

- e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;
- f) possibili effetti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori. Devono essere considerati tutti gli effetti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi;
- g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;
- h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;
- i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli effetti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piano o del programma proposto;
- j) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

Per verificare se lo specifico piano o programma oggetto di approvazione possa avere effetti significativi sull'ambiente, i criteri da seguire sono i seguenti:

1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:
 - in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
 - in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
 - la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
 - problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
 - la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).
2. Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:
 - probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;
 - carattere cumulativo degli effetti;
 - natura trasfrontaliera degli effetti;
 - rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);

- entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessante);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
- dell'utilizzo intensivo del suolo;
- effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

3.19 Contenuti della Valutazione di Incidenza (V.I.C.)

Si confermano tutte le prescrizioni contenute nel decreto del Settore Pianificazione territoriale e trasporti n.132 del 09 /05 /2014 e sulla valutazione di incidenza (V.I.C.) approvata in data posteriore dell'attuale vigente P.G.T.

La valutazione di incidenza è una procedura a cui deve essere sottoposto qualsiasi piano, progetto o intervento che possa avere incidenze significative su un sito di Natura 2000.

Questa è una rete di aree, denominate Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS), destinate alla conservazione della biodiversità sul territorio dell'Unione Europea.

Si definisce SIC un'area geografica che contribuisce in modo significativo a mantenere o a ripristinare un tipo di habitat naturale di cui all'allegato I o una specie di cui all'allegato II della direttiva del Consiglio 92/43/CEE (Direttiva Habitat). Sono invece denominate ZPS le aree per la protezione e conservazione delle specie di uccelli indicate negli allegati della direttiva 79/409/CEE (Direttiva Uccelli).

I siti Rete Natura 2000 interessati dalla variante al P.G.T. di Pizzighettone per la richiesta del Decreto di Valutazione d'Incidenza risultano essere:

codice	tipo	nome	ente gestore
IT20A0001	SIC	Morta di Pizzighettone	Parco Adda Sud
IT2090011	SIC	Bosco Valentino	Parco Adda Sud
IT2090010	SIC	Adda Morta	Parco Adda Sud

e più generalmente sulle coerenti connessioni ed interferenze ecologiche esistenti tra i diversi siti collegati con il Parco dell'Adda, Valle relitta del fiume Serio e Torbiere.

La valutazione di incidenza è stata introdotta dall'art. 6 della direttiva Habitat e dall'art. 5 del DPR 8 settembre 1997, n. 357, di attuazione nazionale della direttiva comunitaria, allo scopo di salvaguardare l'integrità di tali siti attraverso l'esame delle interferenze di piani e progetti in grado di condizionarne l'equilibrio ambientale. La procedura, seguendo il principio di precauzione, si applica sia agli interventi che ricadono all'interno delle aree Natura 2000 sia a quelli che, pur sviluppandosi all'esterno, possono comportare ripercussioni sullo stato di conservazione degli habitat protetti.

La valutazione d'incidenza analizza le possibili interferenze negative sul sito Natura 2000, considerando eventuali effetti congiunti di altri piani o progetti, per valutare gli impatti cumulativi che spesso si manifestano nel tempo. Si considerano gli impatti diretti (su specie floristiche ed animali di interesse comunitario, habitat prioritari e non, paesaggio) ed indiretti (su continuità degli ecosistemi, sistema di connessioni ecologiche per specie e/o habitat). La valutazione della significatività di tali impatti deve tenere conto delle peculiarità (specie ed habitat presenti) e degli obiettivi specifici di conservazione del sito interessato dall'intervento, ma allo stesso tempo deve considerare la funzionalità ecologica dell'intera rete Natura 2000 e le correlazioni esistenti tra i diversi siti. Inoltre è opportuno considerare le possibili alternative per l'attuazione del progetto/piano in grado di prevenire gli effetti che potrebbero compromettere l'integrità del sito. Se viene valutata un'incidenza negativa del piano/progetto proposto e non esistono soluzioni alternative, la legge consente di portare avanti l'intervento proposto solo in presenza di rilevante interesse pubblico (inclusi motivi di natura sociale ed economica) e a condizione che lo Stato Membro adotti ogni misura compensativa necessaria per garantire la tutela della coerenza globale della rete Natura 2000.

In caso di siti caratterizzati da habitat e specie prioritari, ossia rispetto ai quali la Comunità ha una responsabilità particolare a causa dell'importanza della loro area di distribuzione naturale, tale possibilità è riconosciuta solo con riferimento ad esigenze connesse alla salute dell'uomo e alla sicurezza pubblica o ad esigenze di primaria importanza per l'ambiente, ovvero, previo parere della Commissione europea, per altri motivi imperativi di rilevante interesse pubblico. Il soggetto competente all'espletamento delle procedure relative alla valutazione di incidenza è la Regione per i piani di rilevanza regionale. Il proponente del progetto o del piano che può avere incidenze significative su un sito Natura 2000 è tenuto a presentare alla Regione una relazione di incidenza, finalizzata alla conseguente valutazione effettuata dall'Ente. La relazione deve essere redatta da esperti qualificati, come prescritto dall' art. 5, secondo gli indirizzi espressi nell'allegato G del D.P.R. n. 357/1997, di seguito riportato:

a) Caratteristiche dei piani e progetti

Le caratteristiche dei piani e progetti debbono essere descritte con riferimento in particolare:

- alle tipologie delle azioni e/o opere;
- alle dimensioni e/o ambito di riferimento;
- alla complementarità con altri piani e/o progetti;
- all'uso delle risorse naturali;
- alla produzione di rifiuti;
- all'inquinamento e disturbi ambientali;
- al rischio di incidenti per quanto riguarda le sostanze e le tecnologie utilizzate.

b) Area vasta di influenza dei piani e progetti – interferenze con il sistema ambientale

Le interferenze di piani e progetti debbono essere descritte con riferimento al sistema ambientale considerato:

- componenti abiotiche;
- componenti biotiche;
- connessioni ecologiche.

Le interferenze debbono tenere conto della qualità, della capacità di rigenerazione delle risorse naturali della zona e della capacità di carico dell'ambiente naturale.

3.20 Opere pubbliche comunali e statali

La realizzazione delle opere pubbliche comunali e gli interventi pubblici del Comune non sono soggetti a nessun atto abilitativo, atteso che gli organi comunali, nel momento in cui approvano il progetto, assolvono anche al compito di controllare che l'opera sia conforme agli strumenti urbanistici, oltre che alle esigenze dell'igiene e dell'estetica.

Questo vale anche per le opere da eseguire da parte delle Amministrazioni dello Stato in quanto compete al Ministero accertare la congruità dell'opera con gli strumenti e le prescrizioni urbanistiche vigenti nel territorio comunale in cui essi ricadono.

L'atto abilitativo in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edificio ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di abuso edilizio, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, informa immediatamente la Regione ed il Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Giunta Regionale, la adozione dei provvedimenti previsti dalla legge.

3.21 Costruzioni in precario – prefabbricati

Per costruzioni in precario si intendono tutte quelle il cui uso è legato ad una funzione temporaneamente breve. Sono esenti dall'obbligo di atto abilitativo solo se hanno

intrinseche caratteristiche di precarietà strutturale e funzionale e cioè destinate, fin dall'origine, a soddisfare esigenze contingenti e circoscritte nel tempo, a prescindere dai materiali usati e dal vincolo fisso o meno al terreno su cui insistono.

L'atto abilitativo è necessario per le costruzioni prefabbricate, sempre a prescindere dal sistema dell'ancoraggio al suolo, se destinate a soddisfare esigenze a carattere durevole.

3.22 Opere di presa acquedotti

Le zone di tutela assoluta, di rispetto dei pozzi a uso idropotabile sono disciplinate dall'art. 94 "*Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano*" del Decreto Legislativo 152/2006 "Norme in materia ambientale" e dalla d.g.r. 7/12693/2008 "*Disciplina delle aree di salvaguardia destinate al consumo umano*"

In particolare il decreto legislativo definisce le tipologie di insediamento e di attività incompatibili con le zone di tutela assoluta e di rispetto dei pozzi a uso idropotabile, mentre la deliberazione regionale disciplina la realizzazione, all'interno di esse, di fognature, edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, opere viarie, ferroviarie e infrastrutture di servizio, pratiche agronomiche.

La "zona di tutela assoluta", prevista dal Decreto Legislativo n. 152/06, art. 94 comma 3, avente un'estensione di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta con recinzioni e siepi di essenze tipiche ed adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

Le "zone di rispetto" sono estese secondo criteri geometrici (D.Lgs. 152/06 e s.m.i.) per un raggio di 200 metri dalle strutture 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:

13. dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
14. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
15. 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;
16. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
17. aree cimiteriali;
18. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
19. 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;

- 20. gestione di rifiuti;
- 21. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- 22. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- 23. pozzi perdenti;
- 24. 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.

3.23 Accessi alle strade – passo carrabile

Si definiscono accessi le immissioni di una strada privata o di un'area privata su una strada di uso pubblico.

Fuori delimitazione del Centro Abitato ex art. 4 del Codice della Strada e nei casi previsti dall'art. 26 3° comma del Regolamento, la richiesta di un nuovo accesso è autorizzata con provvedimento dell'Ente proprietario della strada.

Nei Centri Abitati la richiesta di un nuovo accesso è rilasciata dal Comune previo nulla-osta dell'Ente proprietario della strada, se diverso.

Nel caso di accessi nelle strade urbane l'apertura di un nuovo passo carrabile dovrà osservare le seguenti condizioni (art. 46 regolamento di esecuzione):

- a) distanze 12 mt da intersezioni stradali;
- b) accesso da un'area laterale idonea allo stanziamento od alla circolazione dei veicoli;
- c) diversificare accesso pedonale dal carraio se c'è notevole traffico pedonale;
- d) nel caso di diretto accesso alla proprietà laterale, il cancello va arretrato con lo scopo di consentire la sosta del veicolo in attesa dell'accesso fuori della carreggiata.

Per eventuali deroghe o casi speciali si rinvia al DPR 610 del 16.09.1996.

3.24 Sottotetti

Ai sensi della Legge Regionale n° 20/05 ed al fine di contenere il consumo di nuovo territorio e favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici è ammesso il recupero abitativo dei sottotetti cioè dei volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.

Tale recupero è possibile solo nel caso in cui sussistano le presenti condizioni:

- sottotetti già esistenti al 31/12/2005 (od assentiti a tale data);
- edificio destinato in tutto o in parte (almeno il 25%) a residenza;
- edificio servito da tutte le urbanizzazioni primarie;

Il recupero dei sottotetti può avvenire solo a scopo residenziale e non sono ammesse successive modifiche nell'uso dei sottotetti recuperati nei dieci anni successivi all'agibilità. Per essere recuperati i sottotetti devono avere una altezza media ponderale di mt 2,40, calcolato dividendo il volume della parte di sottotetto oltre i mt 1,50 di altezza per la superficie relativa.

Sulla base della Legge Regionale n° 20/05 sono ammesse le modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde degli immobili interessati purchè sussistono le seguenti condizioni:

- vengono rispettati i limiti di altezza massimi degli edifici posti dallo strumento urbanistico vigente;
- le modificazioni delle altezze siano effettuate all'unico scopo di assicurare i parametri posti dall'art. 63, comma 6 della L.R. 12/05 ossia al fine di consentire il raggiungimento dell'altezza media ponderata, prevista dalla citata norma.

Parcheggi, oneri da versare al Comune, barriere architettoniche sono normate dagli articoli 63-64-65 della L.R. 12/05 così come integrata dalla L.R. n. 20 del 27/12/05.

3.25 Antenne – campi elettromagnetici (elettrosmog)

Per la localizzazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione sul territorio comunale si dovrà far riferimento alla Delibera di Giunta Regione Lombardia 7/7351/2001 "Definizione dei criteri per l'individuazione delle aree nella quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione e per l'installazione dei medesimi, ai sensi dell'art.4, comma 2, della Legge Regionale 11 maggio 2001 n° 11 - Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione.

Si evidenzia, in particolare, che la Delibera Regionale prevede che:

1. nelle aree di particolare tutela, vale a dire le aree *"comprese entro il limite di cento metri dal perimetro di proprietà di asili, scuole, ospedali, case di cura e residenze per anziani"*, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione con potenza totale ai connettori inferiore a 300W.

2. Nelle aree classificate "Area 1", intesa quale *"insieme delle parti di territorio che [.....] sono singolarmente delimitate dal perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi del relativo centro o nucleo abitato"*, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione con potenza totale ai connettori inferiore a 1000 W.

Nell'intento di salvaguardare l'ambiente e tutelare la salute della popolazione all'esposizione ai campi elettromagnetici a radiofrequenza, anche ai sensi della Legge Regionale n° 11/2001, viene stabilito quanto segue:

- 1) Rientrano nell'ambito di applicazione della legge gli impianti e le apparecchiature in grado di produrre campi elettromagnetici di frequenza compresa tra 100 kHz e 300 GHz, impiegati quali sistemi fissi per le telecomunicazioni e radiotelevisione. L'installazione e l'esercizio degli impianti sono soggetti ad autorizzazione comunale, che viene rilasciata acquisito il parere dell'ARPA. Gli impianti e le apparecchiature debbono obbligatoriamente collocarsi nelle aree individuate nella apposita cartografia prodotta dal Comune ai sensi dell'art. 4 commi 1 e 2 della legge Regionale n° 11/2001. (AREA 1 – AREA 2 – AREE DI PARTICOLARE TUTELA).
- 2) Sono esenti dagli adempimenti previsti dalla Legge R. n° 11/2001:
 - a) le attività di commercializzazione degli impianti e delle apparecchiature di cui al comma precedente;
 - b) gli impianti e le apparecchiature di telecomunicazione con potenza al connettore di antenna non superiore a 20 W, utilizzati esclusivamente per fini di soccorso, protezione civile e di servizio di amministrazioni pubbliche;
 - c) gli impianti ed apparecchiature di radiocomunicazione autorizzati ad uso radioamatoriale con potenza al connettore di antenna non superiore a 5 W.
- 3) Gli impianti di cui al punto 1) debbono essere collocati nell'area classificata AREA 1, se con potenza fino a 1000 W, nell'AREA 2 se oltre i 1000 W. Dovranno comunque distare 250 m (se con potenza oltre 300 W fino a 1000 W) o 500 m (se oltre i 1000 W di potenza al connettore d'antenna), dalle aree di particolare tutela (asili, scuole, ospedali, case di cura e residenze per anziani individuate una per ciascuno dei suddetti ricettori).
- 4) E' soggetto ad obbligo di comunicazione, da parte del titolare, al Sindaco ed all'ARPA, trenta giorni prima dell'attivazione:
 - a) l'esercizio di impianti di potenza al connettore di antenna non superiore a 7 W;
 - b) l'esercizio di impianti ad uso radioamatoriale in concessione;
 - c) l'esercizio di reti microcellulari di telecomunicazione.
- 5) Degli impianti mobili di telefonia mobile è data comunicazione al Comune 45 giorni prima della loro collocazione . La comunicazione deve essere corredata del parere

favorevole dell'ARPA e dell' ASL. Il Comune può chiedere al gestore una diversa localizzazione.

- 6) L'installazione degli impianti dovrà essere realizzata in modo da evitare che il centro del sistema radiante sia posizionato a quote inferiori a quelle di edifici destinati a permanenze superiori alle quattro ore situati:
- entro 100 m nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna non superiore a 300 W;
 - entro 250 m nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna non superiore a 1000 W;
 - entro 500 m nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 1000 W.

L'installazione di impianti fissi, in aggiunta alle norme sopracitate ed alle specifiche contenute nella Legge Regionale n° 11 del maggio 2001, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- tutte le installazioni dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale;
- dovrà essere mitigato per quanto possibile l'impatto visivo, eventualmente con piantumazioni od altre forme di cortina, anche valutando materiali e colori;
- dovrà essere armonizzata con il contesto urbanistico, architettonico e paesaggistico-ambientale, salvaguardando i caratteri storici, artistici, monumentali e naturalistici;
- gli impianti potranno essere collocati su edifici aventi particolare valore storico-artistico solo a condizione che, per la loro collocazione e visibilità, siano compatibili con tali valori;
- per il profilo esecutivo, si dovranno privilegiare scelte cromatiche di tipo neutro che riducano l'impatto visivo dei manufatti e si dovranno evitare superfici metalliche riflettenti;
- dovrà essere inoltre sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo alla conservazione in buono stato dell'impianto e delle relative pertinenze, nonché l'obbligo alla rimozione e ripristino dei luoghi a proprie spese, nel caso di dismissione dell'impianto.

3.26 Disciplina dei materiali di risulta in cantiere

Si precisa che i materiali derivanti dalle attività di demolizione e costruzione si configurano quali rifiuti speciali, ai sensi dell'art. 184 "Classificazione" del d.lgs. 152/2006 "*Norme in materia ambientale*" e sue s.m.i. e, pertanto come tali devono essere gestiti. Si precisa, inoltre, che i materiali derivanti dalle attività di scavo, qualora non rientranti nella disciplina di cui all'art. 186 "Terre e rocce di scavo" del d.lgs. 152/2006 e sue s.m.i., si configurano quali rifiuti speciali.

3.27 Parcheggi

I parcheggi si dividono in tre categorie:

- 1) parcheggi primari (privati) al servizio di edifici di nuova costruzione;
- 2) parcheggi primari (privati) al servizio di edifici già esistenti;
- 3) parcheggi pubblici (o di uso pubblico).

I parcheggi primari di nuovi edifici o di edifici già esistenti, ma solo per la parte pertinenziale all'edificio principale, e tutti i parcheggi pubblici o di uso pubblico sono considerati opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 9 comma 1 lettera f) della Legge 10/1977 e pertanto non concorrono al pagamento degli oneri e del costo di costruzione.

Mentre i parcheggi pertinenziali di cui alla Legge 122/89 hanno natura di opere di urbanizzazione primaria, i parcheggi pubblici (o di uso pubblico) sono da considerarsi servizi urbanistici e, quindi, opere di urbanizzazione secondaria.

Il rapporto di pertinenza all'edificio principale è garantito da un atto unilaterale, impegnativo di per sè, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere o trascritto in passato nei registri immobiliari.

All'entrata in vigore della Legge 246 del 2005 gli spazi per parcheggio possono essere trasferiti in modo autonomo rispetto alle altre unità immobiliari.

3.28 Parcheggi privati primari (nuovi edifici)

I parcheggi primari al servizio di edifici di nuova costruzione (privati) sono quelli al servizio esclusivo di tutti gli edifici nuovi residenziali e non. Vanno ricavati nelle aree di pertinenza e conteggiati nella misura di un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione.

Il riferimento di conto non è l'intera volumetria, ma la cubatura della sola unità immobiliare (abitazione, uffici, negozi, ...), con esclusione quindi dei servizi comuni, volumi tecnici, scantinati, ecc... Trattandosi per legge di "spazi per parcheggi", sono considerate sia le aree per sosta che quelle per la manovra e l'accesso.

Anche se aperti al pubblico, sono parcheggi comunque privati, non sono da cedere al Comune e non sono conteggiabili ai fini degli servizi di Piano Attuativo.

Nella dizione "edifici nuovi" sono comprese le ricostruzioni, ma non gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le modifiche.

Tale norma non si applica inoltre agli interventi di recupero edilizio ex art. 31 Lex 457/78 e successive classificazioni previste dal T.U. Nazionale (D.P.R. 380/01) o Regionale (L.R. 12/05) fino alla ristrutturazione compresa, salvo che si tratti di demolizione completa del fabbricato e la ricostruzione di uno nuovo (ristrutturazione complessiva).

Tali parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente ed anche in aree che non formino parte del lotto.

3.29 Parcheggi privati primari (edifici esistenti)

I parcheggi primari (privati) al servizio di edifici già esistenti possono essere realizzati nel sottosuolo degli stessi o di aree pertinenziali esterne, nonché al piano terreno dei fabbricati, e posti anche esternamente al lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui è legato da rapporto di pertinenza, purchè nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini.

Tali parcheggi sono soggetti a denuncia di inizio attività, od altri atti abilitativi in materia edilizia successivamente emanati, e non possono essere ceduti separatamente all'unità immobiliare se sono stati legati da vincolo pertinenziale alla stessa unità.

Non sono conteggiabili ai fini del computo dei servizi di zona e non concorrono al conteggio del volume e della superficie coperta.

Ove non ricorrano le condizioni di cui sopra, i parcheggi a servizio di fabbricati rientrano nel regime del Permesso di Costruire (sottoposti quindi al conteggio del volume e della superficie coperta), salvo il caso di parcheggi di pertinenza del sottosuolo su cui insiste il fabbricato.

In tal caso tali parcheggi devono:

- essere privati e realizzati nel sottosuolo;
- al servizio di edifici già esistenti;
- conformi alle prescrizioni del Regolamento Edilizio e dello strumento urbanistico vigente, anche come volume e superficie coperta;
- gratuiti solo nella caso ci sia un nesso di pertinenzialità con la singola unità immobiliare.

3.30 Parcheggi pubblici (o di uso pubblico)

I parcheggi pubblici (o di uso pubblico) sono quelli di uso collettivo e sono invece conteggiabili nel computo dei servizi di zona. Nei Piani Attuativi Residenziali dovranno essere obbligatoriamente reperiti mq 3 per abitante teorico, insediato od insediabile, da destinare a parcheggi pubblici e da cedere al Comune (standards). Gli altri possono essere monetizzati.

Nei Piani Attuativi o comunque quando si prevedono nuovi insediamenti di altra funzione rispetto a quella residenziale, anche al di fuori della pianificazione attuativa, devono essere reperiti spazi per parcheggio ad uso pubblico nelle misure minime seguenti:

- a) industria, artigianato, produttivo, ecc...:
 - 5% della Slp (metà del 10% da destinare a servizi);
- b) commerciale, direzionale, esposizioni, banche, ecc...:
 - 50% della Slp negli ambiti di trasformazione (metà del 100% da destinare a servizi);
 - 37,5% della Slp nell'ambito del tessuto consolidato storico o di completamento (metà del 75% da destinare a servizi).

Tutte le aree a parcheggio computate come sopra andrebbero cedute al Comune in quanto servizi. Il Comune ha comunque facoltà di scegliere tra l'acquisizione della proprietà oppure il semplice uso pubblico.

L'obbligatorietà di ricavare parcheggi decade nel caso di Piano di Recupero che non aumenti il peso insediativo e non determini cambio di destinazione d'uso oltre il 30% dell'esistente.

Se costruiti chiusi, come box o tettoie, non entrano nel computo del volume e della superficie coperta. Ovviamente sono esenti dal pagamento del contributo sugli oneri e sul costo di costruzione.

Per le attività commerciali valgono le apposite norme.

3.31 Chiusura logge porticati e balconi

La chiusura di logge, porticati e balconi comporta un aumento volumetrico e pertanto richiede il controllo delle capacità planovolumetriche del lotto su cui insiste il fabbricato e, nel caso, l'autorizzazione di tutti i condomini che si impegnano a fare altrettanto.

In ogni caso si precisa che tutti i tamponamenti (che vengono integrati all'alloggio) in vetro ed alluminio costituiscono un aumento permanente del volume, e pertanto tali interventi devono rientrare nella casistica precedente.

Si concede, invece, qualora venga definito e sottoscritto un accordo o un atto unilaterale d'obbligo tra confinanti, di derogare dalle distanze.

3.32 Pianificazione del settore commerciale

Sulla base della indagine prevista dall'art. 30 del regolamento attuativo della ex Legge Regionale n. 14/1999 e suoi regolamenti attuativi contenuta nella Relazione di Piano:

- è sempre consentita l'apertura, modifica od ampliamento degli esercizi di vicinato;
- non sono invece ammesse su tutto il territorio comunale grandi strutture di vendita così come classificate dall'art. 4 del D. Lgs n° 114/1998 e cioè oltre i mq 1.500 di superficie di vendita;
- sono infine consentite le medie strutture di vendita (m.s.v. tra 150 e 1.500 mq) sia nuove che ottenute dall'ampliamento od aggregazione dell'esistente (v. Delibera C.C. del 17.07.05) a condizione che:
 - a) siano dotate di parcheggi secondo la normativa vigente sui servizi;
 - b) non sia vietata tale destinazione commerciale;
 - c) rispettino le indicazioni e le precisazioni previste per ogni singolo ambito;
 - d) l'area interessata dalla nuova struttura sia al di fuori del perimetro del centro murato o che, comunque, non risulti sottoposta a vincolo: storico-artistico o archeologico, paesaggistico, ecc.;
- non sono comunque ammesse nuove strutture di vendita od ampliamento dell'esistente in tutte le zone agricole, con esclusione di quelle eventualmente ammesse per gli operatori agricoli e sempre non superiori ai 150 mq di superficie di vendita;

- in tutti gli ambiti produttivi sono ammessi insediamenti commerciali fino a 600 mq di S.V., solo se relativi a prodotti dell'azienda o complementari ad essi;
- aggregati alle stazioni per carburanti sono possibili strutture commerciali di vendita fino a 150 mq di S.V.

3.33 Regolamentazione degli esercizi commerciali di vicinato

Gli esercizi di vicinato sono sempre e comunque consentiti.

Sono ammessi in tutti gli ambiti che prevedono tale destinazione d'uso, con l'avvertenza di inserirsi correttame

nte nell'ambiente e nell'edificato esistente, risolvere gli aspetti di viabilità e parcheggi e rispettare la tutela del patrimonio storico, artistico e paesistico.

Nel caso di nuovi insediamenti, modifiche od ampliamenti nel centro storico vanno assolutamente rispettate le apposite norme previste per tale ambito storico.

In tutti gli altri ambiti va garantita la dotazione di servizi pari al 100% della Slp di cui la metà destinata a parcheggio, mentre negli ambiti caratterizzati da una edilizia consolidata la dotazione è ridotta al 50% di cui tutto a parcheggio.

I parcheggi sono obbligatori, con esclusione degli ambiti storici dove possono essere tutti monetizzati.

È ammessa la facoltà di monetizzare le aree a servizi non cedute, obbligatoriamente al Comune, tramite una apposita convenzione.

3.34 Regolamentazione delle medie strutture di vendita ammesse

Le medie strutture di vendita (da 150 a 1.500 mq di superficie di vendita), là dove consentite, dovranno garantire:

- un buon livello di accessibilità e di disponibilità di spazi di sosta, anche in aree limitrofe all'insediamento commerciale;
- un serio contributo alla riqualificazione del tessuto urbano anche con misure di ciclopedonabilità.

Tutte le medie strutture di vendita sono subordinate ad apposita convenzione od atto unilaterale d'obbligo per il reperimento dei servizi previsti.

Le medie strutture di vendita sono ammesse solo negli ambiti dove le rispettive regole prevedono tali destinazioni d'uso.

Al fine di favorire processi di riqualificazione della città è opportuno che gli insediamenti commerciali medi si caratterizzino come associazione di altre destinazioni d'uso o come centri commerciali e non luoghi monofunzionali.

Si dovrà sempre prestare particolare cura ed attenzione alla qualità progettuale dell'intervento.

A tal fine, occorre che il progetto sia qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di correlazione con l'intorno. Tali aspetti di qualità

progettuale potranno essere opportunamente valutati dalla Commissione per il Paesaggio e la Qualità Architettonica in sede di parere per il rilascio dei necessari atti abilitativi.

Deve inoltre essere predisposto lo studio degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli per la sosta e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico-scarico delle merci. I posti auto devono essere prevalentemente ricavati nell'ambito interrato del sedime commerciale. I parcheggi a raso, dotati di opportune alberature, devono comunque essere localizzati e disegnati in modo da evitare la configurazione generale di edifici isolati in un grande parcheggio.

3.35 Altre norme per il settore commerciale

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie fino ai limiti di cui all'art. 4, comma 1, lettera d), di un esercizio di vicinato sono soggetti a previa comunicazione al comune competente per territorio e possono essere effettuati, decorsi trenta giorni, dal ricevimento della comunicazione ai sensi dell'art. 7 d.lgs. 114/98.

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie fino ai limiti di cui all'art. 4, comma 1, lettera e), di una media struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal comune competente per territorio, anche in relazione agli obiettivi di cui all'articolo 6, comma 1 del d.lgs. 114/98.

L'art. 6 della Legge Regionale 2 febbraio 2010 N° 6 prevede che per l'apertura, l'ampliamento ed il trasferimento di una grande struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal comune competente per territorio, a seguito della conferenza di servizi di cui all'art.9, comma 3, del decreto legislativo 31 marzo 1998 n° 114.

3.36 Fattibilità degli interventi (prescrizioni geologiche)

L'apposito studio geologico, a cui si rimanda per le specifiche e le prescrizioni del caso, suddivide il territorio comunale in ambiti di diverse classi di fattibilità da quello senza particolari limitazioni (classe 1) a quello con grandi limitazioni (classe 4).

3.37 Requisiti acustici passivi degli edifici

I progetti relativi ad interventi sul patrimonio edilizio esistente, che ne modificano le caratteristiche acustiche, devono essere corredati da dichiarazione del progettista che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici stabiliti dal DPCM del 5.12.1997 e dal Regolamento Comunale.

I progetti relativi a nuove costruzioni devono essere corredati da una valutazione e dichiarazione da parte di tecnico competente in acustica ambientale che attesti il rispetto dei requisiti acustici di cui sopra.

Le richieste per la realizzazione di nuovi edifici produttivi e di nuovi impianti devono essere accompagnate da una relazione sulle caratteristiche acustiche degli edifici o degli

impianti, ove siano illustrati i materiali e le tecnologie per l'insonorizzazione e per l'isolamento acustico in relazione all'impatto verso l'esterno, redatta da parte di un tecnico competente in acustica ambientale.

Il regolamento locale d'igiene definisce le modalità operative di dettaglio per la verifica della conformità delle opere al progetto approvato.

3.38 Impatto e valutazione del clima acustico

La normativa Nazionale di riferimento e la seguente:

- Legge N° 447 del 26.10.1995 Legge Quadro sull'inquinamento acustico;
- D.P.C.M. del 14.11.1997 Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore;
- D.P.C.M. del 05.12.1997 Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.

Legislazione Regionale della Regione Lombardia:

- Legge N° 13 del 10.08.2001 Norme in materia di inquinamento acustico
- Delibera della Giunta Regionale N°7/8313 del 08.03.2002 (L. N° 447/1995 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" e l.r. N° 13 del 10 agosto 2001 "Norme in materia di inquinamento acustico")
Approvazione del documento "Modalità e criteri di redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e di valutazione previsionale del clima acustico".

I comuni hanno l'obbligo di richiedere La Valutazione di Impatto Acustico; le valutazioni previsionali di impatto acustico hanno lo scopo di accertare l'impatto di una certa opera sul territorio circostante.

Ai sensi dell'art.8 comma 1 della Legge 447/95 "I progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale ai sensi dell'articolo 6 della legge 8 luglio 1986, n° 349, fermo restando le prescrizioni di cui ai decreti del Presidente del Consiglio dei ministri 10 agosto 1988, n° 377, e successive modificazioni, e 27 dicembre 1988, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n° 4 del 5 gennaio 1989, devono essere redatti in conformità alle esigenze di tutela dall'inquinamento acustico delle popolazioni interessate".

In particolare la redazione di valutazioni previsionali di impatto acustico è prevista per la realizzazione, la modifica o il potenziamento 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);
- c) discoteche
- d) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
- e) impianti sportivi e ricreativi;
- f) ferrovie e altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia;

I contenuti della valutazione previsionale di impatto acustico sono determinati da Regione Lombardia a livello generale con la L.R. N° 13/10.08.2001 e specifico con la DGR N° 8313/08.03.2002.

Il Comune dovrà acquisire il parere di ARPA sulle valutazioni previsionali di impatto acustico, ai fini del controllo e del rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico.

I comuni hanno l'obbligo di richiedere inoltre La Valutazione di Clima Acustico allo scopo di accertare se un determinato sito è idoneo, da un punto di vista acustico, alla realizzazione di una determinata opera. E' fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale di clima acustico delle aree interessata alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

- a) scuole e asili nido;
- b) ospedali;
- c) case di cura e di riposo;
- d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- e) nuovi insediamenti residenziali, se prossimi alle opere incluse nell'elenco precedente.

I contenuti della valutazione previsionale di clima acustico sono determinati da Regione Lombardia a livello generale con la L.R. N° 13/10.08.2001 e specifico con la DGR N° 8313/08.03.2002.

Le domande per il rilascio di concessioni edilizie (titoli abilitativi) relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili e infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico. La relativa documentazione deve essere inviata all'ufficio competente per l'ambiente del comune, ARPA , ai fini del rilascio del relativo nulla-osta.

3.39 Classificazione acustica del territorio comunale

Ai sensi di Legge il Comune ha l'obbligo di eseguire la Classificazione Acustica del proprio territorio e, sulla base del DPCM 14.11.1997, considera i valori limiti da rispettare nelle zone singole (classi/aree omogenee). La classificazione acustica serve al rispetto di tali limiti ed ad eventuali piani di risanamento acustico comunale per eliminarne le incongruenze. A tale scopo la Giunta Regionale ha emanato la Delibera N°7/9776 del 12.07.2002 di approvazione del documento "Criteri tecnici di dettaglio per la redazione della classificazione acustica del territorio comunale"

Il Piano di Classificazione Acustica, successivamente alla sua adozione in Consiglio Comunale e contestualmente al deposito all'Albo pretorio, deve essere inviato ad ARPA per l'espressione di parere di competenza.

La classificazione del territorio comunale è così articolata (v. Azzonamento Acustico):

CLASSE I – aree particolarmente protette: rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere,

scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc...

CLASSE II – aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali.

CLASSE III – aree tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

CLASSE IV – aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie: le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

CLASSE V – aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

CLASSE VI – aree esclusivamente industriali: rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

3.40 Cimitero per piccoli animali d'affezione

Nella l.r. 33/2009 art. 75 comma 6 "*Testo unico delle leggi regionali in materia di sanità*" è previsto quanto segue: "il Comune può [.....] autorizzare la costruzione e l'uso di aree e spazi per la sepoltura di animali di affezione, secondo le indicazioni tecniche dell'ASL e dell'ARPA".

Nel caso si ponesse l'esigenza, l'Amministrazione Comunale individua con apposita variante un'area destinata a cimitero per piccoli animali d'affezione. Tale area viene circondata da una fascia di rispetto di 50 mt che assume in toto la caratteristica di fascia di rispetto cimiteriale inedificabile.

Il progetto di costruzione o di ampliamento deve essere preceduto da uno studio tecnico-geologico e sanitario dell'area e deve essere deliberato dal Consiglio Comunale per la dichiarazione di opera di pubblica utilità. In tal modo il Comune convenzionerà l'intervento concordandone, tramite regolamento, l'uso ed il costo per i cittadini.

La pratica edilizia è sottoposta a parere preventivo dell'A.S.L. L'area dovrà essere recintata ed approvvigionata di acqua potabile, luce e servizi igienici per il pubblico.

Dovrà infine essere prevista all'interno del cimitero una adeguata ed intensa piantumazione con alberi ad alto fusto per favorire la mineralizzazione dei corpi sepolti.

3.41 Attrezzature e servizi

Il Piano dei Servizi, oltre a valutare l'insieme delle attrezzature esistenti al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal Documento di Piano, le necessità di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti.

Dotazione dei servizi negli ambiti di trasformazione:

- | | |
|--|------------------------------|
| * ambiti residenziali
di cui obbligatori mq 3 per parcheggio | minimo 18 mq/abit |
| * ambiti produttivi
obbligatori a parcheggio | minimo 10% sup. territoriale |
| * ambiti commerciali, direzionali, terziari ecc.
di cui obbligatori il 75% a parcheggio | minimo 30% sup. territoriale |

Dotazione dei servizi negli ambiti del tessuto urbano consolidato:

- * ambiti residenziali (oltre la ristrutturazione)
1 mq ogni 10 mc obbligatori a parcheggio
- * ambiti produttivi (oltre la ristrutturazione)

La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali agli insediamenti industriali ed artigianali è stabilita nella misura del dieci per cento della superficie lorda di pavimento, destinata a tale attività; tutta obbligatoria a parcheggio.

- * La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari è stabilita nella misura del cento per cento della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti e del settantacinque per cento della superficie lorda di pavimento degli esercizi di vicinato previsti. Per le medie strutture di vendita fino a 500 mq di superficie di vendita i servizi corrispondono al 100% della Slp, al 120% se superiori ai 600 mq di SV.
Di tali aree almeno la metà deve, di norma essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

Fatte salve le quantità definite come obbligatorie, gli altri servizi possono essere monetizzati secondo l'art. 46 comma 1 lettera a) della Legge Regionale n. 12/2005.

3.42 L'Amministrazione Comunale, promuovendo l'apposita variante, può modificare un comparto di tessuto urbano consolidato in un comparto sottoposto a trasformazione urbanistica.

Tale variante va adeguata e motivata.

ART. 4 – MODALITA' DI INTERVENTO EDILIZIO SUL TERRITORIO COMUNALE

4.1 Gli interventi edilizi possibili sono raggruppati nei seguenti tipi:

Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:

- restauro;
- risanamento conservativo;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia (tipologica per il nucleo murato, tipologica complessiva per tutte le altre parti del territorio).

Interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente:

- sopralzo;
- ampliamento;
- demolizione.

Interventi di nuova edificazione:

- nuova costruzione (lettera e) comma 1 art. 27 L.R. 12/2005).

Altri interventi:

- ristrutturazione urbanistica;
- modifica della destinazione d'uso;
- sostituzione funzionale d'uso (senza opere).

4.2 Le opere edili possono interessare sia le singole unità immobiliari (gli alloggi, in caso di edilizia residenziale, i manufatti costituenti catastalmente una unità immobiliare negli altri casi) sia l'intera costruzione.

Deve comunque farsi presente che opere complesse, cioè comportanti interventi di diverso tipo ed ampiezza, realizzate in una unità immobiliare o in una costruzione, non possono essere disarticolate e denunciate separatamente, quando tra esse esista un rapporto di funzionalità. Così, non è ammissibile presentare la domanda su opere minori e, separatamente, chiedere il Permesso di Costruire per l'apertura di una o più finestre o per la realizzazione di altri interventi esterni, funzionali o, comunque, contestuali a dette opere: è necessario, in questa ipotesi, chiedere un unico atto autorizzativo per la ristrutturazione edilizia. Così pure non possono essere denunciate opere minori, con successive relazioni, quelle intese a realizzare un organismo in tutto od in parte diverso dal precedente.

Non può essere infine denunciato un intervento in sè "neutro", ma che, di fatto, prelude ad un mutamento di destinazione d'uso ed è da questo seguito.

4.3 Restauro

Il restauro comprende gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con esse 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, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tramite detti interventi si deve conseguire la valorizzazione dei caratteri architettonici-decorativi, il ripristino di parti alterate, la eliminazione di aggiunte degradanti, il consolidamento delle strutture dell'edificio (es. fondazioni, coperture), il miglioramento delle condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igieniche, allo scopo di realizzare, nel rispetto delle caratteristiche ambientali, la piena e concreta funzionalità degli immobili risanati e la loro rispondenza ad idonee condizioni di igiene e salubrità.

Il restauro quindi comprende: la conservazione della scatola muraria originale; il consolidamento delle strutture verticali ed orizzontali, con materiali originali; il mantenimento delle quote orizzontali esistenti o il recupero di quelle originali se documentate; il manto di copertura in coppi; la conservazione della distribuzione verticale principale; il mantenimento degli elementi distributivi significativi; il recupero e il restauro degli elementi architettonici e decorativi; la collocazione dei servizi igienici e degli impianti tecnologici nel rispetto dei criteri di cui sopra.

Il restauro non comporta per sua natura aumento delle superfici di calpestio, può altrimenti ammettere il cambio di destinazione d'uso e la sostituzione funzionale d'uso qualora esso sia compatibile con gli strumenti e la normativa urbanistica vigente, oltre che con il carattere storico-architettonico dell'opera.

4.4 Risanamento conservativo

Il risanamento conservativo comprende gli interventi rivolti a conservare l'organismo ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazione d'uso con essi compatibili.

Sono da considerarsi interventi di questo tipo quelli tendenti alla conservazione strutturale e formale dei caratteri architettonici dell'opera interessata nonché al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione di eventuali superfetazioni non conformi al carattere storico della costruzione. Gli interventi di risanamento conservativo hanno la funzione fondamentale di assicurare la salvaguardia dell'edificio anche nel contesto dell'ambiente urbano e, in particolare, per quanto riguarda gli edifici del centro storico, nell'ambito delle caratteristiche peculiari di questo.

Le opere di risanamento conservativo devono avvenire nel rispetto dei caratteri costruttivi e tipologici dell'ambiente preesistente, senza alterazioni sostanziale delle strutture originarie, con particolare riferimento alla veste architettonica esterna ed alla struttura portante, elementi questi associati al carattere tipologico dell'edificio.

In caso di crolli parziali delle strutture originarie dell'edificio rientra negli interventi di risanamento conservativo la possibilità di ripristinarle nelle forme originali.

Il risanamento conservativo può comportare, ove previsto dallo strumento urbanistico e compatibilmente con i caratteri dell'organismo edilizio e dell'ambiente, mutamenti della destinazione d'uso.

Il risanamento conservativo quindi comprende: la conservazione della scatola muraria originale; i ripristino delle fronti con conferma e/o recupero delle aperture; il manto di copertura in coppi; il recupero e il restauro degli elementi decorativi; la collocazione di nuovi servizi igienici e degli impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche tipologiche.

Il risanamento conservativo non comporta per sua natura aumento di superfici di calpestio, ad esclusione dell'eventuale recupero del sottotetto.

Nell'intento di chiarire e semplificare l'individuazione degli interventi di risanamento conservativo si stabilisce che sono tali quelli che, intervenendo sull'esistente, si caratterizzano contemporaneamente per:

- non aumentare la superficie complessiva (Sc) (salvo il sottotetto);
- mantenere lo stesso ingombro volumetrico;
- procedere al consolidamento, al ripristino ed al rinnovo anche degli elementi costitutivi dell'edificio nel rispetto degli elementi tipologici e strutturali.

Nel caso di crolli in corso d'opera che interessino parti sostanziali delle strutture, sulla base di puntuale sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale, "Il Responsabile del Settore Assetto del Territorio" valuterà se le caratteristiche dell'intervento, dopo il crollo, assumono l'aspetto di una ristrutturazione (onerosa) o meno.

4.5 Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli 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 anche con l'impiego di materiali diversi purchè compatibili con le norme ed i regolamenti comunali e purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture o alla tipologia dell'edificio.

Sono altresì di manutenzione ordinaria la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purchè ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali se non quelli eventualmente necessari per ospitare gli impianti stessi.

Con riferimento alle installazioni produttive, gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli intesi ad assicurare la funzionalità dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologico; semprechè tale intervento, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto.

Le opere in questione, inoltre, non debbono:

- compromettere aspetti ambientali e paesaggistici;
- comportare aumenti di densità (di addetti);
- determinare implicazioni sul territorio in termini di traffico;
- richiedere nuove opere di urbanizzazione, e più in generale, di infrastrutture;
- determinare alcun pregiudizio di natura igienica, ovvero effetti inquinanti;
- essere comunque in contrasto con specifiche norme di regolamento edilizio o di attuazione in materia di altezze, distacchi, rapporti tra superficie coperta e scoperta ecc...

Le sostituzioni delle finiture esterne degli edifici, comprese le pavimentazioni degli spazi aperti, dovranno avvenire unicamente con materiali aventi le medesime caratteristiche dei materiali preesistenti e comunque senza alterare i caratteri estetici ed architettonici dell'edificio.

4.6 Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare integrazioni tecnologiche, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari.

Nel nucleo murato è stata inserita la norma per la manutenzione straordinaria subordinata all'eliminazione degli elementi incongruenti ed all'adeguamento al contesto ambientale con l'intento di ripristinare un po' per volta i caratteri originali degli edifici che sono stati irrimediabilmente modificati.

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportino modificazioni alla tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo complessivo del fabbricato, nè modifica delle destinazioni d'uso.

Sono altresì di manutenzione straordinaria i rinnovi e le sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Sono inoltre compresi nella manutenzione straordinaria gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità o l'aggregazione di due o più unità in una sola.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva-industriale, artigianale, commerciale ed agricola, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti ed opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, nè mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purchè non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono in ogni caso costituire un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente, nè devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

Nel caso di edifici appartenenti al tessuto edilizio di antica formazione gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui al presente comma, non possono alterare il volume e la superficie delle singole unità immobiliari e la sagoma dell'edificio in ogni sua parte, fatto salvo il caso di eliminazioni di superfetazioni recenti aventi carattere precario. I materiali, e finiture, i colori delle facciate dovranno tendere a ripristinare l'aspetto originario dell'edificio nell'ambito delle caratteristiche ambientali e tradizionali. Non potranno essere modificati i materiali costruttivi dei serramenti, i sistemi di chiusura esterna delle finestre e delle porte, se non per ripristinare le soluzioni originali. Il materiale di copertura dei tetti a falde sarà limitato ai coppi. Le pavimentazioni degli spazi aperti e scoperti dovranno essere realizzate con materiali tradizionali non impermeabili, mantenendo e valorizzando le zone verdi e piantumate.

4.7 Ristrutturazione edilizia (tipologica, complessiva)

La ristrutturazione riguarda gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi 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 degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Conseguentemente la ristrutturazione edilizia può investire in modo anche totale strutture orizzontali e verticali dell'edificio. La ristrutturazione consente anche la modifica della destinazione d'uso.

La ristrutturazione edilizia è articolata in due categorie:

- A) la ristrutturazione tipologica;
- B) la ristrutturazione complessiva.

La sola ristrutturazione tipologica è applicabile nel nucleo storico murato.

Ambedue i tipi di ristrutturazione sono invece applicabili nell'ambito dei nuclei storici di antica formazione.

A) La ristrutturazione edilizia tipologica consiste in un intervento edilizio di ripristino testimoniale e tipologico fedele, costituito cioè dalla riproposizione di un organismo edilizio nel rispetto di una preesistenza vincolante. Per sua natura deve mantenere il volume preesistente, nello stesso posto, con la stessa sagoma e le stesse caratteristiche architettoniche e morfologiche.

Per tali interventi non sono consentite alterazioni della sagoma tridimensionale dell'edificio, mentre è possibile apportare modifiche che portano ad una riconfigurazione prevalentemente all'interno dell'edificio.

Sono consentite le seguenti opere:

- consolidamento delle strutture di fondazione;
- consolidamento e rifacimento delle strutture verticali portanti delle strutture principali orizzontali, delle strutture di copertura e delle strutture di collegamento verticale con utilizzo di materiali analoghi a quelli esistenti, con la modifica delle quote degli orizzontamenti esistenti purchè non comportino modifiche di facciata; nel rifacimento dei solai non è consentito l'uso di strutture in latero-cemento, mentre è possibile utilizzare, in alternativa, all'orditura portante in legno, un'orditura mista in legno e ferro;
- inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature, scale interne, ecc.) che non pregiudichino la resistenza di alcuna parte dell'edificio con aumenti consistenti dei sovraccarichi, incongruenti con la concezione strutturale dell'edificio stesso;
- realizzazione dei soppalchi, impiegando materiali che garantiscano il minimo incremento di carico delle strutture contigue. L'altezza netta tra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante non potrà essere inferiore a m 2,10: in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie locale.
Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di m 2,30, la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie locale;
- modifiche distributive interne anche con il cambiamento del numero delle unità abitative e con la modifica delle quote degli orizzontamenti esistenti purchè non comportino modifiche di facciata;
- eventuale riapertura di finestre preesistenti e murate;
- apertura di accesso carraio, quando non già esistente, solo se ne verrà dimostrata l'assoluta necessità per accedere in un cortile o giardino interno;
- installazione di impianti tecnici centralizzati ed autonomi che non costituiscano aumenti di volume e della superficie lorda di pavimento.

Gli interventi di ristrutturazione tipologica possono comportare incrementi di superficie lorda di pavimento.

E' altresì possibile, compatibilmente con le indicazioni di legge, recuperare i sottotetti esistenti all'uso abitativo, utilizzando, per migliorare le condizioni di comfort, le finestre realizzate in falda (tipo vasistas) nel numero massimo di una ogni 50 mq, pur mantenendo inalterate le quote delle gronde e del colmo.

Sul fronte dell'edificio è consentita, nei limiti di una progettazione delle facciate, l'apertura di nuove finestre secondo criteri compositivi delle facciate storiche, esclusivamente in ragione di un miglioramento delle condizioni di salubrità ed igieniche dell'alloggio (realizzazione di finestre per nuovi servizi igienici).

Ogni intervento di ristrutturazione interna dovrà essere accompagnato da una effettiva riqualificazione delle facciate: per questa ragione dovranno essere eliminati o ridisegnati tutti gli elementi architettonici di scarsa qualità formale e materiale, aggiunti o sostituiti nel tempo, che hanno portato ad un degrado estetico dell'edilizia originaria in quanto non hanno conservato le forme ed i materiali tradizionali; gli elementi demoliti potranno essere ricostituiti con elementi che impieghino tecniche e materiali tradizionali o tipici della zona. Per questa "ricostruzione critica" potranno anche essere usate soluzioni costruttive contemporanee con il legno ed il ferro che si ispirino a principi di semplicità e leggerezza.

B) La ristrutturazione edilizia complessiva è quella realizzata tramite la demolizione e ricostruzione parziale o totale per pervenire al manufatto diverso da quello originario, con o senza trasposizione di volumi nel rispetto della volumetria totale preesistente.

Nel caso di edifici che hanno perso irrimediabilmente i caratteri originari, o nel caso di edifici fortemente degradati si propone di estendere ulteriormente la possibilità di ristrutturazione modificando la sagoma tridimensionale dell'edificio pur nel rispetto del volume totale preesistente e delle altezze di gronda degli edifici attigui nel caso di una edilizia a "cortina" lungo il fronte stradale.

Gli edifici per i quali si ritiene necessario (per motivi tecnici, economici operativi), possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione. Il progetto dovrà in questo caso porre particolare attenzione al tema dell'inserimento dell'edificio nel contesto urbano: l'edificio dovrà in principio essere ricostruito sul sedime dell'edificio preesistente, mentre potrà essere modificato il sedime solo se si dimostra di ottenere in questo modo un deciso miglioramento nella relazione tra pieni e vuoti. In caso di demolizione e ricostruzione, l'allineamento dei fronti lungo le strade, quando esistenti, dovrà essere sempre mantenuto.

Sono consentite le seguenti opere:

- consolidamento delle strutture di fondazione;
- consolidamento e rifacimento delle strutture verticali portanti delle strutture principali orizzontali, delle strutture di copertura e delle strutture di collegamento verticale con utilizzo di materiali analoghi a quelli esistenti, con la modifica delle quote degli orizzontamenti esistenti purchè comportino modeste modificazioni che non alterino

la lettura complessiva delle facciate; nel rifacimento dei solai non è consentito l'uso di strutture in latero-cemento, mentre è possibile utilizzare, in alternativa, all'orditura portante in legno, un'orditura mista in legno e ferro;

- inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature, scale interne, ecc.) che non pregiudichino la resistenza di alcuna parte dell'edificio con aumenti consistenti dei sovraccarichi, incongruenti con la concezione strutturale dell'edificio stesso;
- realizzazione dei soppalchi, impiegando materiali che garantiscano il minimo incremento di carico delle strutture contigue. L'altezza netta tra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante non potrà essere inferiore a m 2,10: in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie locale.

Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di m 2,30, la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie locale;

- modifiche distributive interne anche con il cambiamento del numero delle unità abitative e con la modifica delle quote degli orizzontamenti esistenti purché comportino modeste modificazioni che non alterino la lettura complessiva delle facciate;
- eventuale riapertura di finestre preesistenti e murate;
- apertura di accesso carraio, quando non già esistente, solo se ne verrà dimostrata l'assoluta necessità per accedere in un cortile o giardino interno;
- installazione di impianti tecnici centralizzati ed autonomi che non costituiscano aumenti di volume e della superficie lorda di pavimento.

Gli interventi di ristrutturazione complessiva possono comportare incrementi della superficie lorda di pavimento recuperando, compatibilmente con le indicazioni di legge, i sottotetti all'uso abitativo.

Ogni intervento dovrà essere accompagnato da una effettiva riqualificazione delle facciate.

Dovranno essere usati elementi che impiegano materiali tradizionali tipici della zona.

Dovranno in particolare essere evitati i balconi in cemento armato faccia a vista, i serramenti in alluminio anodizzati, gli scuri e tapparelle in p.v.c. o altro materiale plastico, i canali e pluviali in materiali plastici, dovranno essere privilegiati il legno ed il ferro, con disegni e soluzioni elaborate secondo criteri di semplicità e leggerezza.

4.8 Ristrutturazione urbanistica

La ristrutturazione urbanistica riguarda gli interventi rivolti a sostituire il tessuto edilizio o urbanistico esistente con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che possono comportare anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

L'Amministrazione Comunale, promuovendo apposita variante, può rivedere e modificare un comparto di tessuto urbano (v. art. 3.42) consolidato in un comparto sottoposto a trasformazione urbanistica.

Tale variante, naturalmente, va adeguatamente motivata.

4.9 Demolizioni

Il proprietario che intende demolire deve presentare un progetto di ripristino delle aree risultanti dalla demolizione, che non sia in contrasto con quanto previsto dalla strumentazione urbanistica.

La demolizione con ricostruzione prevede la riedificazione dell'edificio o parte di esso e rientra nel caso della ristrutturazione edilizia. In ogni caso la demolizione deve essere debitamente autorizzata.

L'abbattimento non autorizzato di volumi edificati non legittima il demolitore alla ricostruzione. Non è consentito invocare in tempi successivi la preesistenza della costruzione demolita, ai fini di una nuova costruzione secondo la precedente volumetria.

Nel caso di ordinanza di demolizione del Sindaco (o di altra autorità competente) urgente ed indifferibile, l'interessato deve presentare entro trenta giorni dalla notifica il progetto di ripristino dell'area o quello del nuovo edificio che si intende costruire al posto di quello demolito. Scaduto tale termine non sarà più possibile utilizzare la volumetria precedente.

Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuove costruzioni, sono sempre soggette ad atto autorizzativo. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi di cui fanno parte.

4.10 Nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni

Per nuove costruzioni si intendono interventi tesi ad occupare aree precedentemente libere da processi edificatori o rese tali da interventi di demolizione permessi dagli strumenti urbanistici.

Sono intesi come nuove costruzioni anche gli ampliamenti, le sopraelevazioni, gli accessori, i box non contemplati nei tipi di intervento previsti precedentemente.

Sono inoltre considerati nuova costruzione:

- 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 successivamente:
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulettes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali;
- realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Per tali tipi di intervento si prevede di stilare un abaco con la classificazione degli interventi "minori" che farà parte del Regolamento Edilizio.

4.11 Gli immobili individuati sulle tavole di progetto come meritevoli di particolare attenzione progettuale per il loro intrinseco valore storico ed architettonico (nel rispetto delle modalità di intervento urbanistico previsto dalle presenti regole ed a prescindere dalla loro collocazione) possono essere soggetti solo ad interventi di restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione tipologica.

Per gli edifici individuati dalla presente norma, nel rispetto delle altezze dei locali dei rapporti aeroilluminanti, il Comune, ottenuto il parere del servizio n. 1/ASL, può concedere deroga alle misure del regolamento purchè in presenza di garanzie igieniche o soluzioni tecniche equivalenti a quelle di norma.

4.12 Barriere architettoniche

Sulla base delle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali, in particolare la L.R. n° 6/1989 con allegate prescrizioni tecniche, su tutto il territorio comunale dovrà essere garantita l'assenza di limiti all'esercizio motorio, sensoriale e /o psichico di tutti i cittadini. Pertanto la realizzazione e le modifiche delle strutture e delle costruzioni devono perseguire la compatibilità dell'ambiente costruito con la variabilità delle esigenze dei cittadini; a tal fine devono essere adottati criteri progettuali e di controllo rispondenti alle diverse esigenze degli utenti e adattabili ai possibili aumenti delle esigenze stesse.

In relazione a ciò, la progettazione e le modalità di esecuzione delle opere edilizie debbono essere preordinate specificatamente alla realizzazione della compatibilità dell'ambiente costruito e consentire l'installazione di manufatti, apparecchiature e

dispositivi tecnologici idonei ad assicurare detta compatibilità rispetto alle diverse esigenze degli utenti.

Dette norme si applicano a tutti gli edifici, gli ambienti e le strutture, anche di carattere temporaneo, di proprietà pubblica e privata, che prevedano il passaggio o la permanenza di persone.

4.13 In particolare la normativa riguarda:

- a) gli edifici e i locali pubblici e di uso pubblico, ivi compresi gli esercizi di ospitalità;
- b) gli edifici di uso residenziale abitativo;
- c) gli edifici e i locali destinati ad attività produttive di carattere industriale, agricolo, artigianale, nonché attività commerciali e del settore terziario;
- d) le aree ed i percorsi pedonali urbani, nonché i parcheggi;
- e) i mezzi di trasporto pubblico di persone;
- f) le strutture e gli impianti fissi connessi all'esercizio dei trasporti pubblici di persone;
- g) le strutture e gli impianti di servizio di uso pubblico, esterni ed interni alle costruzioni;
- h) i segnali ottici, acustici e tattili da utilizzare negli ambienti di cui alle lettere precedenti.

4.14 Progettazione e risparmio energetico (requisiti cogenti ed obbligatori)

I vari regolamenti (edilizio, d'igiene, ecc...) stabiliscono già a priori i parametri che assicurano una qualità minima indispensabile per tutte le opere edilizie. Possono essere invece volontariamente applicate ulteriori prescrizioni tecniche, per una qualità energetica aggiuntiva al prodotto edilizio.

Per la verità una seria progettazione bioclimatica presupporrebbe l'analisi del sito (clima igrometrico e precipitazioni, disponibilità di risorse rinnovabili, disponibilità di luce naturale, clima acustico, campi elettromagnetici ecc...) e su tali dati andrebbero valutate le modifiche sui fattori ambientali (aria, acqua, suolo e sottosuolo, verde, risorse storico-culturali) determinati dal nuovo manufatto edilizio durante la sua costruzione e la sua vita. Nell'attuale situazione legislativa si da per scontato che l'osservanza delle norme regolamentari e di legge, oltre alla prassi consolidata del costruire nelle nostre zone, rispetti mediamente le caratteristiche del sito. Pertanto ulteriori elementi e requisiti, successivamente elencati e volontariamente accettati, saranno premiati dall'Amministrazione Comunale con incentivi di volume, anche ai sensi del comma 5 art. 11 L.R. n. 12/2005.

L'introduzione di nuove normative coincidenti con gli elementi elencati nella regola successiva, rendendoli obbligatori, cancellano gli stessi dall'elenco dei requisiti volontari e quindi non concorrono al punteggio.

4.15 Incentivi al risparmio energetico degli edifici (requisiti volontari)

Per poter accedere al “bonus” di superficie (+ 5% con esclusione dei nuclei di antica formazione) da applicare agli indici previsti, dal Piano di Governo del Territorio, è necessario realizzare nuovi edifici od una ristrutturazione totale dell'edificio che prevedano in progetto almeno cinque dei seguenti obiettivi di miglioramento energetico (nel caso un obiettivo preveda vari interventi ne basta uno solo tra quelli previsti nel singolo intervento, oltre gli altri quattro).

Obiettivo	Descrizione intervento
Miglioramento prestazioni energetiche involucro	Valori minimi di trasmittanza delle strutture dell'involucro (pareti esterne e basamenti su pilotis 0,35 W/m ² K, basamenti su terreno o cantine 0,50 W/m ² K, coperture piane o a falde 0,3 W/m ² K, pareti e solette verso ambienti interni non riscaldati 0,7 W/m ² K, serramenti 2,3 W/m ² K.
Impiego di fonti energetiche rinnovabili (solo per i casi esclusi dal D.Lgs 192/2005)	Installazione di impianti solari termici per la produzione dell'acqua calda sanitaria dimensionati per una integrazione annua del fabbisogno energetico non inferiore al 50% Installazione di impianti solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. Installazione di componenti bioclimatici (serre bioclimatiche, muri trombe, sistemi a guadagno diretto, ecc.); l'aumento di volumetria determinato dall'installazione di questi componenti, comprese le serre bioclimatiche, non rientra nel computo della volumetria Ricorso ad energia rinnovabili mediante cogenerazione, sistemi centralizzati di climatizzazione a contabilizzazione industriale, pompe di calore, sistemi solari attivi e passivi, ventilazione naturale, soleggiamento invernale, orientamento ed inerzia termica dell'edificio. Bilancio dei flussi energetici ed uscenti dall'edificio con valori migliorati del 30% rispetto alle vigenti norme di legge
Miglioramento del comfort estivo	Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento. Le schermature fisse devono essere congruenti con l'orientamento in cui vengono utilizzate.
Contenimento consumi acqua potabile	Sistema di contabilizzazione dei consumi, utilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione. Adozione di sistemi che consentono l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce. L'azzeramento del bilancio idrico all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio, con lo scopo di ridurre al minimo l'apporto di acqua di pioggia in fognatura, con accorgimenti tecnici e naturali finalizzati ad un suo recupero integrale, assicurando così la riduzione del consumo di acqua potabile.
Miglioramento efficienza impianti termici	Caldaie a condensazione, sistemi di regolazione termica individuale (es. valvole termostatiche), sistemi di contabilizzazione individuale del calore. Sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti).
Miglioramento efficienza impianti elettrici	Installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc...)
Miglioramento impatto ambientale	Isolamento acustico degli ambienti e rispetto all'esterno, con la riduzione dei fenomeni di riverberazione, eco e risonanza interni.
Obiettivi sociali	Realizzazione negli spazi condominiali di spazi attrezzati per il gioco dei bambini per almeno il 50% della superficie a verde prevista Realizzazione di tetti verdi per almeno il 60% della superficie complessiva della copertura Previsione di una quota pari al 20% degli alloggi da assegnare in locazione per almeno 10 anni. Previsione di una quota pari al 20% della superficie residenziale realizzata da destinare ad alloggi per l'edilizia convenzionata Contributo alla diminuzione della congestione urbana attraverso la realizzazione di una quota di posti auto maggiore almeno del 30% di quanto previsto dai regolamenti vigenti al momento dell'intervento.

4.16 La pratica edilizia dovrà pertanto essere corredata da una relazione asseverata da un professionista abilitato che descriva i punti sopraelencati, esplicitando logiche e criteri adottati.

La relazione conterrà pertanto i bilanci relativi all'utilizzo delle risorse individuando i limiti massimi di consumo, secondo le indicazioni che seguono:

1. Energia: bilancio dei flussi energetici ed uscenti dall'edificio;
2. Acqua: bilancio del consumo dell'acqua contenente la percentuale dell'utilizzo dell'acqua piovana (filtrata naturalmente o depurata), la percentuale di acque grigie recuperate, i consumi di acqua potabile, il volume di acque grigie da mandare in fogna;
3. Aria: valutazione delle concentrazioni degli inquinanti noti ed indicazioni dello scostamento dai valori limite, sia per l'aria esterna, sia per l'aria interna;
4. Materiali: bilancio dei costi energetico-ambientali per l'estrazione, la lavorazione, il trasporto, la posa in opera, l'uso e la dismissione; percentuale di materiali riciclati; percentuale di materiali riciclabili; materiali che possono contenere radon;
5. Paesaggio: bilancio ecologico contenente la valutazione degli assetti territoriali (morfologia, idrologia, ambiti di esondazioni, visuali paesaggistiche), la percentuale di copertura vegetale, il bilancio dei trasporti per l'accesso, il bilancio della biodiversità.

La relazione conterrà anche indicazioni relative alla periodicità degli interventi di manutenzione che faranno riferimento non solo ai singoli elementi, ma anche ai componenti intesi come aggregazione di elementi.

4.17 Rendimento energetico degli edifici

Con il D.Lgs n. 192/2005 l'Italia ha recepito la direttiva europea 2002/91/CE dove vengono definiti i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici.

Tale decreto si applica:

- **integralmente**: nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni complete degli involucri degli edifici con sup. utile lorda > 1000 mq, nelle demolizioni e ricostruzioni di edifici > 1000 mq;
- **ampliamenti**: superiori al 20% dell'esistente;
- ed inoltre nei casi di **ristrutturazione** in edifici < 1000 mq nelle manutenzioni straordinarie, nelle sostituzioni di impianti esistenti.

L'attuazione di tale decreto viene determinato da appositi decreti applicativi, a cui si rimanda.

4.18 Tipologie commerciali di carattere intercomunale

In sede di valutazione della previsione insediativa di tipologie commerciali aventi un interesse provinciale e intercomunale, andranno valutati i seguenti aspetti di ordine qualitativo, contenuti in una relazione di compatibilità a cura del Comune interessato all'insediamento:

- coerenza dell'insediamento con la programmazione urbanistico territoriale di carattere regionale, provinciale e intercomunale (piani d'area);
- compatibilità ambientale dell'insediamento;
- stato dell'offerta commerciale, con particolare riferimento alla presenza di grandi e medie strutture di vendita nei Comuni dell'ACI interessata;
- collocazione dell'insediamento sulla viabilità ed effetti generati sull'organizzazione della stessa e sulla relativa capacità di tenuta;
- localizzazione dell'insediamento con particolare riferimento al tipo di area/immobile (libera, degradata, da riqualificare, ecc.) ed all'intervento edilizio proposto (nuova costruzione, ristrutturazione, recupero, ecc.);
- grado di integrazione dell'insediamento con altre funzioni di tipo urbano (residenza, direzionale, produttivo, ecc.) e territoriale di carattere regionale, provinciale e intercomunale (piani d'area);
- collocazione dell'insediamento nell'ambito di un programma comunale o sovracomunale di portata strategica;
- eventuale qualità progettuale dell'insediamento e del comparto.

ART. 5 – DESTINAZIONI D'USO FUNZIONALE

5.1 Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione od il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio.

La definizione dell'uso di un edificio è ancorato quindi alla tipologia strutturale dell'immobile quale individuata nell'atto abilitativo rilasciato in conformità agli strumenti urbanistici vigenti.

Solo ove non esistessero tali atti, si fa riferimento alle classificazioni catastali oppure ad un atto notorio.

In mancanza di ogni riferimento documentato si considera l'attività in atto.

In caso di assenza di attività in atto, e di ogni altro attestato, si fa comunque riferimento all'ultima esistente.

Le destinazioni d'uso ammesse sono elencate per singole categorie ai fini di una loro ammissibilità o compatibilità reciproche.

5.2 Funzioni Primarie (uso produttivo agricolo)

- Categoria funzionale a): attività agricola senza allevamenti;
- categoria funzionale b): abitazioni rurali, strettamente connesse a tali attività;
- categoria funzionale c): attività di trasformazione di prodotto agricoli;
- categoria funzionale d): attività di trasformazione dei prodotti di allevamento;
- categoria funzionale e): attività di allevamento del bestiame;
- categoria funzionale f): attività specializzate: serre, orticoltura, floricoltura;
- categoria funzionale g): attività artigianali di servizio all'attività agricola fino a una Slp complessiva di mq 200 con l'abitazione nel limite massimo di 110 mq di superficie utile abitabile (S.u.a.), da

5.3 Funzioni Secondarie (uso produttivo industria/artigianato)

- Categoria funzionale a): attività artigianali di produzione, con Slp fino ad un massimo di mq 200;
- categoria funzionale b): attività artigianali di produzione o di servizio con oltre mq 200 di Slp, ed industria purchè non inquinanti (ai sensi della legge) e non richiedenti deposito e manipolazione di materiali infiammabili o, per altro verso, pericolosi; servizi di magazzino, purchè non comportanti deposito e manipolazione di materiale come sopra;

- categoria funzionale c): attività come sopra, richiedenti eccezione rispetto alle caratteristiche sopraindicate, anche insalubri fatte salve le prescrizioni di legge;
- categoria funzionale d): servizi industriali e per l'agricoltura come agenzie doganali, autotrasporti, borse mercato e fiere merci, centri di ricerca specializzata, magazzini generali, uffici consortili o privati, di assistenza tecnica, di consulenza finanziaria, di intermediazione commerciale, rimesse per il nolo di macchinari agricoli ed industriali;
- categoria funzionale e): spazi per il deposito all'aperto di materie prime, semilavorati e prodotti finiti;
- categoria funzionale f): spacci di vendita al dettaglio (fino a 150 mq di SV) effettuata direttamente dal produttore in ambienti tipologicamente assimilabili a magazzini/capannoni purchè direttamente legati e gestiti dalla ditta produttrice (spacci aziendali).

5.4 Funzioni Terziarie (uso commerciale-direzionale)

- Categoria funzionale a): commercio al dettaglio tradizionale di vicinato ed attività paracommerciali erogatrici di servizi al pubblico in ambienti tipologicamente assimilabili a quelli richiesti dal dettaglio "tradizionale", con superficie di vendita non superiore a mq 150 per punto di vendita o simile;
- categoria funzionale b): commercio al dettaglio "tradizionale" e "organizzato" ed attività paracommerciali con superficie di vendita compresa tra 150 e 400 mq per punto di vendita o simile nel settore alimentare e fino a 1.000 mq negli altri settori; servizi di magazzino, purchè non comportanti deposito e manipolazione di materiali infiammabili e, comunque, pericolosi, con SIp sino a 1.000 mq;
- categoria funzionale c): commercio al dettaglio "tradizionale" ed "organizzato" ed attività paracommerciali con superficie di vendita compresa tra 400 mq e 1.500 mq in tutti i settori per punto di vendita o simile; servizi di magazzino, purchè non comportanti deposito e manipolazione di materiali infiammabili e, comunque, pericolosi, con SIp oltre 1.000 mq;
- categoria funzionale d): attività professionali o, comunque, terziarie e, pertanto, anche finanziarie e direzionali, senza limitazione di SIp; ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative e sindacali oltre i 200 mq di SIp;
- categoria funzionale e): pubblici esercizi, bar, ristoranti, trattorie, alberghi ecc..;

- categoria funzionale f): servizi per il tempo libero (come teatri, cinematografi);
- categoria funzionale g): grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso oltre i 1.500 mq di superficie di vendita;
- categoria funzionale h): discoteche, pub, ritrovi diurni e notturni.

5.5 Funzione Residenziale

- Categoria funzionale a): abitazione, accessori ed attrezzature di servizio alle abitazioni;
- categoria funzionale b): nuovo artigianato di servizio con SIp non superiore a 200 mq;
- categoria funzionale c): attività professionali e, comunque, terziarie con SIp non superiore a mq 150; ritrovi ed uffici di associazioni culturali, politiche, ricreative e sindacali con SIp non superiore a mq 200;
- categoria funzionale d): servizi collettivi inseribili nell'edilizia residenziale (come biblioteche ed emeroteche, asili nido, consultori, dispensari, cappelle);
- categoria funzionale e): autorimesse private/pubbliche e simili.

5.6 Servizi pubblici o di interesse pubblico

- Categoria funzionale a): servizi per l'assistenza alla infanzia e la istruzione obbligatoria (come asili nido, scuole materne, elementari e medie);
- categoria funzionale b): servizi di interesse comune ivi compresi uffici da destinare ad enti pubblici e parapubblici;
- categoria funzionale c): servizi ed esercizi per il culto;
- categoria funzionale d): servizio pubblico di parcheggio (o di uso pubblico, purchè convenzionato almeno al 75%) per il parcheggio degli automezzi;
- categoria funzionale e): servizi per l'istruzione superiore;
- categoria funzionale f): servizi per la salute (come presidi, consultori, dispensari e simili);
- categoria funzionale g): parco attrezzato con impianti sportivi all'aperto;
- categoria funzionale h): servizi di spettacoli sportivi, scoperti o coperti e relative infrastrutture;
- categoria funzionale i): servizi per la pratica sportiva, coperti e scoperti;
- categoria funzionale l): spazi da riservare ad impianti mobili per spettacoli temporanei;
- categoria funzionale m): infrastrutture tecnologiche di interesse comune; rimesse per mezzi pubblici.;

5.7 Il P.G.T. stabilisce per l'intero territorio comunale le destinazioni d'uso PRINCIPALI, quelle COMPATIBILI e quelle ESCLUSE.

Si considerano PRINCIPALI le destinazioni d'uso qualificanti che il P.G.T. conferma (in quanto prevalenti nello stato di fatto o da incentivare) ovvero propone, sia per le aree da riqualificare, rispetto allo stato di fatto, che per quelle di espansione.

Si considerano COMPATIBILI le destinazioni d'uso che, considerate complementari con la destinazione principale, oppure integrative ed accessorie della medesima perché ne sono integrazione e la rendono possibile, possono essere oggetto di puntuali valutazioni da parte del Comune, al fine di evitare che, per particolari circostanze, possano determinarsi contrasti con la stessa destinazione d'uso PRINCIPALE.

Si considerano ESCLUSE quelle destinazioni d'uso che darebbero luogo a contrasti ed incompatibilità non sanabili né risolvibili. Non sono pertanto ammessi tutti gli usi non esplicitamente menzionati.

Le destinazioni d'uso principali e quelle compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra.

5.8 Le destinazioni d'uso che, all'entrata in vigore del P.G.T., risultassero in contrasto con quelle esistenti essendo classificate come escluse, cioè né principali né compatibili, devono essere ritenute "ad esaurimento" e, quindi, sono vietati ampliamenti ed interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, fatta salva ogni altra iniziativa cui l'Amministrazione comunque intenda fare ricorso per favorire o imporre l'allontanamento.

5.9 Qualora le difformità siano limitate all'aspetto dell'inquinamento, ne potrà essere consentita la sopravvivenza quando siano installati impianti che assicurino stabilmente il rispetto dell'igiene dell'ambiente e della cultura del luogo, oltre che ovviamente le norme previste dal T.U. leggi sanitarie per le lavorazioni insalubri.

Qualora invece le difformità siano limitate a scarti volumetrici o superficiali rispetto alle soglie di S_{lp} (superficie lorda di pavimento) o di V (volume) o di SC (superficie coperta) potrà essere ammesso una tantum un ampliamento fino al 40% dell'esistente a condizione di non superare del 50% le soglie medesime.

La quota di ampliamento massima possibile è riferita alla S_{lp} esistente al momento dell'approvazione del P.G.T. e realizzabile "una tantum" in un'unica soluzione.

Tale eccezionalità dell'intervento dovrà essere sancita da convenzione o atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto.

Il limite temporale deve coincidere con la validità del P.G.T.

5.10 Modifica della destinazione d'uso

Gli strumenti di pianificazione consentono per ogni singola area od edificio una pluralità di funzioni sia principali che compatibili, con esclusione di quelle non espressamente elencate che vanno intese come escluse.

La cessione o realizzazione di servizi, (oltre agli eventuali oneri concessori), è necessaria nei casi di opere comportanti trasformazioni nell'uso dell'immobile o dell'area tali da determinare carenza nella dotazione di standards, rispetto alle previsioni degli strumenti di pianificazione nell'area dell'intervento.

Quando l'intervento prospetta opere edili congiuntamente a variazioni d'uso senza determinare carenza nella dotazione di servizi, si ha una modifica della destinazione d'uso.

Compatibilmente con la dimensione dell'intervento e le sue specificità edilizie, i mutamenti previsti non determinano pertanto diversi regimi urbanistico-contributivi, mantengono cioè le sostanziali equivalenze dei carichi urbanistici.

Tutte le modifiche della destinazione d'uso con opere edili seguono formalmente la relativa pratica edilizia e quindi il provvedimento comunale è unico e determinato dal tipo di opere che si vogliono eseguire.

La Legge Regionale n. 12/2005 all'art. 53 stabilisce le sanzioni da applicare nel caso in cui non si eseguano in modo conforme le modifiche d'uso con o senza opere.

5.11 Sostituzione funzionale d'uso (senza opere)

La sostituzione funzionale d'uso va intesa nei casi in cui si realizza una modifica nell'uso di un immobile senza una sua trasformazione strutturale e fisica, ma solo funzionale. Deve naturalmente essere conforme alle previsioni urbanistiche ed alla normativa igienico-sanitaria.

È necessaria una comunicazione preventiva al Comune nel solo caso in cui si tratti di interventi superiori a 150 mq di superficie. Tutte le aree e gli edifici da adibire al commercio che superano la dimensione gli esercizi di vicinato comportano comunque un mutamento al fabbisogno di servizi e pertanto le relative modifiche nell'uso determinano anche una variazione nel fabbisogno di standards.

In tal caso, se la sostituzione funzionale d'uso (senza opere) determina una variazione dei servizi della zona tale da creare una carenza degli stessi oltre i 10 mq, è necessaria la comunicazione in Comune e la cessione (o monetizzazione) dei servizi urbanistici venuti a mancare.

5.12 Variazione al fabbisogno di servizi

Gli atti di pianificazione territoriali sono stati dimensionati in modo tale da dotare ogni parte della comunità di una quantità di servizi ed attrezzature tali da soddisfare per il territorio consolidato e di futura urbanizzazione un fabbisogno predeterminato.

Tali previsioni possono essere messe in crisi da interventi che modificano significativamente le destinazioni d'uso di un singolo ambito del territorio comunale sia che sia un immobile che un'area.

Questi interventi, quando sono urbanisticamente rilevanti, cioè con opere comportanti trasformazioni strutturali e nell'uso dell'immobile tali da determinare carenze di servizi, richiedono la cessione degli standards (anche monetizzati) invocati dall'intervento.

Ai sensi dell'art. 51 comma 2 L.R. 12/2005 la carenza di servizi si configura quando il conteggio tra i servizi concretamente realizzati nel passato e quelli definiti dal nuovo intervento determinano un saldo attivo. E quella sarà la quantità da cedere al Comune.

Nel caso di eliminazione di una destinazione esistente, esclusa dalle norme dell'area, il conteggio dei servizi precedenti è comunque pari a zero.

Non si avrà carenza di servizi se l'intervento richiede complessivamente meno di 10 mq a standards.

Non è ammessa restituzione alcuna se il saldo di cui sopra è negativo.

Il conteggio dei servizi avviene sulla base degli indici previsti dal Piano dei Servizi di cui art. 9 della Legge Regionale n. 12/2005.

- 5.13** Il Comune, nel Piano dei Servizi, può stabilire i criteri e le modalità per cui, in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, si dia luogo alla cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o alla corresponsione all'Amministrazione di una somma commisurata al valore economico dell'area di acquisire, da determinarsi nello stesso piano dei servizi, fatto salvo quanto già corrisposto in sedi di Piano Attuativo o di Permesso di Costruire convenzionato. Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal Comune per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO CON OPERE
IN AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

TIPOLOGIA LAVORI	PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO (*)	ONERI CONCESSORI	SERVIZI URBANI
Manutenzione ordinaria	Comunicazione al Comune	Non dovuti	Dovuti (o monetizzati se previsto) se la modifica crea carenza di servizi oltre 10 mq, assolti tramite atto unilaterale d'obbligo o convenzione con il Comune Sono comunque previsti come obblighi nel caso della destinazione commerciale
Manutenzione straordinaria	Permesso di Costruire (**)	Non dovuti	
Restauro e risanamento conservativo	Permesso di Costruire (**)	Non dovuti	
Ristrutturazione (anche demolizione e ricostruzione tipologica)	Permesso di Costruire (**)	<u>Contributo su oneri</u> : differenza tra prima e dopo l'intervento <u>Contributo sul costo</u> : percentuale sull'effettivo costo dell'intervento	
Demolizione con ricostruzione non tipologica	Permesso di costruire convenzionato	<u>Contributo su oneri</u> : parificato ad un nuovo intervento <u>Contributo sul costo</u> : percentuale sul costo dell'edificio	
Ristrutturazione Urbanistica	Piano di Recupero		

(*) Nel caso di vincolo va ottenuto prima il relativo nulla-osta.

(**) Con esclusione degli interventi in aree destinate all'agricoltura il Permesso di Costruire può essere sostituito con una Denuncia di Inizio Attività, od altri atti abilitativi in materia edilizia successivamente emanati.

SOSTITUZIONE FUNZIONALE D'USO SENZA OPERE

IPOTESI	PROCEDURA	ONERI	SERVIZI URBANI
Slp < 150 mq	Nulla (*)	--	--
Slp > 150mq	Comunicazione preventiva al Comune (*)	--	Solo se crea carenza di servizi oltre 10 mq (con atto unilaterale d'obbligo)
Commercio con Slp > 150mq	Comunicazione al Comune con atto unilaterale d'obbligo (*)	--	Comunque dovuti (o monetizzati se ammesso)

(*) Va sempre richiesto il nulla-osta preventivo se l'edificio è vincolato.

La procedura si attua tramite semplice comunicazione preventiva al Comune.

MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO CON OPERE
NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
E NEGLI INSEDIAMENTI AGRICOLI ISOLATI DI VALORE STORICO

TIPOLOGIA LAVORI	PROVVEDIMENTO ABILITATIVO	ONERI CONCESSORI	SERVIZI URBANI	STRUMENTAZIONE ATTUATIVA
Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria	Comunicazione Permesso di Costruire (**)	NO	Dovuti (o monetizzati se previsto) se la modifica crea carenza di servizi oltre 10 mq, assolti tramite atto unilaterale d'obbligo o convenzione. Sono comunque previsti come obblighi nel caso della destinazione commerciale	NO
Restauro e risanamento conservativo senza alterazioni	Permesso di Costruire (**)	NO		NO
Ristrutturazione tipologica senza alterazioni	Permesso di Costruire (**)	Oneri dovuti dalla pratica edilizia		NO
Restauro e risanamento conservativo con alterazioni	Permesso di Costruire convenzionato	NO		Permesso di costruire convenzionato
Ristrutturazione globale con alterazioni	Permesso di Costruire convenzionato	Oneri dovuti dalla pratica edilizia		Permesso di costruire convenzionato
Ristrutturazione urbanistica demolizione senza ricostruzione	Piano di Recupero	Oneri dovuti dalla pratica edilizia		Piano di Recupero

Se l'edificio non è vincolato o non ricade in nessuna norma di attenzione progettuale.

(**) Con esclusione degli interventi nelle aree a destinazione agricola il Permesso di Costruire può essere sostituito con Denuncia di Inizio Attività, od altri atti abilitativi in materia edilizia successivamente emanati.

ART. 6 – NORME EDILIZIE A CARATTERE GENERALE

6.1 Box, autorimesse e pertinenze

In tutti gli ambiti del Piano, con esclusione dei nuclei di antica formazione dove senza Piano Attuativo si possono solo ricavare in volumi esistenti, è ammessa la nuova costruzione di box, autorimesse e pertinenze.

Box, autorimesse e pertinenze possono essere costruite senza accordo con il confinante anche a confine purchè non eccedano l'altezza interna di cm 240 all'intradosso, cm 260 in gronda e non superino i cm 300 come quota più alta in colmo e vengano edificati preferibilmente in aderenza ad edifici preesistenti, oppure sul confine, ed in alternativa a non meno di 3 m dal confine o dall'edificio di proprietà.

Box, autorimesse e pertinenze concorrono sempre ai conteggi planovolumetrici di zona, entrano cioè nel conto del volume e della superficie coperta, se non diversamente specificato.

Sono altresì soggette ad atto abilitativo, purchè conformi alle norme e non sottoposte ai vincoli del D.Lgs n. 42/2002, le altre opere costituenti pertinenze al servizio di edifici già esistenti.

La trasformazione di un parcheggio scoperto in una autorimessa o box è assimilata ad una nuova costruzione.

E' in ogni caso vietata la costruzione di accessori e pertinenze attraverso elementi prefabbricati in lamiera o con materiale precario di recupero.

6.2 Recinzioni

Su tutto il territorio comunale non sono ammesse recinzioni in contrasto con l'ambiente e le tradizioni del luogo.

Tale valutazione va particolarmente considerata per gli interventi del nucleo antico murato che nei casi dubbi verranno giudicati in Commissione.

Tutte le recinzioni nuove o ricostruite verso gli spazi pubblici non possono superare l'altezza di mt 2,00 e dovranno essere preferibilmente trasparenti o realizzate aperte per almeno 2/3 e chiuse per la restante parte di 1/3 con distribuzione sistematica ed omogenea.

Tale soluzione può comportare la costruzione di un muretto alto cm 60 con la soprastante parte trasparente. Le recinzioni devono permettere e rispettare il cono di visibilità negli incroci.

Il confine di recinzione all'interno tra due proprietà confinanti deve essere cieco.

La recinzione di un'area è soggetta a Dichiarazione di Inizio Attività e come tale soggetta al relativo regime autorizzativo.

Nelle corti rurali storicamente costruite come uno spazio collettivo unitario, è vietato qualsiasi tipo di recinzione che ne modifichi le caratteristiche.

6.3 Vetrine

La sostituzione di una vetrina non costituisce opera edilizia vera e propria, per cui non è necessario alcun permesso. Solo nei casi in cui vengano interessate partiture esterne con opere murarie, va presentata la pratica edilizia ai competenti Uffici Comunali

Nei nuclei di antica formazione la collocazione o la sostituzione di vetrine richiede comunque un atto abilitativo, a prescindere dalla esecuzione di opere murarie, in quanto influisce sui caratteri storici ed architettonici della zona interessata. Vanno pertanto rispettate, là dove applicabili, le prescrizioni previste per i nuclei storici (regola 7.5).

Su tutto il resto del territorio comunale l'apertura di una nuova vetrina richiede l'atto abilitativo del Comune.

6.4 Antenne televisive, paraboliche e per radioamatori

Le antenne devono essere centralizzate e non possono essere installate sui balconi e terrazze prospicienti strade e spazi pubblici.

Nei nuclei di antica formazione l'installazione va collocata in posizione non visibile, qualora non fosse possibile va richiesto nulla osta comunale, dietro parere della Commissione per il Paesaggio.

6.5 Cabine di trasformazione

L'atto abilitativo per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, anche in deroga alle distanze previste dalla strumentazione urbanistica, con altezza massima fuori terra non superiore a m 8,50, salvo casi imposti da comprovati motivi tecnici da sottoporre di volta in volta all'approvazione della Amministrazione Comunale. Eventuali costruzioni attigue mantengono invece l'obbligo alle distanze previste dalle norme.

6.6. Incentivazione del compostaggio domestico

1. Il Piano persegue il contenimento della produzione di rifiuti e di materiali di scarto, privilegiandone il contenimento della produzione, il riutilizzo, il recupero e la raccolta in modo differenziato.
2. 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.

6.7 Impianti di depurazione

La scelta della località di installazione dell'impianto di depurazione deve essere effettuata tra le aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale e rispondere ai seguenti requisiti previsti nella delibera interministeriale del 21.02.1977 e decreto legge n° 152 dell'11/05/99:

- a) fascia di rispetto con vincolo di inedificabilità per abitati, residenziali e commerciali di mt 100;
- b) compatibilità con i venti dominanti;
- c) inserimento ambientale corretto.

Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza della fascia minima non può essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento, ecc...

6.8 Stazioni di rifornimento carburanti

La razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti" è normata dalla l.r. 6/2010 "*Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e di fiere*" con particolare riferimento al Capo IV "Vendita di carburanti per uso autotrazione" regolata dagli art. 81/102:

Le procedure amministrative per l'installazione e l'esercizio degli impianti di distribuzione carburanti sono disciplinate dalla d.g.r. 8/9590/2009 "*Procedure amministrative relative all'installazione degli impianti e all'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti*"

Il programma regionale di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti (D.C.R. VIII/834 del 12.05.09 e la Legge Regionale n. 6 del 2.2.2010) indica con precisione le definizioni del caso, le modifiche agli impianti esistenti non soggette ad autorizzazione e quelle soggette.

L'installazione e l'esercizio di impianti sono attività liberamente esercitate sulla base di atto abilitativo. Questo è subordinato esclusivamente alla verifica della conformità alle

disposizioni del Piano di Governo del Territorio ed in particolare al Piano Comunale di Localizzazione degli impianti di distribuzione (art. 86 L.R. n. 6/10), alle prescrizioni fiscali ed a quelle concernenti la sicurezza sanitaria, ambientale e stradale, alle disposizioni per la tutela dei beni storici ed artistici, nonché alle norme di indirizzo programmatico della Regione.

Le autorizzazioni relative a nuovi impianti sono decise dal Comune secondo le procedure e previa istruttoria secondo quanto previsto dall'allegato A alla Delibera di Giunta Regionale n. 8/9590 dell'11.06.09.

Nuovi impianti o trasferimento non sono ammessi nelle zone sottoposte a vincoli paesaggistici, ambientali o monumentali.

Non possono essere autorizzati nuovi impianti nelle zone di incompatibilità previste dalla Legge, dai relativi regolamenti e da quelle individuate come incompatibili dal P.G.T., dal Piano delle Regole del Comune e dal **Piano Comunale di Localizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti**.

Se l'impianto esistente si trova in condizioni di incompatibilità, deve adeguarsi. In caso contrario il Comune revoca l'autorizzazione.

Nuovi impianti dovranno collocarsi a 1500 mt da quelli esistenti, sia entro che fuori dal centro abitato (così come definito dal nuovo codice della strada) e dovranno rispettare una superficie minima di mq 1800 tutta praticabile dagli utenti, al netto di aree destinate a parcheggio.

Oltre ai requisiti dimensionali e qualitativi previsti dalla normativa regionale si devono rispettare le seguenti ulteriori indicazioni:

- il rispetto della strumentazione urbanistica nella localizzazione degli impianti secondo l'apposito Piano Comunale previsto dall'art. 86 della L.R. n. 6/10;
- la possibilità di adeguare gli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 6 comma 3 della stessa legge, al di fuori delle aree vincolate e dei centri storici.
- non sono ammesse abitazioni;
- locali ed attrezzature per i servizi all'auto ed all'automobilista sono ammessi in edifici ad un piano con obbligatori servizi igienici di uso pubblico senza barriere architettoniche. Gli edifici vanno costruiti oltre il limite della fascia di rispetto stradale;
- sono inoltre possibili locali in edifici ad un piano per attività commerciale, costruiti sempre oltre la fascia di rispetto stradale, con superficie di vendita pari agli esercizi di vicinato (150 mq di SV).

Per gli impianti a GPL e metano si rimanda all'art. 89 della Legge Regionale n. 6/2010.

L'installazione e la ristrutturazione degli impianti ad uso privato sono normate dalla stessa Delibera.

Non sono comunque ammessi tali tipi di impianti nel tessuto urbano consolidato e nelle zone con vincolo paesaggistico, ambientale o monumentale.

6.9 Giacimenti idro-carburi

La costruzione di piazzali per la ricerca e lo sfruttamento di giacimenti di idrocarburi sono vincolati alla presentazione di apposito progetto ed alla richiesta di atto abilitativo. Tali interventi possono essere realizzati ad una distanza superiore a mt 200 dalla delimitazione del tessuto urbano consolidato. Al termine delle operazioni di ricerca o di sfruttamento l'area dovrà essere riportata allo stato iniziale.

6.10 Rilevati di terra

Su tutto il territorio comunale non sono consentite tipologie residenziali che prevedono rilevati di terra (come montagnole d'accesso) che superino mt 0,80 dal piano di marciapiede con 7% di pertinenza del piano inclinato di accesso.

6.11 Allevamenti ittici

Sono vietati su tutto il territorio comunale gli allevamenti ittici di qualsiasi tipo, anche assimilabili ad insediamenti zootecnici così come definiti dalla Legge n° 102 del 05.02.1992.

6.12 Cantine e seminterrati

Per le particolari condizioni orografiche ed idrografiche del territorio in alcune zone (indicate sulle tavole dello studio geologico) sono vietate cantine e seminterrati che presentano un piano di calpestio a meno di un metro dalla massima escursione della falda (si vedano le norme di fattibilità ricavate dallo stesso studio geologico del territorio).

6.13 Manufatti ed accessori leggeri

Si definiscono manufatti ed accessori leggeri quei manufatti privi di fondazione a cui, in virtù delle particolari caratteristiche costruttive d'ingombro, non si riconosce superficie coperta o volume e non rilevano per distanze dai confini mentre rilevano per distanze dalla strada.

Per tali manufatti dovrà essere rispettato un distacco stradale di ml 5,00 da sedime stradale. Tali accessori possono essere contemplati solo al di fuori del perimetro del centro murato e dei nuclei di antica formazione. Per la loro installazione è necessario dare comunicazione al Comune mediante l'allegato schema

a) Gazebo

Si definisce gazebo un manufatto, di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi ove consentito, costituito da struttura verticale astiforme in metallo (escluso alluminio anodizzato), legno, con copertura in tela.

Non computa ai fini del volume se realizzato di superficie massima di mq 12,50 e n. 1 per ogni complesso immobiliare, con ubicazione nell'area di pertinenza del fabbricato, completamente aperto sui 4 lati con altezza massima all'intradosso di ml 2,40.

L'installazione di gazebo esclude automaticamente la possibilità di realizzare un pergolato.

b) Pergolato

Si definisce pergolato una struttura, di pertinenza di unità a carattere residenziale, composta di elementi verticali in legno e di sovrastanti elementi orizzontali in legno o metallo (con esclusione dell'alluminio anodizzato), atta a consentire il sostegno del verde rampicante e coperture ombreggianti non permanenti. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 ed altezza massima all'intradosso degli elementi orizzontali ml 2,40.

La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 30% della superficie libera dell'area di pertinenza dell'immobile.

E' obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione, fin dal progetto, di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente la realizzazione ed il mantenimento.

La realizzazione di un pergolato esclude automaticamente la possibilità di installare un gazebo.

c) Ricovero attrezzi da giardino

Si definisce "ricovero attrezzi da giardino" una struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale, composta da pareti e copertura in legno, atta a consentire il ricovero di piccola attrezzatura da giardino.

Dimensioni massime consentite.

- pianta 6,00 mq
- h. in colmo 2,40 mt
- larghezza porta 1,50 mt.

Spett. Comune di

Ufficio Tecnico

Via

.....

OGGETTO: comunicazione di installazione di arredi da giardino

Il/a sottoscritto/a

nato/a a: il

residente a via n. ...

COMUNICA

che il giorno darà luogo all'installazione di arredo da giardino ed in particolare:

- Gazebo
- Pergolato
- Ricovero attrezzi da giardino

Il manufatto verrà realizzato in (materiale) ed avrà le seguenti dimensioni:

- larghezza _____

- lunghezza: _____

- altezza: _____

Si dichiara inoltre che il manufatto rispetterà tutte le direttive previste dall'art. 6.13 del Piano delle Regole.

Si allega:

- Foto o fascicolo esplicativo del manufatto
- Planimetria indicante l'ubicazione dell'arredo.

Distinti saluti

Data,

Firma

PARTE SECONDA
GESTIONE DEL TERRITORIO

ART. 7 – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

7.1 Criteri per la valutazione ambientale del P.G.T.

1. I nuovi Documenti di Piano del Piano di Governo del Territorio o loro varianti sono sottoposti alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica o di Verifica di assoggettabilità nei casi previsti e ai sensi del D.Lgs.n.4/2008 e della normativa regionale in materia (DCR n.8-351/2007 e DGR n.8-6420/2007).
2. 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.
3. 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 generati;
 - d. valutazione ambientale di dettaglio delle politiche/azioni previste dal Piano o dalla variante, al fine di stimare puntualmente gli impatti indotti e quindi di definire le misure di mitigazione 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;
 - e. definizione di un Piano di monitoraggio, con l'individuazione di indicatori di monitoraggio per verificare il livello di attuazione del Piano e di indicatori di monitoraggio per verificare le prestazioni ambientali del Piano, di cui devono essere specificate modalità, tempistiche e responsabilità di misurazione, oltre che il loro stato atteso all'attuazione del Piano.
4. Per la Verifica di assoggettabilità (Verifica di esclusione) deve essere messo a disposizione un Rapporto preliminare (Documento di sintesi) elaborato considerando i criteri elencati nell'Allegato 1 del D.Lgs. n.4/2008, che deve comunque comprendere almeno quanto richiesto dalle lettere a, d ed e del precedente comma 3.

5. I nuovi Documenti di Piano del Piano di Governo del Territorio o loro varianti sono, inoltre, sottoposti alla procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi del DPR n.120/2003 e della DGR n.14106/2003 in relazione alla presenza sul territorio comunale del sito S.I.C. IT20A0001 “Morta di Pizzighettone” chiamato anche “Ansa Vecchia Adda”.
6. 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.

7.2 Indicatori per il monitoraggio del P.G.T.

1. Il P.G.T. riconosce un ruolo fondamentale al monitoraggio del Piano stesso quale attività imprescindibile per garantire il controllo e l'adeguatezza dello strumento urbanistico alle esigenze locali e la sua piena sostenibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e territoriali dell'ambito comunale.
2. Il monitoraggio del P.G.T. deve essere effettuato ogni due anni, 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.
3. Il monitoraggio del P.G.T. è organizzato in due sezioni:
 - a. monitoraggio del livello di attuazione del Piano, che attiene al controllo delle azioni pianificate e attuate, con la finalità di verificare il grado di adeguatezza delle previsioni in relazione alle esigenze locali e delle norme di attuazione per governare gli interventi di trasformazione;
 - b. monitoraggio delle prestazioni ambientali del Piano, con l'obiettivo di verificare la sostenibilità delle scelte effettuate dal Piano in relazione agli obiettivi fissati e l'evoluzione temporale del sistema ambientale comunale, oltre ad evidenziare l'eventuale insorgenza di impatti non previsti, evidenziando tempestivamente la necessità di intervenire con opportune azioni correttive.

4. Il monitoraggio del Piano deve essere condotto considerando quanto riportato nell'allegato 5.A del Rapporto Ambientale della V.A.S., dove sono specificate le modalità, le frequenze e le responsabilità di misurazione, la fonte dell'informazione e la necessità di coinvolgimento di eventuali altri Enti (in particolare dell'ARPA), lo stato attuale dell'indicatore e il valore atteso con l'attuazione del Piano.
5. Coerentemente con la frequenza di misurazione dei vari indicatori, dopo 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 e le eventuali variazioni rispetto allo stato degli indicatori al momento della redazione del Rapporto Ambientale della V.A.S. In presenza di scostamenti non preventivati devono essere condotti specifici approfondimenti ed eventualmente attivate azioni correttive.
6. Il Report di cui al comma precedente deve essere reso pubblico attraverso avviso esposto all'Albo Pretorio comunale, pubblicazione del documento sul sito web comunale e messa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico.

7.3. Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio

1. Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale del Piano, la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) definisce le condizioni che subordinano l'attuazione degli interventi di trasformazione alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi previsti.
2. Le misure di mitigazione sono definite nell'Allegato 4.B del Rapporto Ambientale della V.A.S. i cui contenuti sono vincolanti. Essi sono modificabili in seguito all'emanazione di nuove norme più cautelative per il sistema ambientale e territoriale locale, senza comunque alterarne i principi di base e garantendo almeno lo stesso livello di protezione ambientale.
3. I vincoli e le condizioni di cui al comma 2 sono recepiti dagli strumenti attuativi, che ne specificano le modalità di attuazione.

7.4 Ambito delle antiche fortificazioni

Il perimetro del Nucleo Storico Murato è definito dal disegno delle mura interne.

In realtà tale delimitazione andrebbe estesa a tutto il complesso fortificato esterno di Pizzighettone e Gera che ha la caratteristica particolare di collocarsi su un fianco del Serio ed a cavallo dell'Adda a difesa di entrambe le sponde dei due centri che vi si affacciano.

Il provvidenziale intervento del Gruppo di Volontari della Mura, nel tempo, ha ripulito e reso vivibile la cinta muraria.

I successivi scavi ne hanno rivelato la presenza e consistenza e la possibilità di recupero dell'intero sistema fortificato comprensivo delle opere bastionate e dei trinceramenti nonché delle opere di difesa ottenute con opportune opere idrauliche ottenute dalla derivazione dell'Adda e del Serio.

La ventilata possibilità di passaggio di queste aree dalla gestione dal Demanio al Comune potrebbe facilitare il completamento e lo sviluppo di questa operazione per cui tutta questa porzione di area è stata definita "ambito delle antiche fortificazioni".

L'impianto stellato, ancora oggetto di studio come testimonianza di fortificazione è sicuramente un luogo di visita interessante e può assolvere alle prospettive turistiche del Comune di Pizzighettone solo se inquadrato con una serie di interventi coordinati e successivi.

Un intervento a completamento delle operazioni di recupero complessivo della piazzaforte riscatterebbe una memoria storica che per dimensioni e caratteristiche tipologiche non ha paragoni in tutta la Regione e che si può confrontare con i più importanti complessi fortificati costruiti tra il XVI ed il XVIII sec. ancora presenti in Italia.

Attualmente l'area, in parte occupata da edifici obsoleti, presenta problemi di inquinamento da amianto delle coperture, ma offre rilevanti opportunità per la realizzazione di una vasta area verde di forte impatto paesaggistico a protezione delle mura e fruibile sia come parco pubblico sia per nuovi servizi in una operazione di grande recupero storico ed urbanistico.

Il sistema fortificato è completato ad occidente dal presidio di F.S. Pietro (cascina Macallè) in territorio di Maleo ed a oriente dal F. Madonna di Roggione sulle strutture dette "Filicaie".

Per quanto di competenza del Comune di Pizzighettone quest'ultima fortificazione è assediata da una edificazione disordinata e livellata da attività agricole che rischiano di cancellare quanto resta di questo presidio.

Per entrambi gli ambiti il tipo d'intervento previsto contempla il recupero e la salvaguardia del bene e la sua valorizzazione con modalità compatibili con la sua conservazione e corretta fruizione.

Non si prevedono perciò nelle due aree (antiche fortificazioni di Gera e Pizzighettone e delle strutture di Roggione) interventi modificativi dello stato dei luoghi e nuove edificazioni, se non per modeste opere di adeguamento funzionale e tecnologico per i manufatti da recuperare che devono essere autorizzati dalla competente Soprintendenza. Sono previsti scavi di ricerca con l'obiettivo esplicito di migliorare le conoscenze relative ad una certa epoca; scavi programmati finalizzati alla realizzazione di opere provvisorie; scavi di emergenza finalizzati alla documentazione di resti emersi improvvisamente nel corso dei lavori.

La sistemazione delle aree dovrà prevedere subordinatamente gli scavi, altresì il riordino e la valorizzazione del patrimonio arboreo cresciuto spontaneamente sugli spalti e nei fossati, la rimodellazione del terreno, e tutti gli interventi necessari per restituire accessibilità e legittimità al complesso delle opere di difesa.

7.5 Nuclei storici di antica formazione

Per nuclei storici di antica formazione si intendono, oltre al Nucleo Storico Murato, a cui si rimanda per uno studio più particolareggiato (v. art. 8), le zone dell'abitato interessate da presenze architettoniche, che rivestono interesse ambientale per le caratteristiche di omogeneità tipologica, formale, strutturale o di utilizzazione, per la comune matrice degli edifici, per la diffusa presenza di un'architettura minore, ma comunque significativa, per la testimonianza del modo di costruire o di abitare di un'epoca, per la trama viaria e per il paesaggio urbano. Esse comprendono anche gli spazi non edificati pertinenti agli edifici.

Ogni intervento nei nuclei di antica formazione è subordinato all'esigenza di tutelarne e valorizzarne i caratteri storici, artistici, architettonici, ambientali e d'uso. Per questo gli interventi edilizi dovranno proteggerne e ripristinare, là dove scomparsi, i caratteri originali di cui sopra.

Per tali motivi deve essere allegata ad ogni intervento, con esclusione della manutenzione ordinaria, una apposita "scheda dell'edificio", predisposta dagli uffici comunali e debitamente compilata dal tecnico progettista, recante informazioni sugli elementi di pregio architettonico, artistico e decorativo.

La scheda costituisce elemento istruttorio ed assume rilevanza accertativa e probatoria al momento della presentazione di ciascun progetto edilizio.

7.6 Con la sola comunicazione al Comune sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria, a condizione che si rispettino le indicazioni e gli elementi elencati al punto 7.5.

7.7 Sono ammessi tramite atto abilitativo gli interventi di consolidamento, restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia tipologica e complessiva e demolizione, purchè non diano luogo ad aumento delle volumetrie e delle superfici, alterazione delle caratteristiche architettoniche, cambiamento di destinazione d'uso degli edifici con creazione di carenze di standards o l'uso di nuovi materiali o colori difforni da quelli originari e diversi dagli elementi elencati al punto 7.5 caratterizzanti il nucleo.

Sono inoltre ammesse opere di adeguamento igienico e tecnologico, solo per la residenza e purchè non si superi il 5% del volume esistente, dimostrando l'impossibilità ad una diversa ed adeguata soluzione.

Tale deroga è ammessa per il solo edificio a destinazione residenziale che necessita l'adeguamento.

Questo adeguamento non può comunque riguardare i fronti-strada delle case a cortina.

7.8 Sono subordinati invece al rilascio del permesso di costruire con allegata convenzione gli interventi di:

- ristrutturazione complessiva, ristrutturazione edilizia tipologica, restauro e risanamento conservativo comportanti modifiche come aumento di volume e superficie, alterazioni delle caratteristiche architettoniche, modifica di destinazione d'uso che determina carenza di standards, nuovi materiali, così come esclusi alla regola 7.5.

In casi particolari l'Amministrazione Comunale, quando ritiene necessario, per aspetti storico-ambientali potrà ricorrere a Permesso di Costruire Convenzionato (P.d.C.) con l'intento di riqualificare lo spazio urbano circostante.

Sono infine subordinati alla preventiva approvazione del Piano di Recupero gli interventi di:

- nuova costruzione;
- demolizione senza ricostruzione;
- ristrutturazione urbanistica;
- oltre naturalmente le aree perimetrate con l'obbligo di Piano di Recupero.

L'intervento di demolizione senza ricostruzione è possibile solo con Piano di Recupero, e solo se riguarda edifici o parti di essi che risultino in contrasto con le caratteristiche ambientali e culturali della zona storica. Sulle aree di risulta della demolizione si applica la normativa sugli spazi aperti delle presenti norme (regola 7.11).

7.9 Al fine di perfezionare e finalizzare una maggiore tutela del patrimonio edilizio di valore ambientale, **per il Nucleo Storico Murato è stato realizzato uno studio ed una normativa più dettagliata**, a cui si rimanda, mentre più generalmente per gli interventi nei nuclei storici di antica formazione vengono prescritte le seguenti norme morfologiche che vanno applicate sia nel caso di nuovi interventi che nelle ristrutturazioni. Per gli interventi più leggeri l'Ufficio Tecnico valuterà quali e quanto di tali norme vanno suggerite al richiedente.

Volumi. Deve essere perseguita la conservazione dei volumi esistenti nell'ambito dei Centri storici e di antica formazione, evitando sopraelevazioni, anche di parti o del solo tetto finalizzato al recupero degli ambienti del sottotetto. Il rapporto volumetrico storicizzato caratterizza gli antichi centri e la sua modificazione comporta la perdita di riconoscibilità ed identità architettonica degli stessi.

Solai. La possibilità di modificare le quote interne dei solai, oltre a far perdere il dato materico, ha come diretta conseguenza lo stravolgimento dei fronti e/o delle coperture per l'adeguamento alle norme vigenti. Vanno invece previste ed incentivate tecniche quanto più reversibili di consolidamento, prevedendo sostituzioni parziali, affiancamenti in ferro o legno, evitando comunque l'impiego di solette collaboranti o cordoli in calcestruzzo armato, che inducono eccessiva rigidità e pesantezza ai sistemi strutturali storici.

Tetti. Le coperture dovranno essere realizzate o confermate a falde piane con pendenza massima del 33% e manto di copertura in “coppi a canale” tradizionali, utilizzando dove possibile il materiale originale. È ammesso l'uso di sottocoppo, colorato se il manto di coppi è posato a singolo. Nelle coperture non potranno essere realizzate nuove aperture salvo quelle necessarie alla manutenzione del manto per l'ispezione della linea vita (un lucernario per ogni falda al massimo). Non sono ammesse quindi terrazze nello sviluppo di falda e modificazione delle pendenze, prominenti scossaline, timpani. Abbaini esistenti e comignoli, anche nuovi, dovranno essere di foggia tradizionale o riportati ad essa.

Coperture. In caso di recupero di sottotetti esistenti, la formazione di nuove aperture nelle coperture può comportarne lo snaturamento in rapporto alla percezione dell'edificio storico, soprattutto in situazioni altimetriche particolari, o in ambiti a forte caratterizzazione naturale. Devono essere pertanto evitate e disincentivate le aperture di tasche con terrazze e l'inserimento di velux. Si ritiene preferibile la realizzazione di un numero estremamente limitato di abbaini (nelle forme che la tradizione costruttiva locale ci ha tramandato) sulle falde verso i cortili, salvaguardando gli affacci su strada e altri ambiti “pubblici”, ovvero attuando sistemi di mascheramento e mitigazione.

Gronde. Sono vietate misure e materiali non appropriati al fabbricato ed al contesto. Non potranno pertanto aggettare più di 60 cm dal filo facciate, dovranno essere realizzate in legno o rivestite da mensole e frontalini in laterizio o beola di foggia tradizionale. Le gronde delle falde sui timpani non dovranno superare i 10 cm. I canali di gronda ed i pluviali, come le scossaline, che non dovranno superare i cm 20 di parte visibile, dovranno essere in rame. I pluviali discendenti dovranno tramutarsi in ghisa a mt 2,50 dal marciapiede oppure conglobati alla muratura stessa.

Fronti. Le dimensioni delle aperture ed il loro assetto compositivo non devono essere modificate in quanto i loro rapporti dimensionali sono caratteristici del linguaggio architettonico del loro tempo, e devono pertanto essere oggetto di specifica salvaguardia. Le modalità di adeguamento delle norme igienico/sanitarie devono essere valutate secondo i casi, ma soprattutto contenendo le modifiche interne degli ambienti, che comportano da parte delle A.S.L. richieste di totale adeguamento agli indici normativi, anziché l'accettazione di situazioni di “miglioramento”. Si può peraltro valutare l'apertura di nuove luci, nell'ambito della composizione complessiva dei fronti, o sulle parti cieche.

Aperture e serramenti. Sono da confermare o realizzare aperture (portoni, porte, finestre) nella tradizione e proporzioni del luogo, compreso il filo di impostazione del serramento, rispetto allo spessore murario. Si prescrive l'uso del legno tinteggiato opaco coprente e nel caso di finestra e/o porte-finestre in forma a due ante con montante centrale e quattro specchiature. I serramenti esterni saranno dello stesso materiale e tinteggiatura, in forma di doppia anta piena (antoni) o con gelosie (persiane tradizionali).

Sono vietati i serramenti metallici, se non per situazioni particolari avallate dalla Commissione per il paesaggio e per la qualità architettonica l'uso di legnami esotici, vetri altamente riflettenti e serramenti avvolgibili (tapparelle).

Non sono ammesse ante o simili a piano terra, ma solo inferriate arretrate rispetto il filo muro od eventualmente scuri interni.

Con lo stesso materiale e tinteggiatura ed in forma di doghe orizzontali dovranno essere realizzati i portoni e portoncini la cui larghezza (portoni e luce dei negozi) non potrà superare la distanza tra due finestre successive.

I serramenti delle vetrine possono essere finite solo con davanzali e soglie esterne in cotto o pietra, purchè non lucida e di disegno semplice. I contorni e spigoli vanno finiti con l'intonaco, non sono quindi ammesse le cornici di altro materiale né tinteggiate in modo diverso

Non sono inoltre ammesse tettoie di qualsiasi tipo sopra gli ingressi e le altre aperture.

Elementi stilistici. Vanno tassativamente mantenuti e/o recuperati gli elementi distintivi che caratterizzano l'edificio (icone, modanature di sottogronda, cornici alle aperture, meridiane di facciata, affreschi, decorazioni, elementi decorativi in cemento, ecc...).

Decorazioni ed ornamenti di edifici. Si rammenta che ai sensi dell'art. 11 comma 1, e dell'art. 50 comma 1, del D.Lvo 42/2004, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici esposti o non alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle specifiche disposizioni del Titolo II del D.Lvo 42/2004, ed in particolare non possono essere distrutte o modificate senza l'autorizzazione della Soprintendenza.

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

Recinzioni e pavimentazioni esterne. Sono vietate nuove recinzioni, in particolare nelle corti rurali storicamente costituite. Nella conferma di quelle esistenti vanno invece sostituiti i manufatti prefabbricati in cemento o simili senza alterarne la quota. In genere va preferita la soluzione di minor impatto visivo e costruttivo, privilegiando le tecniche più leggere.

Poiché le pavimentazioni esterne costituiscono l'elemento di connotazione materica del piano orizzontale degli spazi pubblici e concorrono fortemente all'immagine complessiva dei luoghi, non è ammessa l'eliminazione anche parziale di pavimentazioni storiche anche per il passaggio di condotte e reti tecnologiche di qualsiasi natura. Va quindi ripristinato lo stato dei luoghi e, nelle situazioni già degradate, il restauro della pavimentazione originaria (es. recenti asfaltature di acciottolati da ripristinare).

Giardini e verde urbano. Poiché il patrimonio arboreo va soggetto a forme di decadenza, nel caso di alto valore (monumento naturale) dell'albero si richiede una attenzione conservativa assoluta (dendrochirurgia, restauro, rivitalizzazione) utilizzando esperti botanici. Nel caso invece di necessari abbattimenti, vanno sostituiti con esemplari della stessa specie, nel rispetto dei disegni originari del giardino (mappe, catasto, documenti storici) ed impiegando esemplari (con dimensioni quanto più possibile vicino a quelli abbattuti, con un'altezza minima di tre metri nel caso di alberi di grosse dimensioni). Tale normativa vale anche per i viali presenti nel tessuto urbano. Non sono ammesse modifiche alcune nel disegno dei giardini storici, dove deve prevalere la manutenzione ed il restauro conservativo.

Cartellonistica ed insegne. Sono ammesse solo scritte a carattere informativo, di dimensioni contenute che non interferiscano con la lettura e la percezione dell'ambiente circostante.

Dovrà pertanto essere rispettata la loro corretta collocazione in ordine alla salvaguardia delle visuali importanti, dei coni ottici, degli edifici monumentali. Dimensioni e colori non debbono inoltre alterare la gamma delle tonalità presenti nell'ambiente circostante.

Barriere architettoniche. In ottemperanza al dettame legislativo tutti gli interventi dovranno prevedere accorgimenti tecnici atti ad assicurare idonea accessibilità alle parti comuni ed alle singole unità immobiliari poste anche ai piani superiori. Gli accorgimenti di cui sopra potranno essere attivati, anche nel caso di soluzioni alternative e sostitutive a quelle di legge, solo quando non alterino i caratteri architettonici od artistici degli immobili.

Ascensori e montacarichi. La realizzazione di ascensori e montacarichi negli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto delle modalità di intervento a cui il singolo edificio è assoggettato, senza alterare il profilo altimetrico delle coperture.

Qualora l'intervento edilizio preveda l'abolizione o il ridimensionamento di una scala, purchè priva di caratteri di pregio tipologico, gli ascensori ed i montacarichi vanno preferibilmente localizzati all'interno del vano scala reso libero.

Nel caso in cui le caratteristiche architettoniche, decorative e distributive dell'edificio non consentano l'ubicazione dell'ascensore nell'ambito del volume esistente, la sua localizzazione e realizzazione potrà rientrare in un Piano di Recupero, secondo le procedure previste.

Nuovi edifici. Ogni operazione di ristrutturazione edilizia o di nuova edificazione dovrà essere eseguita nel rispetto delle preesistenze ambientali nel cui ambito l'edificio si colloca.

L'inserimento nell'ambiente dei nuovi manufatti non deve necessariamente avvenire mediante la ripetizione di elementi formali e tecnologici caratteristici della edilizia della città antica, ma potrà realizzarsi seguendo nuovi processi tecnologici, pur nel rispetto dei caratteri morfologici dell'ambiente e sulla base dell'organizzazione fondiaria originaria.

In ogni caso è obbligatorio l'inserimento dei nuovi edifici a cortina sui fronti stradali, qualora questa risulti essere la caratteristica dell'isolato entro cui essi si collocano.

Autorimesse private. È consentita la realizzazione di autorimesse private, in eventuale adeguamento alle quantità fissate dalla legge, con le limitazioni di cui ai successivi capoversi.

Negli edifici inseriti nei nuclei di antica formazione è esclusa la realizzazione di autorimesse private allorché essa comporti la creazione di nuovi volumi o nuove aperture nei fronti della strada. Là dove invece è possibile, va fatto comunque salvo l'obbligo di conservazione degli elementi di pregio rilevati e localizzati dalle "schede dell'edificio".

Negli spazi aperti la realizzazione di autorimesse interrato è consentita a condizione che risulti comunque assicurata dopo l'intervento la fruibilità degli spazi suddetti, restituiti al livello preesistente; in tal caso l'accesso alle autorimesse dovrà avvenire con le modalità consentite dalle vigenti disposizioni in materia.

Non è invece mai ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee in presenza di spazi alberati o quando ciò comporti alterazioni a cavedi o cortili di pregio interni agli edifici.

- 7.10** Nel caso di edifici rustici esistenti, presenti nei nuclei di antica formazione e che possono essere recuperati alla residenza o ad un uso accessorio alla residenza (portico, box, ricovero attrezzi, ecc...), il criterio di intervento deve riprodurre i materiali originali laddove questi siano irrimediabilmente deteriorati, mentre per il tamponamento delle aperture e la formazione di nuove partiture di facciata è prescritto l'uso di materiali così come descritto precedentemente.

L'intervento sui rustici, purchè siano già idonei come dimensione alla funzione residenziale, non è considerato come cambiamento della destinazione d'uso, o aumento del volume o superficie esistente, se adibiti a pertinenze residenziali o ad ampliamento di alloggi esistenti.

- 7.11** I Piani di Recupero ed i permessi di costruire convenzionati previsti al precedente punto 7.4, nel caso contemplino aumenti, demolizioni, nuove costruzioni, ricostruzioni e ristrutturazione ecc..., dovranno rispettare i seguenti indirizzi:

- per le operazioni di risanamento e le altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico;
- per le eventuali nuove costruzioni ammesse su lotti liberi, la densità fondiaria complessiva dell'intervento non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona, valutata in 3,8 mc/mq.

7.12 L'altezza degli edifici non potrà in ogni caso superare quella degli edifici contigui per i quali ne sia prevista la tutela e conservazione; il volume consentito sarà inoltre definito dalle altezze e dagli allineamenti degli edifici contigui e dovrà essere specificato nelle norme di attuazione degli strumenti di pianificazione attuativa.

7.13 In caso non siano rispettate le altezze interne dei locali ed i rapporti aeroilluminanti negli edifici esistenti, il Sindaco, ottenuto il parere conforme dal servizio n° 1/ASL, può concedere deroga alle misure del regolamento, purchè in presenza di garanzie igieniche o soluzioni tecniche equivalenti a quelle di norma.

7.14 Non possono essere diminuite le superfici scoperte attualmente gestite a verde, non pavimentate o pavimentate con pavimentazioni permeabili.

Tali superfici non devono in ogni caso essere inferiori al 10% delle aree scoperte di ogni singola pertinenza che superano i 100 mq complessivi.

Detta superficie minima può essere raggiunta anche con impianti di vasocoltura o idrocoltura anche a piani diversi da quello terreno ("verde pensile").

Gi alberi di alto fusto corrispondono alla determinazione di tale superficie con un valore convenzionale di 15 mq per ogni esemplare e le topie arredate con rampicanti con la metà della loro reale superficie.

Gli alberi di alto fusto esistenti vanno conservati.

Il loro eventuale abbattimento potrà avvenire solo per comprovati stati di necessità (ampliamento di volumi edificati, fitopatologie, instabilità per senescenza, severa interferenza con elementi architettonici) ed andrà immediatamente integrato dalla messa a dimora di almeno altrettanti alberi.

7.15 All'interno dei nuclei storici di antica formazione gli spazi rimasti liberi perché destinati, per tradizione, ad usi urbani e/o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici, pubblici e privati, dovranno essere conservati e valorizzati.

Le aree risultanti da demolizione di edifici di cui non è prevista la ricostruzione saranno destinate a spazi verdi o pavimentati, privati o pubblici.

La conservazione ed il recupero degli spazi aperti di cui ai precedenti capoversi avviene secondo le seguenti categorie:

- a) spazi privati pavimentati: sono costituiti da cavedi, chiostrine e cortili che formano parte integrante dell'organizzazione del manufatto edilizio. Per essi è prescritta la conservazione sia funzionale che dimensionale, con vincolo di recupero delle eventuali porzioni occupate da costruzioni e soprastrutture di epoca recente. È inoltre prescritto il mantenimento ed il ripristino della pavimentazione originaria in materiali tradizionali, mattonato ed acciottolato, litoidi e laterizi, o comunque coerenti con l'epoca del manufatto. Per le case a corte, tale vincolo è esteso alle pavimentazioni dell'androne e del portico. È sempre vietata la messa in opera di manti di conglomerato cementizio o bituminoso.
- b) spazi privati ad orto e giardino: individuano tutti gli spazi non pavimentati interni al lotto di pertinenza dell'edificio. È costituito vincolo di mantenimento degli spazi ad orto o giardino alberato. Al loro interno sono ammessi solo interventi di restauro conservativo dei manufatti esistenti (muri di cinta, portali di accesso, cancellate, inferriate, elementi di arredo, viali, stradelli).
- c) zone a verde pubblico attrezzato: sono destinate alla realizzazione di impianti sportivi aperti, attrezzature di gioco per ragazzi; è altresì consentita la realizzazione di chioschi e bar di superficie utile non superiore a 10 mq, mediante la messa in opera di strutture facilmente amovibili.
- d) spazi aperti di valore storico ed ambientale: individuano un sistema di verde pubblico di particolare pregio per i peculiari caratteri naturalistici e per il valore storico e formale assunto nel tempo. Al loro interno è vietato ogni inserimento di nuovi manufatti, ad esclusione delle piccole strutture per l'utilizzo del verde, sono invece consentite le opere di restauro degli elementi storici esistenti (muri di cinta, portali di accesso, cancellate, inferriate, elementi di arredo, viali e stradelli) nonché il mantenimento ed eventuale ripristino delle alberature presenti.

7.16 Gli interventi nei nuclei storici di antica formazione comportano sempre la possibilità di effettuazione di verifiche in corso d'opera.

Qualora, nel corso di lavori, emergano gli elementi di carattere storico od architettonico prima sconosciuti e la cui conservazione o valorizzazione possa essere pregiudicata dall'intervento, il Dirigente dell'Ufficio competente potrà emettere ordine di sospensione dei lavori e richiedere la presentazione di una variante al progetto che tenga conto degli elementi emersi in corso d'opera e la cui documentazione verrà inserita nell'apposita "scheda dell'edificio".

Analogamente il titolare dell'intervento, qualora si verificano le circostanze suindicate, procederà, sulla base di una variante opportunamente documentata, alla modifica del progetto precedentemente presentato.

7.17 Esercizi commerciali nei nuclei storici

In tutti i suddetti ambiti deve essere preservata l'unitarietà morfologica e tipologica del nucleo storico; gli interventi di carattere commerciale non devono 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 perciò essere coerente con gli elementi tipo-morfologici e strutturali dell'organismo edilizio da trasformare.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti ed 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 omologati, cromatismi eccessivi o estranei al contesto. Vanno pertanto espressamente rispettate le indicazioni prestazionali contenute nei punti 7.5 e 7.18.

Nei nuclei di antica formazione il P.G.T. favorisce ed ammette solo:

- 1) la conservazione, nonché l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato, capaci di valorizzare particolari percorsi e luoghi tradizionali del centro storico, individuando contestualmente idonee misure per l'accessibilità e la fruibilità dei medesimi, quali parcheggi, zone pedonali, trasporti pubblici, arredi urbani, e simili;

Si prevede la sola possibilità di collocazione e apertura di esercizi di vicinato (fino a mq 150) anche per adeguarsi allo spirito del nuovo strumento urbanistico volto alla conservazione di molti degli aspetti caratterizzanti gli ambiti di antica formazione.

“In queste aree, (fatte salve le condizioni dell'art. 10.6), possono trasferirsi negozi di vicinato e medie strutture di vendita attraverso accorpamento e concentrazione di realtà esistenti che facciano richiesta di trasferimento entro un limite temporale che coincida con la validità del P.G.T.”

- 2) il trasferimento e la creazione di nuove attività commerciali, agevolando il reinserimento di esercizi di vicinato già presenti, con l'apertura di un centro con superficie di vendita fino a 600 mq mediante rilocalizzazione, concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato dopo averne verificato la possibilità di carico e scarico ed i flussi di traffico e parcheggio in aree di attività produttive terziario-commerciali nel tessuto consolidato o produttiva terziario futura.

Anche la creazione dei suddetti centri commerciali deve comunque avvenire nel rispetto dei valori ambientali e del contesto sociale, privilegiando gli interventi in aree

interessate da fenomeni di degrado urbano e sociale, nel quadro di programmi di riqualificazione urbana ed ambientale.

7.18 Dotazione di standards per gli esercizi commerciali nei nuclei storici

Gli insediamenti commerciali di vicinato nei nuclei storici devono avere una dotazione di standards pari a 75 mq ogni 100 metri di SIp, obbligatoriamente a parcheggio.

Tale dotazione minima obbligatoria di parcheggi vale solo per l'apertura dei nuovi esercizi di vicinato.

Per i nuovi centri commerciali, previsti dalla norma precedente, la dotazione minima di standards è pari al 120% della SIp di cui tutti obbligati a parcheggio.

E' ammessa la facoltà di monetizzazione totale degli standards degli edifici di vicinato nei nuclei storici mentre per i centri commerciali insediabili in tali ambiti la monetizzazione non è possibile!

Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico, garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie, quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

7.19 Ambito del tessuto urbano consolidato di completamento

La zona comprende le parti dell'abitato urbano consolidato prodotto da processi di espansione avvenuti al di fuori del nucleo murato o di quello di antica formazione, avvenuti per aggiunta e non recentemente, in gran parte da risanare, con ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni, o da completare con nuova edificazione nei limitati lotti residui rimasti liberi.

7.20 Negli ambiti del vecchio impianto urbano consolidato il Piano per il Governo del Territorio si attua:

- mediante interventi tesi al recupero ed al ripristino degli edifici esistenti, nel rispetto dei volumi, vani, superfici esistenti e fino al raggiungimento dei parametri previsti.
- Sono ammessi ampliamenti previsti dall'art. 9 legge 10/1977.
- Sono previste demolizioni e ricostruzioni all'interno dello stesso lotto fino al raggiungimento dei parametri previsti.

- Sono altresì consentite nuove costruzioni nei lotti liberi residui e trasferimenti di volume sempre che questo avvenga all'interno dello stesso lotto e complessivamente il nuovo intervento rispetti i parametri convenuti.

Nelle operazioni di riattamento delle strutture esistenti dovrà essere evitata l'alterazione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche originali degli edifici.

In questo caso, quando cioè si ritiene necessario per aspetti storico-ambientali o per ragioni urbanistiche ed infrastrutturali, l'Amministrazione comunale, promuovendo l'apposita variante, potrà chiedere la stesura di un Piano Attuativo esteso ad un intorno adeguato chiaramente riconoscibile.

7.21 Nel caso di nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni (con o senza trasferimento di volume), o di ampliamenti previsti dall'articolo precedente si applicano le regole sottostanti. Dovranno comunque essere rispettate nei progetti le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originali degli edifici demoliti e quelle dell'ambiente circostante.

Gli edifici non potranno comunque superare i due piani fuori terra ed a condizione comunque che non superi l'altezza degli edifici del nucleo di antica formazione limitrofi.

Negli interventi edilizi ed urbanistici trovano applicazione i seguenti parametri:

Indice di utilizzazione territoriale complessivo (Utc)

Fino al completamento di $U_{tc} = 0,50 \text{ mq/mq}$

Altezza massima ammissibile (Hm)

pari a 2 piani fuori terra con uso dell'interrato dove le condizioni geologiche lo consentono pari all'altezza degli edifici confinanti e comunque non superiori a $H_m = 8 \text{ m}$

Rapporto di copertura massimo (Rc)

$R_c = 50\%$

Superficie permeabile minima (Spm)

$S_{pm} = 30\%$

Distanze

Distanza minima dai confini

$D_c = H/2 - \text{minimo } 5 \text{ m.}$

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

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

- nuove costruzioni realizzabili nel rispetto della disciplina del Codice Civile, in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica, per uno sviluppo non superiore all'altezza di questi ultimi, sempre che venga assicurato un corretto inserimento edilizio ed ambientale;
- quando tra i proprietari esista accordo, debitamente registrato e trascritto da rasmettere all'Amministrazione Comunale prevedente l'edificazione a confine e comunque nel rispetto delle distanze tra gli edifici;

c. quando venga presentato progetto unitario e comunque nel rispetto delle distanze tra gli edifici;

Distanza minima dagli spazi destinati alla pubblica circolazione

$D_s = 5 \text{ m}$

Distanze inferiori sono ammesse previa verifica di compatibilità in analogia alle distanze e agli allineamenti prevalenti esistenti.

Sono ammesse edificazioni in fregio al confine se in aderenza a costruzioni interrato esistenti o quando tra i proprietari esista accordo debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale prevedente l'edificazione in sottosuolo a confine o mediante presentazione di un progetto unitario.

Nel caso di costruzioni semi-interrate, per la parte emergente dal sottosuolo si applicano le distanze relative al soprassuolo.

Distanza minima tra edifici

$D_e = 10 \text{ m}$ tra edificio avente parete finestrata e parete di edificio antistante.

Sono ammesse distanze inferiori ai 10 m negli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e nuova costruzione comportanti modifiche della sagoma purché ricavate all'interno della sagoma degli edifici esistenti.

Parcheggi pertinenziali

Per tutti gli interventi di nuova costruzione o per interventi di ristrutturazione edilizia realizzati mediante demolizione e ricostruzione deve essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pertinenziali pari a 1 mq di parcheggio ogni 3,33 mq di Superficie Lorda di Pavimento (Slp). Detta dotazione di parcheggi deve essere assicurata anche nei casi e nei modi previsti dall'art. 64 della LR 12/2005 in caso di recupero di sottotetti.

In caso di interventi di ampliamento il rapporto minimo di cui al punto precedente deve essere soddisfatto solo con riferimento alla Superficie Lorda di Pavimento aggiunta a quella esistente sempre che sia di estensione tale da far configurare la necessità di almeno un posto macchina pari a 15,00 mq.

Per la realizzazione di parcheggi pertinenziali in edifici esistenti si applica quanto previsto dall'art. 9 della L. 122/1989 e dall'art. 66 e seguenti della L.R. 12/2005.

In tali casi la realizzazione dei parcheggi non deve comportare la compromissione dei valori storici, architettonici ed ambientali che caratterizzano gli accessi esistenti e, più in generale, gli edifici stessi. Sia il ricorso a nuove aperture che il riutilizzo di aperture preesistenti dovrà inquadarsi all'interno di un progetto complessivo per un inserimento organico ed armonico delle aperture.

- 7.22** Il Piano di Governo del Territorio si attua tramite singola denuncia di inizio attività, od altri atti abilitativi in materia edilizia successivamente emanati, o permesso di costruire. Sono ammessi tutti i tipi di interventi edilizi previsti al punto 4.1.

7.23 Ambito del tessuto urbano consolidato di completamento di recente formazione

La zona comprende le parti dell'abitato di più recente edificazione, completamente o in gran parte edificata con piani attuativi. In queste zone l'attività è gestita secondo i parametri adottati nei precedenti Piani Attuativi fino alla loro scadenza.

7.24 La zona comprende anche le parti del territorio in via di urbanizzazione e di edificazione, riguarda cioè Piani Attuativi residenziale convenzionati, in via di attuazione e quasi completati.

In tali zone il Piano di Governo del Territorio si attua tramite semplice atto autorizzativo nel rispetto delle norme di Piano Attuativo ed in osservanza a quanto descritto nella convenzione allegata al Piano Attuativo stesso.

7.25 Il Piano di Governo del Territorio recepisce quanto indicato nei Piani Attuativi in corso di esecuzione.

Varianti eventuali ai Piani Attuativi, in corso di esecuzione, devono rispettare le eventuali nuove norme. Anche nel caso in cui decadessero i termini previsti dalla convenzione, il nuovo strumento attuativo deve essere ricondotto agli indici nuovi stabiliti per lo stesso ambito.

7.26 Negli ambiti del tessuto urbano consolidato le superfici gestite a verde, non pavimentate o pavimentate permeabili non debbono in ogni caso essere inferiori al 30% delle aree in ogni singolo lotto.

Detta superficie minima può essere raggiunta anche con impianti di vasocoltura o idrocoltura anche a piani diversi da quello terreno ("verde pensile").

Gli alberi d'alto fusto contribuiscono alla determinazione di tale superficie con un valore convenzionale di 10 mq per ogni esemplare e le topie arredate con rampicanti con la metà della loro reale superficie.

Gli alberi di alto fusto esistenti vanno conservati ed il loro eventuale abbattimento potrà avvenire solo per comprovati stati di necessità (ampliamento di volumi edificati, fitopatologie, instabilità per senescenza, severa interferenza con elementi architettonici) ed andrà immediatamente integrato dalla messa a dimora di almeno altrettanti alberi.

7.27 Le destinazioni d'uso principali in tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato sono così individuate:

- funzione residenziale, categorie funzionali a), c), d);
- funzione terziaria, categorie funzionali a), d), e);
- funzione servizi pubblici, categorie funzionali a), b), c), f);

Le destinazioni d'uso compatibili sono:

- funzione terziaria, categoria funzionale f), b);
- funzione residenziale, categoria funzionale b);
- funzione produttiva, categoria funzionale a) compatibilmente con le destinazioni d'uso specifiche e nel rispetto delle norme del regolamento d'igiene;
- funzione servizi pubblici, categorie funzionali e), e g).

Tutte le altre si intendono escluse.

Ad ogni richiesta di concessione o autorizzazione corredata dalla necessaria documentazione va allegata, con riferimento a tutti gli aspetti relativi agli impianti tecnologici non specificatamente indicati in progetto, una dichiarazione impegnativa del titolare con la quale si assume ogni responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-edilizie legate all'inquinamento acustico, atmosferico ed olfattivo generato dall'attività,

Per destinazione specifica intenesi precisata l'attività che verrà esercitata; per destinazione generica intenesi quando sia definita solo per una delle seguenti categorie: locali di abitazione, locali di servizio, locali accessori all'abitazione, laboratori o comunque locali per attività produttive, depositi, locali per attività commerciali, esercizi di ospitalità, abitazioni collettive, locali per pubblici spettacoli o per attività ricreative.

Le richieste di concessione o autorizzazione concernenti in tutto o in parte ambienti di lavoro, di norma, quando sia nota soltanto la destinazione generica, oltre alla dichiarazione impegnativa, dovranno altresì contenere l'impegno del titolare al rispetto di tutte le norme e prescrizioni che verranno dettate dagli organi competenti in fase di preventivo rilascio di nulla-osta all'esercizio della specifica attività.

Il richiedente la concessione od autorizzazione può trasferire detto impegno specifico all'effettivo utilizzo specifico.

Le richieste di concessioni o autorizzazioni concernenti in tutto o in parte ambienti di lavoro la cui destinazione sia specifica e definita già all'atto dell'inoltro della richiesta, oltre alla dichiarazione impegnativa, citata sopra, dovrà avere la seguente documentazione integrativa:

- 1) qualora rientrino nelle attività, con effetti negativi, di cui al d.p.c.m. 10 Agosto 1988 N° 377, dovranno essere sottoposte alla procedure di valutazione di impatto ambientale;
- 2) qualora rientrino tra le attività specificate in apposito elenco, il Sindaco può richiedere la presentazione della dichiarazione di compatibilità ambientale.

Nel caso di non obbligo di presentazione della dichiarazione di compatibilità ambientale, la documentazione già citata e prevista, dovrà altresì contenere una relazione tecnica sull'attività lavorativa che verrà svolta con particolare riferimento alle caratteristiche dei processi produttivi e dei materiali impiegati ivi compreso acqua ed energia.

7.28 Ambito attività produttive e terziarie commerciali nel tessuto consolidato

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato il Piano di Governo del Territorio si attua mediante Permesso di Costruire; l'attività produttiva e terziaria è subordinata a verifica di idoneità delle opere di urbanizzazione primarie esistenti o di progetto.

In caso negativo l'atto abilitativo è rilasciato solo a patto che il richiedente, tramite convenzione, si assuma l'onere del loro completamento e ripristino.

Devono inoltre essere rispettati i seguenti indici:

(Ut): max 60% sup. Territoriale;

- distanza confini e strade 5 m; edifici non finestrati anche in aderenza;
Distanze inferiori sono ammesse negli interventi di ristrutturazione edilizia purché ricavate all'interno della sagoma degli edifici esistenti se uguali o superiori a quelle preesistenti.
È ammessa l'edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi di:
 - a. nuove costruzioni realizzabili nel rispetto della disciplina del Codice Civile, in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica, per uno sviluppo non superiore all'altezza di questi ultimi, sempre che venga assicurato un corretto inserimento edilizio ed ambientale;
 - b. quando tra i proprietari esista accordo, debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale prevedente l'edificazione a confine e comunque nel rispetto delle distanze tra gli edifici;
 - c. quando venga presentato progetto unitario e comunque nel rispetto delle distanze tra gli edifici;
 - d. nuove edifici accessori con altezza massima (Hm) 2,40 m fuori terra calcolati all'intradosso della copertura rispetto alla quota più depressa tra i lotti confinanti.
 E' ammesso inoltre il completamento (ampliamento o soprizzo), previa verifica di compatibilità, di edifici aventi distanze dai confini inferiori a quelle minime previste, purché nel rispetto delle distanze esistenti, a condizione che esista accordo tra i proprietari confinanti, debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale, e comunque nel rispetto delle distanze tra edifici.
- **altezza (H)** = m 8, salvo documentate esigenze di produzione che non comportino effetti inquinanti di alcun tipo, si raccomanda in materia di altezza massima delle costruzioni di evitare la realizzazione di impianti soggetti ad autorizzazione delle emissioni, così come disciplinate dalla vigente programmazione regionale per il risanamento della qualità dell'aria (attualmente costituita dalla D.G.R.L. 19.10.2011, n. 6501 e s.m.).
- **superficie permeabile minima** = (Spm) = 30%
- **rapporto di copertura** = (Rc) $\frac{3}{4}$ sup. fondiaria.

Parcheggi pertinenziali

Per tutti gli interventi di nuova costruzione o per interventi di ristrutturazione edilizia realizzati mediante demolizione e ricostruzione deve essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pertinenziali pari a 1 mq di parcheggio ogni 3,33 mq di Superficie

Lorda di Pavimento (Slp). Detta dotazione di parcheggi deve essere assicurata anche nei casi e nei modi previsti dall'art. 64 della LR 12/2005 in caso di recupero di sottotetti.

In caso di interventi di ampliamento il rapporto minimo di cui al punto precedente deve essere soddisfatto solo con riferimento alla Superficie Lorda di Pavimento aggiunta a quella esistente sempre che sia di estensione tale da far configurare la necessità di almeno un posto macchina pari a 15,00 mq.

Per la realizzazione di parcheggi pertinenziali in edifici esistenti si applica quanto previsto dall'art. 9 della L. 122/1989 e dall'art. 66 e seguenti della L.R. 12/2005.

Le modalità d'intervento edilizio sono tutte quelle previste dal Piano delle Regole e le destinazioni d'uso sono:

principali: funzione secondaria, categorie funzionali a), b), e), g);
funzione terziaria, categorie funzionali a), b), c), d); per le medie strutture di vendita 600 mq di SV di alimentari al massimo, 1.000 mq di SV negli altri casi;

compatibili: funzione secondaria: categorie funzionali c), d), f);
funzione terziaria: categorie funzionali e), f);
funzione residenziale: categoria funzionale a);
funzione servizi pubblici: categorie funzionali b), d), i), m).

Nell'eventualità che necessiti l'edificazione di abitazioni per il titolare o il custode, in ogni unità produttiva o assimilabile, e non dovranno avere una Slp superiore a mq 120 ed una superficie coperta massima per ogni abitazione, comprese eventuali rimesse o accessori esterni alla stessa, di mq 150 ed un'altezza massima di ml 7,00.

Non dovranno inoltre essere classificate di lusso ai sensi del D.M./1969.

Per l'edificazione delle abitazioni sopra indicate dovranno essere considerate le potenziali problematiche ambientali connesse alla compresenza delle destinazioni d'uso residenziali e produttive legate all'inquinamento acustico, atmosferico e olfattivo. In particolare si ritiene che per la realizzazione di tali residenze dovrebbe essere predisposta una valutazione previsionale di clima acustico, da prodursi in conformità ai criteri definiti dalla d.g.r. 7/8313/2002 *"Modalità e criteri di redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e di valutazione previsionale del clima acustico"* sulla quale il Comune dovrà acquisire il parere di ARPA, ai sensi della normativa vigente in materia di *"inquinamento acustico"*.

In queste aree, (fatte salve le condizioni dell'art. 10.6), possono trasferirsi negozi di vicinato e medie strutture di vendita attraverso accorpamento e concentrazione di realtà esistenti che facciano richiesta di trasferimento entro un limite temporale che coincida con la validità del P.G.T.

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato è fatto obbligo sottoporre a Piano Attuativo nuovi interventi produttivi commerciali o terziari che prevedono insediamenti con oltre 1.500 mq di S.l.p..

Dove sono già esistenti alla data di approvazione del P.G.T. attività di tipo misto, non valgono le limitazioni previste dalla norma 5.8 e seguenti e pertanto sono consentiti, nel rispetto dei dati planovolumetrici di zona, ampliamenti ed interventi eccedenti la manutenzione, quando questi riguardano le stesse attività in atto.

7.29 Ambiti per attrezzature pubbliche esistenti

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato sono inserite le aree per le attrezzature pubbliche (di proprietà pubblica o privata, ma di uso e di interesse pubblico) già realizzate che possono essere interessate da interventi di natura edilizia.

Se inserite nei nuclei di antica formazione od ad essi confinanti sono soggette agli stessi criteri di salvaguardia previsti.

Interventi edilizi che superano la manutenzione e la ristrutturazione dovranno rispettare gli indici sottoriportati:

- **rapporto di copertura** (Rc) = fino al 50% sup. fondiaria.
- **indice di utilizzazione fondiaria** (Uf) pari a 1 mq/mq di S.I.p.;
- **distanza edifici** (De) mt 10 oppure preesistenti;

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

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

- a.** nuove costruzioni realizzabili nel rispetto della disciplina del Codice Civile, in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica, per uno sviluppo non superiore all'altezza di questi ultimi, sempre che venga assicurato un corretto inserimento edilizio ed ambientale;
- b.** quando tra i proprietari esista accordo, debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale prevedente l'edificazione a confine e comunque nel rispetto delle distanze tra gli edifici;
- c.** quando venga presentato progetto unitario e comunque nel rispetto delle distanze tra gli edifici;
- d.** nuove edifici accessori con altezza massima (Hm) 2,40 m fuori terra calcolati all'intradosso della copertura rispetto alla quota più depressa tra i lotti confinanti.

E' ammesso inoltre il completamento (ampliamento o sopralzo), previa verifica di compatibilità, di edifici aventi distanze dai confini inferiori a quelle minime previste, purché nel rispetto delle distanze esistenti, a condizione che esista accordo tra i proprietari confinanti, debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale, e comunque nel rispetto delle distanze tra edifici.

Parcheggi pertinenziali

Per tutti gli interventi di nuova costruzione o per interventi di ristrutturazione edilizia realizzati mediante demolizione e ricostruzione deve essere assicurata una dotazione

minima di parcheggi pertinenziali pari a 1 mq di parcheggio ogni 3,33 mq di Superficie Lorda di Pavimento (Slp).

In caso di interventi di ampliamento il rapporto minimo di cui al punto precedente deve essere soddisfatto solo con riferimento alla Superficie Lorda di Pavimento aggiunta a quella esistente sempre che sia di estensione tale da far configurare la necessità di almeno un posto macchina pari a 15,00 mq.

Per la realizzazione di parcheggi pertinenziali in edifici esistenti si applica quanto previsto dall'art. 9 della L. 122/1989 e dall'art. 66 e seguenti della L.R. 12/2005.

Ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 in detti ambiti sono esclusi i recuperi dei sottotetti a fini abitativi.

In tali ambiti sono specifiche le destinazioni d'uso relativi ai servizi pubblici, consentite le funzioni residenziali.

ART. 8 – NUCLEO STORICO MURATO

8.1 Individuazione del Nucleo Storico Murato

Per *Nucleo Storico Murato* si intende la zona dell'abitato delimitata dal perimetro delle antiche fortificazioni ed interessata da presenze architettoniche di particolare pregio, che rivestono interesse ambientale per le caratteristiche di omogeneità tipologica, formale, strutturale o di utilizzazione, per la comune matrice degli edifici, per la diffusa presenza di un'architettura minore, ma comunque significativa, per la testimonianza del modo di costruire o di abitare di un'epoca, per la trama viaria e per il paesaggio urbano.

Si è peraltro voluto tenere conto, come parte integrante del *Nucleo Storico Murato*, anche delle aree interessate dalle antiche fortificazioni che circondano e sono pertinenti le mura, ancora di proprietà dell'Agenzia del Demanio, per le quali si intende prevedere un piano di valorizzazione. Per comodità di lettura ed approfondimento nel presente documento si sono precisate le regole dedicate al *Nucleo Storico Murato* con allegata una riduzione della Tav. C/11 che contiene una classificazione degli interventi.

8.2 Obiettivi degli interventi del Nucleo Storico Murato

Ogni intervento nel *Nucleo Storico Murato* è subordinato all'esigenza di tutelarne e valorizzarne i caratteri storici, artistici, architettonici, ambientali e d'uso. Per questo gli interventi edilizi dovranno proteggerne e ripristinare, là dove scomparsi, i caratteri originali di cui sopra.

In particolare, tutte le coperture del centro storico, le corti e gli spazi urbani devono essere considerati come elementi del paesaggio urbano che possono essere visti dall'alto e, specificatamente in considerazione delle visuali e delle prospettive che si percepiscono dal percorso sulle Mura, devono mantenere i caratteri tradizionali propri del *Nucleo Storico Murato*.

Per tali motivi dovrà essere allegata ad ogni intervento, con esclusione della manutenzione ordinaria, una apposita "scheda dell'edificio", predisposta dagli uffici comunali e debitamente compilata dal tecnico progettista, recante documenti d'archivio, fotografie storiche informazioni sugli elementi di pregio architettonico, artistico e decorativo. (Vedere "Scheda tipo" nella pagina seguente)

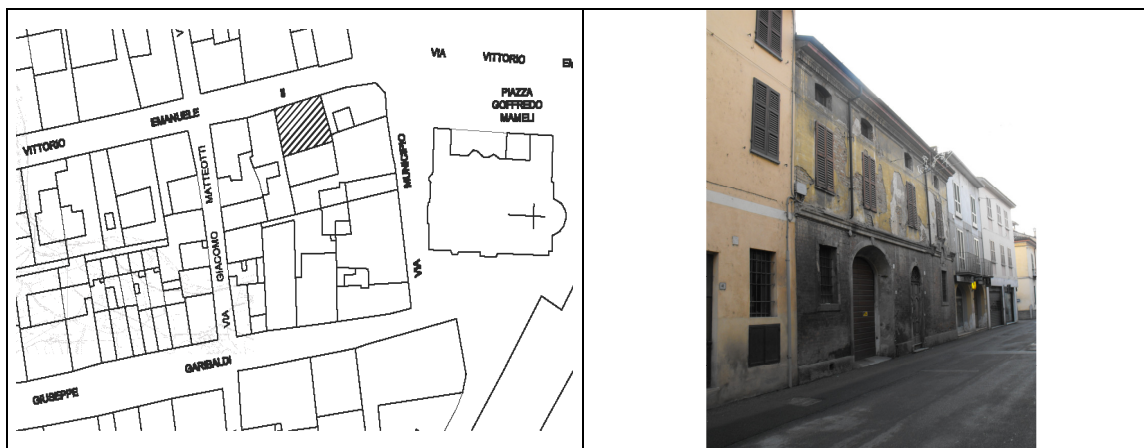
La scheda costituisce elemento istruttorio ed assume rilevanza accertativa e probatoria al momento della presentazione di ciascun progetto edilizio.

SCHEDA TIPO

SCHEDA DI RILIEVO ED INTERVENTO NELLE UNITA' EDILIZIE IN NUCLEO STORICO MURATO

Piano Regolatore Generale del Comune di Pizzighettone

Scheda n. c.c. **Pizzighettone** Data/...../.....



Tipologia funzionale dell'edificio: residenziale, produttiva, ...

Epoca di costruzione: anteriore al 1860, tra 1860 e 1939, posteriore al 1939

Tipologia architettonica storica: per interesse definizione Alta, Media, Bassa, Nessuna

Permanenza dei caratteri formali tradizionali:
 Volumetrici (originali , originali con aggiunte, ampliamenti, sopraelevazioni, superfetazioni,.....)
 Costruttivi (copertura, struttura, aperture, balconi, scale,.....)
 Complementari (manto di copertura, serramenti, abbaini, intonaci, tecnologici,.....)
 Decorativi (affreschi, cornicioni, modanature, bugnati,.....)

Degrado: alto, modesto, nullo	Grado di utilizzo: utilizzato, parzialmente, non,
Vincoli legislativi:	Categoria di intervento del Piano Vigente:

PROGETTO

Categoria di intervento prevista:

Vincoli particolari:

Vincoli puntuali:
 es.: muro di sostegno e scale di accesso con soprastante arco in muratura,

Interventi previsti:
 riqualificazione ...

Ulteriori interventi:
 si consiglia ...

Codici colori della tinteggiatura/ Note:

codici colore progetto:

8.3 Modalità di intervento nel Nucleo Storico Murato e nei Nuclei di Antica Formazione

L'obiettivo è quello di far crescere e favorire una cultura della manutenzione che coinvolga la gente e le energie presenti in un complesso organico e sistematico di interventi.

Abbiamo definito interventi complessivi di manutenzione ambientale quelli rivolti a rendere efficienti l'organismo edilizio in se stesso e nei suoi rapporti con l'intorno mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto dei valori morfologici, tipologici e formali concepiti nella loro evoluzione storica.

Tali interventi sono finalizzati a favorire:

- a) il consolidamento;
- b) l'adeguamento igienico-sanitario e tecnologico;
- c) il miglioramento delle condizioni di abitabilità con il riuso di parti non o sotto utilizzate nel rispetto delle caratteristiche organizzative del tipo edilizio concepite nella loro evoluzione storica;
- d) il restauro e la ricostruzione degli elementi costruttivi e dei caratteri stilistici e decorativi degli edifici;
- e) l'eliminazione degli elementi incongrui.

Da un punto di vista normativo generale, si deve salvaguardare e recuperare i caratteri stilistici e costruttivi delle facciate esterne imponendo:

- a) la conservazione e, laddove possibile, il ripristino delle partiture e degli elementi architettonici e decorativi delle facciate;
- b) la rimozione dalle facciate dei materiali, delle finiture e degli elementi aggiunti in epoca recente soprattutto se in aggetto e che contribuiscono ad alterare la configurazione formale ed architettonica degli edifici e la loro corretta percezione in sequenza;
- c) l'impiego di infissi tradizionali per ante, serramenti ed inferiate su disegno originale in legno verniciato secondo opportune colorimetrie;
- d) conservazione dei sistemi di oscuramento o chiusura esistenti: persiane, antoni o scuri;
- e) il sistema dello smaltimento delle acque piovane deve essere in vista, ma deve essere localizzato in maniera coerente alla configurazione architettonica dell'edificio e deve essere, come le grondaie, in rame; ed incassato il pluviale, nel suo tratto finale, nei prospetti lungo vie pubbliche;
- f) la realizzazione di tinteggiatura, intonaci, paramenti murari, eventuali modanature nel rispetto delle colorimetrie esistenti o previa campionatura;
- g) divieto assoluto di collocare a vista in facciata tubazioni di distribuzione idrica, di smaltimento rifiuti, di aerazione e dispersione dei fumi (salvo diverse prescrizioni derivanti da normative di sicurezza);
- h) divieto assoluto di collocare a vista in facciata cavi relativi a reti elettriche e telefoniche;

- i) obbligo di posizionare le tubazioni e le centraline del gas in maniera coerente con la configurazione architettonica dell'edificio e con la sequenza delle unità se possibile relazionandole al sistema di smaltimento delle acque piovane.
- l) qualsiasi elemento da applicare sulle facciate, in particolar modo prospettanti vie pubbliche, (es. cassette della posta) non soggetti a valutazione paesaggistica, dovranno essere previsti con materiali, colori e tipologie possibilmente confacenti con le caratteristiche tipologiche della facciata stessa dell'edificio.

Gli interventi edilizi ammessi all'interno del *Nucleo Storico Murato* sono i seguenti:

- restauro;
- risanamento conservativo.
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria subordinata all'eliminazione degli elementi incongruenti e all'adeguamento al contesto ambientale storico;
- ristrutturazione tipologica.

In particolare:

- Con la sola comunicazione al Comune sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria, a condizione che si rispettino le indicazioni e gli elementi elencati al successivo punto 8.3.c)
- Sono soggetti ad atto abilitativo gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, che non diano luogo ad aumento delle volumetrie e delle superfici, alterazione delle caratteristiche architettoniche, cambiamento di destinazione d'uso degli edifici con creazione di carenza di standards o l'uso di nuovi materiali o colori difformi da quelli originari e diversi dagli elementi elencati al punto 8.4 (Norme edilizie per gli interventi di finitura nel *Nucleo Storico Murato*) ed al punto 8.5 (Modalità di redazione dei progetti di intervento nel *Nucleo Storico Murato*).
- Sono inoltre ammesse opere di adeguamento igienico e tecnologico, solo per la residenza e purché non si superi il 5% del volume esistente, dimostrando l'impossibilità ad una diversa ed adeguata soluzione. Tale deroga è ammessa per il solo edificio a destinazione residenziale che necessita l'adeguamento. Questo adeguamento non può comunque modificare i fronti-strada delle case a cortina se non per motivate ragioni indirizzate a rimuovere gli elementi incongruenti.

All'interno del perimetro del *Nucleo Storico Murato* non sono ammessi:

- Interventi comportanti modifiche come aumento di volume e superficie, alterazioni delle caratteristiche architettoniche, modifica di destinazione d'uso che determinano carenza di standards, nuovi materiali.

Sono infine subordinati alla preventiva approvazione del Piano di Recupero gli interventi di:

- nuova costruzione;
- demolizione senza ricostruzione;

- inseriti in aree con l'obbligo di Piano di Recupero;
- ristrutturazione urbanistica inquadrata in piano attuativo qualora ne intervenisse la necessità.

L'intervento di demolizione senza ricostruzione è possibile solo con Piano di Recupero, e solo se riguarda edifici o parti di essi che risultino in contrasto con le caratteristiche ambientali e culturali della zona storica. Sulle aree di risulta della demolizione si applica la normativa sugli spazi aperti delle presenti norme.

Di seguito si riportano le descrizioni degli interventi specificatamente ammessi all'interno del *Nucleo Storico Murato* così come formulate nel Piano delle Regole – Art. 4 Modalità di intervento edilizio.

8.3.a) Restauro

Il restauro comprende gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con esse 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, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tramite detti interventi si deve conseguire la valorizzazione dei caratteri architettonici-decorativi, il ripristino di parti alterate, la eliminazione di aggiunte degradanti, il consolidamento delle strutture dell'edificio (es. fondazioni, coperture), il miglioramento delle condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igieniche, allo scopo di realizzare, nel rispetto delle caratteristiche ambientali, la piena e concreta funzionalità degli immobili risanati e la loro rispondenza ad idonee condizioni di igiene e salubrità.

Il restauro quindi comprende: la conservazione della scatola muraria originale; il consolidamento delle strutture verticali ed orizzontali, con materiali originali; il mantenimento delle quote orizzontali esistenti o il recupero di quelle originali se documentate; il manto di copertura in coppi; la conservazione della distribuzione verticale principale; il mantenimento degli elementi distributivi significativi; il recupero e il restauro degli elementi architettonici e decorativi; la collocazione dei servizi igienici e degli impianti tecnologici nel rispetto dei criteri di cui sopra.

Il restauro non comporta per sua natura aumento delle superfici di calpestio, può altrimenti ammettere il cambio di destinazione d'uso e la sostituzione funzionale d'uso qualora esso sia compatibile con gli strumenti e la normativa urbanistica vigente, oltre che con il carattere tipologico-architettonico funzionale dell'opera.

8.3.b) Risanamento conservativo

Il risanamento conservativo comprende gli interventi rivolti a conservare l'organismo ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazione d'uso con esso compatibili.

Sono da considerarsi interventi di questo tipo quelli tendenti alla conservazione strutturale e formale dei caratteri architettonici dell'opera interessata nonché al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione di eventuali superfetazioni non conformi al carattere storico della costruzione. Gli interventi di risanamento conservativo hanno la funzione fondamentale di assicurare la salvaguardia dell'edificio anche nel contesto dell'ambiente urbano e, in particolare, per quanto riguarda gli edifici del centro storico, nell'ambito delle caratteristiche peculiari di questo.

Le opere di risanamento conservativo devono avvenire nel rispetto dei caratteri costruttivi e tipologici dell'ambiente preesistente, senza alterazioni sostanziale delle strutture originarie, con particolare riferimento alla veste architettonica esterna ed alla struttura portante, elementi questi associati al carattere tipologico dell'edificio.

In caso di crolli parziali delle strutture originarie dell'edificio rientra negli interventi di risanamento conservativo la possibilità di ripristinarle nelle forme originali.

Il risanamento conservativo può comportare, ove previsto dallo strumento urbanistico e compatibilmente con i caratteri dell'organismo edilizio e dell'ambiente, mutamenti della destinazione d'uso.

Il risanamento conservativo quindi comprende: la conservazione della scatola muraria originale; i ripristino delle fronti con conferma e/o recupero delle aperture; il manto di copertura in coppi; il recupero e il restauro degli elementi decorativi; la collocazione di nuovi servizi igienici e degli impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche tipologiche.

Il risanamento conservativo non comporta per sua natura aumento di superfici di calpestio, ad esclusione dell'eventuale recupero del sottotetto.

Nell'intento di chiarire e semplificare l'individuazione degli interventi di risanamento conservativo si stabilisce che sono tali quelli che, intervenendo sull'esistente, si caratterizzano contemporaneamente per:

- non aumentare la superficie complessiva (Sc) (salvo il sottotetto);
- mantenere lo stesso ingombro volumetrico;
- procedere al consolidamento, al ripristino ed al rinnovo anche degli elementi costitutivi dell'edificio nel rispetto degli elementi tipologici e strutturali.

Nel caso di crolli in corso d'opera che interessino parti sostanziali delle strutture, sulla base di puntuale sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale, il Responsabile del Settore Assetto del Territorio valuterà se le caratteristiche dell'intervento, dopo il crollo, assumono l'aspetto di una ristrutturazione (onerosa) o meno.

8.3.c) Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli 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 anche con l'impiego di materiali diversi purché compatibili con le norme ed i regolamenti comunali e purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o alla tipologia dell'edificio.

Sono altresì di manutenzione ordinaria la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali se non quelli eventualmente necessari per ospitare gli impianti stessi.

Con riferimento alle eventuali installazioni artigianali produttive, gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli intesi ad assicurare la funzionalità dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologico; sempre che tale intervento, in rapporto alle dimensioni dell'edificio, non ne modifichi le caratteristiche complessive, interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto.

Le opere in questione, inoltre, non debbono:

- compromettere aspetti ambientali e paesaggistici;
- comportare aumenti di densità (di addetti);
- determinare implicazioni sul territorio in termini di traffico;
- richiedere nuove opere di urbanizzazione, e più in generale, di infrastrutture;
- determinare alcun pregiudizio di natura igienica, ovvero effetti inquinanti;
- essere comunque in contrasto con specifiche norme di regolamento edilizio o di attuazione in materia di altezze, distacchi, rapporti tra superficie coperta e scoperta ecc...

Le sostituzioni delle finiture esterne degli edifici, comprese le pavimentazioni degli spazi aperti, dovranno avvenire unicamente con materiali aventi le medesime caratteristiche dei materiali preesistenti e comunque senza alterare i caratteri estetici ed architettonici dell'edificio.

8.3.d) Manutenzione straordinaria subordinata all'adeguamento al contesto storico ambientale

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché

le modificazioni dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari ed avviare lentamente e gradualmente un processo sistematico di restituzione dell'edificio al contesto ambientale storico che lo circonda.

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportino modificazioni alla tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo complessivo del fabbricato, né modifica delle destinazioni d'uso.

Sono altresì di manutenzione straordinaria i rinnovi e le sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Sono inoltre compresi nella manutenzione straordinaria gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità o l'aggregazione di due o più unità in una sola.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, artigianale, commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti ed opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono in ogni caso costituire un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

In particolare gli organismi edilizi ubicati nel *Nucleo Storico Murato* che hanno perso irrimediabilmente i caratteri architettonici originari, o che sono stati costruiti nel dopoguerra senza tenere conto di materiali e tecniche costruttive tradizionali, devono essere condizionati a interventi manutentivi volti a ristabilire un ragionevole aspetto consono al contesto ambientale storico entro cui sono stati realizzati.

Tali interventi si propongono soprattutto il ripristino dell'unità formale dei fronti stradali per mezzo di un'adeguata riqualificazione delle facciate, attraverso il ridisegno degli elementi architettonici di scarsa qualità formale e materiale, aggiunti o sostituiti nel tempo, che hanno portato ad un degrado estetico dell'edilizia originaria (serramenti, scuri, zoccolature, cornici, balconi, ringhiere, ecc.) in quanto non hanno conservato le forme e i materiali tradizionali (facciate intonacate, balconi e ballatoi in pietra o legno, tetti in coppi, serramenti in legno,

persiane listate o ante piene, riquadrature delle finestre in intonaco con davanzale in pietra oppure con architrave, ecc.)

Le superfetazioni recenti aventi carattere precario dovranno essere eliminate. I materiali, finiture, colori delle facciate dovranno tendere a ripristinare l'aspetto originario dell'edificio nell'ambito delle caratteristiche ambientali e tradizionali. Non potranno essere modificati i materiali costruttivi dei serramenti, i sistemi di chiusura esterna delle finestre e delle porte, se non per ripristinare le soluzioni originali. Il materiale di copertura dei tetti a falde sarà limitato ai coppi. Le pavimentazioni degli spazi aperti e scoperti dovranno essere realizzate con materiali tradizionali non impermeabili, mantenendo e valorizzando le zone verdi e piantumate.

Dovranno inoltre essere eliminati, quando presenti, i balconi ed i parapetti in cemento armato faccia a vista, i serramenti in alluminio anodizzato, gli scuri e le tapparelle in pvc o altro materiale plastico, i canali e pluviali in materiali plastici, che dovranno essere sostituiti utilizzando soluzioni costruttive contemporanee di qualità, privilegiando l'uso del legno e tutt'al più del ferro solo nei casi in cui sono necessarie soluzioni caratterizzate da leggerezza e semplicità; potranno e dovranno anche essere utilizzati elementi che impieghino tecniche e materiali tradizionali o tipici della zona secondo indirizzi che dovranno essere dettati da una commissione di qualità urbanistica architettonica.

8.3.e) Ristrutturazione edilizia (tipologica solo nel *Nucleo Storico Murato*)

La ristrutturazione riguarda gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi 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 degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Conseguentemente la ristrutturazione edilizia può investire in modo anche totale strutture orizzontali e verticali dell'edificio. La ristrutturazione consente anche la modifica della destinazione d'uso.

Nel *Nucleo Storico Murato* la ristrutturazione edilizia tipologica che consiste in un intervento edilizio di ripristino testimoniale e tipologico fedele, costituito cioè dalla riproposizione di un organismo edilizio nel rispetto di una preesistenza vincolante. Per sua natura deve mantenere il volume preesistente, essere ricostruito nello stesso posto, con la stessa sagoma e le stesse caratteristiche architettoniche e morfologiche.

Per tali interventi non sono consentite alterazioni della sagoma tridimensionale dell'edificio, mentre è possibile apportare modifiche che portano ad una riconfigurazione prevalentemente all'interno dell'edificio.

Sono consentite le seguenti opere:

- consolidamento delle strutture di fondazione;
- consolidamento e rifacimento delle strutture verticali portanti delle strutture principali orizzontali, delle strutture di copertura e delle strutture di collegamento verticale con utilizzo di materiali analoghi a quelli esistenti, con la modifica delle quote degli orizzontamenti esistenti purché non comportino modifiche di facciata e della partitura delle finestre; nel rifacimento dei solai non è consentito l'uso di strutture in latero-cemento, mentre è possibile utilizzare, in alternativa, all'orditura portante in legno, un'orditura mista in legno e ferro;
- inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature, scale interne, ecc.) che non pregiudichino la resistenza di alcuna parte dell'edificio con aumenti consistenti dei sovraccarichi, incongruenti con la concezione strutturale dell'edificio stesso;
- realizzazione dei soppalchi, impiegando materiali che garantiscano il minimo incremento di carico delle strutture contigue. L'altezza netta tra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante non potrà essere inferiore a m 2,10: in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie locale.
Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di m 2,30, la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie locale;
- modifiche distributive interne anche con il cambiamento del numero delle unità abitative e con la modifica delle quote degli orizzontamenti esistenti purché non comportino modifiche di facciata;
- eventuale riapertura di finestre preesistenti e murate;
- apertura di accesso carraio, quando non già esistente, solo se ne verrà dimostrata l'assoluta necessità per accedere in un cortile o giardino interno;
- installazione di impianti tecnici centralizzati ed autonomi che non costituiscano aumenti di volume e della superficie lorda di pavimento.

Gli interventi di ristrutturazione tipologica possono comportare incrementi di superficie lorda di pavimento.

E' altresì possibile, compatibilmente con le indicazioni di legge, recuperare i sottotetti esistenti all'uso abitativo, utilizzando, per migliorare le condizioni di comfort, le finestre realizzate in falda (tipo vasistas) nel numero di almeno una ogni 50 mq di falda, pur mantenendo inalterate le quote delle gronde e del colmo.

Sul fronte dell'edificio è consentita, nei limiti di una progettazione delle facciate, l'apertura di nuove finestre secondo criteri compositivi delle facciate storiche, esclusivamente in ragione di un miglioramento delle condizioni di salubrità ed igieniche dell'alloggio (realizzazione di finestre per nuovi servizi igienici).

Ogni intervento di ristrutturazione interna dovrà essere accompagnato da una effettiva riqualificazione delle facciate: per questa ragione dovranno essere eliminati o ridisegnati tutti gli elementi architettonici di scarsa qualità formale e materiale, aggiunti o sostituiti nel tempo, che hanno portato ad un degrado estetico dell'edilizia originaria in quanto non hanno conservato le forme ed i materiali tradizionali; gli elementi demoliti potranno essere ricostituiti con elementi che impieghino tecniche e materiali tradizionali o tipici della zona. Per questa "ricostruzione critica" potranno anche essere usate soluzioni costruttive contemporanee con il legno ed il ferro che si ispirino a principi di semplicità e leggerezza.

8.4 Norme edilizie per gli interventi di finitura nel *Nucleo Storico Murato*

Per gli interventi nel *Nucleo Storico Murato* vengono prescritte le seguenti norme morfologiche che vanno applicate sia nel caso di nuovi interventi che nelle ristrutturazioni. Per gli interventi più leggeri l'Ufficio Tecnico valuterà quali e quante di tali norme vanno suggerite al richiedente.

A livello indicativo si riportano alcuni esempi di finiture tradizionali realizzate all'interno del *Nucleo Storico Murato* che potrebbero fornire uno spunto per i nuovi interventi e le manutenzioni previste.

Volumi. Deve essere perseguita l'assoluta conservazione dei volumi esistenti nell'ambito del *Nucleo Storico Murato*, evitando sopraelevazioni, anche di parti o del solo tetto finalizzato al recupero degli ambienti del sottotetto. Il rapporto volumetrico storicizzato caratterizza il nucleo e la sua modificazione comporta la perdita di riconoscibilità ed identità architettonica dello stesso.

Solai. La possibilità di modificare le quote interne dei solai, oltre a far perdere il dato materico, ha come diretta conseguenza lo stravolgimento dei fronti e/o delle coperture per l'adeguamento alle norme vigenti. Vanno invece previste ed incentivate tecniche quanto più reversibili di consolidamento, prevedendo sostituzioni parziali, affiancamenti in ferro o legno, evitando comunque l'impiego di solette collaboranti o cordoli in calcestruzzo armato, che inducono eccessiva rigidità e pesantezza ai sistemi strutturali storici.

Tetti. Le coperture dovranno essere realizzate o confermate a falde piane con pendenza massima del 33% e manto di copertura in "coppi a canale" tradizionali, utilizzando dove possibile il materiale originale. È ammesso l'uso di sottocoppo, colorato se il manto di coppi è posato a singolo. Nelle coperture non potranno essere realizzate nuove aperture

salvo quelle necessarie alla manutenzione del manto (un lucernario per ogni 50 mq di falda massimo che dovranno essere ricavate nella falda verso il cortile). Non sono ammesse quindi terrazze nello sviluppo di falda e modificazione delle pendenze, prominenti scossaline, timpani. Abbaini esistenti e comignoli, anche nuovi, dovranno essere di foggia tradizionale o riportati ad essa.

Le linee vita dovranno essere compatibili con la struttura delle coperture e suggerite da criteri di estrema leggerezza.

Il loro posizionamento dovrà essere autorizzato dall'Ufficio Tecnico.

Coperture. In caso di recupero di sottotetti esistenti, la formazione di nuove aperture nelle coperture può comportarne lo snaturamento in rapporto alla percezione dell'edificio storico, soprattutto in situazioni altimetriche che prevedano la vista dalle mura. Devono essere pertanto vietate le aperture di tasche con terrazze ed altane e l'inserimento di velux. Si ritiene preferibile la realizzazione di un numero estremamente limitato di abbaini (nelle forme che la tradizione costruttiva locale ci ha tramandato e cioè con pareti di contenimento sottili) sulle falde verso i cortili, salvaguardando gli affacci su strada e altri ambiti "pubblici", ovvero attuando sistemi di mascheramento e mitigazione.

Gronde. Sono vietate misure e materiali non appropriati al fabbricato ed al contesto. Non potranno pertanto aggettare più di 60 cm dal filo facciate, dovranno essere realizzate in legno o rivestite da mensole e frontalini in laterizio o beola di foggia tradizionale. Le gronde delle falde sui timpani non dovranno superare i 10 cm. I canali di gronda ed i pluviali, come le scossaline, che non dovranno superare i cm 20 di parte visibile, dovranno essere in rame. I pluviali discendenti dovranno tramutarsi in ghisa a mt 2,50 dal marciapiede oppure conglobati alla muratura stessa.



Particolare della gronda. Edificio n°32 a Gera

Fronti. Le dimensioni delle aperture ed il loro assetto compositivo non devono essere modificate in quanto i loro rapporti dimensionali sono caratteristici del linguaggio architettonico del loro tempo, e devono pertanto essere oggetto di specifica salvaguardia. Le modalità di adeguamento delle norme igienico/sanitarie devono essere valutate

secondo i casi, ma soprattutto contenendo le modifiche interne degli ambienti, che comportano da parte delle A.S.L. richieste di totale adeguamento agli indici normativi, anziché l'accettazione di situazioni di "miglioramento". Si può peraltro valutare l'apertura di nuove luci, nell'ambito della composizione complessiva dei fronti, o sulle parti cieche.

Aperture e serramenti. Sono da confermare o realizzare aperture (portoni, porte, finestre) nella tradizione e proporzioni del luogo, compreso il filo di impostazione del serramento, rispetto allo spessore murario. Si prescrive l'uso del legno tinteggiato opaco coprente e nel caso di finestra e/o porte-finestre in forma a due ante con montante centrale e quattro specchiature. I serramenti esterni saranno dello stesso materiale e tinteggiatura, in forma di doppia anta piena (antoni) o con gelosie (persiane tradizionali). Sono vietati i serramenti metallici, se non per situazioni particolari avallate da apposita commissione, vetri altamente riflettenti e serramenti avvolgibili (tapparelle). Per situazioni particolari si intendono quelle in cui sono necessari profili ridotti di assoluta leggerezza e semplicità atti a risolvere le aperture dei negozi o dei sottotetti.

Non sono ammesse ante o simili a piano terra, ma solo inferriate arretrate rispetto il filo muro od eventualmente scuri interni. In alternativa è possibile realizzare a piano terra ante scorrevoli, realizzate secondo dettagli riprodotti ad immagine e somiglianza della fotografia qui sotto riprodotta.



Particolare del serramento scorrevole. Edificio n°29 a Gera

Con lo stesso materiale e tinteggiatura ed in forma di doghe orizzontali dovranno essere realizzati i portoni e portoncini la cui larghezza (portoni e luce dei negozi) non potrà superare la distanza tra due finestre successive.

I serramenti delle vetrine possono essere finite solo con davanzali e soglie esterne in cotto o pietra, purché non lucida e di disegno semplice. I contorni e spigoli vanno finiti con l'intonaco, non sono quindi ammesse le cornici di altro materiale né tinteggiate in modo diverso

Non sono inoltre ammesse tettoie di qualsiasi tipo sopra gli ingressi e le altre aperture.

Elementi stilistici. Vanno tassativamente mantenuti e/o recuperati gli elementi distintivi che caratterizzano l'edificio (icone, modanature di sottogronda, cornici alle aperture, meridiane di facciata, affreschi, decorazioni, elementi decorativi in cemento, ecc...)

Decorati ed ornamenti di edifici. Si rammenta che ai sensi dell'art. 11 comma 1, e dell'art. 50 comma 1, del D.Lvo 42/2004, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici esposti o non alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle specifiche disposizioni del Titolo II del D.Lvo 42/2004, ed in particolare non possono essere distrutte o modificate senza l'autorizzazione della Soprintendenza.

Intonaci. Gli antichi intonaci e finiture in malta di calce devono essere conservati ed eventualmente consolidati con materiale e tecniche idonee (iniezione di malte di calce o consolidanti inorganici). Le integrazioni delle parti mancanti dovranno essere eseguite con malte di calce naturale esenti da cemento o resine. La conservazione degli intonaci consente di poter eseguire indagini stratigrafiche volte ad accertare il succedersi nel tempo delle coloriture, anche se è generalmente consigliabile mantenere le ultime coloriture documentate. Le tinteggiature dovranno essere realizzate con prodotti a base di calce e con velature successive, tonalizzate con tinte naturali. Non potranno essere utilizzate malte a base di cemento in quanto incompatibili con il supporto sottostante. Si rammenta che anche gli intonaci interni in calce presentano un valore documentale che è importante conservare, qualora non siano presenti strati in avanzato stato di degrado, non più recuperabili.

Colori delle parti esterne degli edifici. Le facciate devono essere intonacate escludendo la messa in opera di intonaci plastici ed escludendo i trattamenti graffiati, a buccia d'arancia o simili. Le facciate intonacate devono obbligatoriamente essere tinteggiate. I colori delle facciate intonacate devono essere compresi nella gamma delle terre (giallo Milano, giallo oca, senape, oca antico, sabbia, rosso mattone,...) recuperando, attraverso analisi stratigrafiche, i colori originali dell'edificio. Eventuali decorazioni pittoriche o graffite esistenti, se congrue all'ambiente, devono essere conservate e restaurate.

Recinzioni e pavimentazioni esterne. Sono vietate nuove recinzioni, in particolare nelle corti storicamente costituite. Nella conferma di quelle esistenti vanno sostituiti i manufatti prefabbricati in cemento o simili senza alterarne la quota. In genere va preferita la soluzione di minor impatto visivo e costruttivo, privilegiando le tecniche più leggere o ricorrendo, al limite, a barriere vegetali.

Poiché le pavimentazioni esterne costituiscono l'elemento di connotazione materica del piano orizzontale degli spazi pubblici e concorrono fortemente all'immagine complessiva dei luoghi, non è ammessa l'eliminazione anche parziale di pavimentazioni storiche anche per il passaggio di condotte e reti tecnologiche di qualsiasi natura. Va quindi

ripristinato lo stato dei luoghi e, nelle situazioni già degradate, il restauro della pavimentazione originaria (es. acciottolati coperti da asfalto da ripristinare).

Giardini e verde urbano. Poiché il patrimonio arboreo va soggetto a forme di decadenza, nel caso di alto valore (monumento naturale) dell'albero si richiede una attenzione conservativa assoluta (dendrochirurgia, restauro, rivitalizzazione) utilizzando esperti botanici. Nel caso invece di necessari e motivati abbattimenti, vanno sostituiti con esemplari della stessa specie, nel rispetto dei disegni originari del giardino (mappe, catasto, documenti storici) ed impiegando esemplari (con dimensioni quanto più possibile vicino a quelli abbattuti, con un'altezza minima di tre metri nel caso di alberi di grosse dimensioni). Tale normativa vale anche per i viali presenti nel tessuto urbano. Non sono ammesse modifiche alcune nel disegno dei giardini storici sia pubblici che privati, dove deve prevalere la manutenzione ed il restauro conservativo.

Cartellonistica ed insegne. La crescente domanda di comunicazione commerciale comporta grossi problemi di impatto e disordine visivo con una presenza invasiva di immagini non coordinate. Sono quindi ammesse solo scritte a carattere informativo, di dimensioni non superiori a mt 3,50 x 0,50 che non interferiscano con insegne storiche precedenti e non intralcino la lettura e la percezione dell'ambiente circostante.

Dovrà pertanto essere rispettata la loro corretta collocazione in ordine alla salvaguardia delle visuali importanti, dei coni ottici, degli edifici monumentali. Dimensioni e colori debbono inoltre coordinarsi con la gamma delle tonalità presenti nell'ambiente circostante.

Barriere architettoniche. In ottemperanza al dettame legislativo tutti gli interventi dovranno essere preferibilmente reversibili e prevedere accorgimenti tecnici atti ad assimilare idonea accessibilità alle parti comuni ed alle singole unità immobiliari poste anche ai piani superiori. Gli accorgimenti di cui sopra potranno essere attivati, anche nel caso di soluzioni alternative e sostitutive a quelle di legge, solo quando non alterino i caratteri architettonici od artistici degli immobili.

Ascensori e montacarichi. La realizzazione di ascensori e montacarichi negli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto delle modalità di intervento a cui il singolo edificio è assoggettato, senza alterare il profilo altimetrico delle coperture.

Qualora l'intervento edilizio preveda l'abolizione o il ridimensionamento di una scala, purché priva di caratteri di pregio tipologico, gli ascensori ed i montacarichi vanno preferibilmente localizzati all'interno del vano scala reso libero.

Nel caso in cui le caratteristiche architettoniche, decorative e distributive dell'edificio non consentano l'ubicazione dell'ascensore nell'ambito del volume esistente, la sua localizzazione e realizzazione potrà rientrare in un Piano di Recupero, secondo le procedure previste.

Nuovi edifici. L'eventuale inserimento nell'ambiente dei nuovi manufatti non deve necessariamente avvenire mediante la ripetizione di elementi formali e tecnologici caratteristici della edilizia storica, ma potrà realizzarsi seguendo nuovi processi tecnologici, pur nel rispetto dei caratteri morfologici dell'ambiente e sulla base dell'organizzazione fondiaria originaria.

In ogni caso è obbligatorio l'inserimento dei nuovi edifici a cortina sui fronti stradali, qualora questa risulti essere la caratteristica dell'isolato entro cui essi si collocano.

Interventi sugli accessori. Sono considerati accessori o pertinenze i corpi di fabbrica di piccole dimensioni, di un solo piano di altezza, che non sono stati costruiti originariamente per funzioni abitative: per la maggior parte si tratta di box per il parcheggio delle automobili, di depositi per gli attrezzi dei giardini o di piccole costruzioni prive di particolare qualità edilizia.

Nelle aree individuate sulle tavole di progetto (Tav. C/11 *Nucleo Storico Murato – Modalità d'Intervento*) è normalmente vietata la realizzazione di accessori quali manufatti leggeri, anche prefabbricati, gazebi e tensostrutture anche se diretti a soddisfare esigenze temporanee motivate da comprovata necessità.

Le corti, i cortili, le strette sedili sono da considerare per il loro valore storico, spazi che dovranno essere considerati e destinati al risanamento conservativo con operazioni di valorizzazione.

Nel caso in cui gli accessori (non aventi caratteristiche di abitabilità) si trovino all'interno di cortili, gli interventi dovranno avere come fine il miglioramento delle relazioni tra pieni e vuoti nei cortili stessi. A tal scopo è consentita la demolizione e ricostruzione degli accessori anche in una posizione diversa da quella attuale previo un inquadramento che deve essere approvato dall'Ufficio Tecnico o dalla Commissione di qualità urbanistica architettonica.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici accessori per il ricovero di veicoli od attrezzi, la copertura degli stessi dovrà avere l'apparenza di un portico o di una pergola che si ambienta correttamente nel contesto di un cortile: questa struttura non potrà essere chiusa lateralmente, potrà avere pilastri leggeri in ferro o in legno e dovrà essere realizzata con materiali leggeri, aventi le caratteristiche della precarietà e reversibilità. Non è consentita in nessun caso la costruzione di nuovi edifici accessori chiusi negli spazi a corte.

Impianti tecnologici esterni. Nelle aree individuate comprese all'interno del *Nucleo Storico Murato*.

E' vietata la predisposizione di impianti di climatizzazione estiva, caldaie, antenne normali o paraboliche, impianti solari termici e fotovoltaici.

Autorimesse private. Negli edifici inseriti nel *Nucleo Storico Murato* è esclusa la realizzazione di autorimesse private allorché essa comporti la creazione di nuovi volumi o nuove aperture nei fronti della strada. Là dove invece è possibile, ad esempio con il

recupero di un esercizio commerciale, va fatto comunque salvo l'obbligo di conservazione degli elementi di pregio e originalità rilevati e localizzati dalle "schede dell'edificio".

Reticolo viario. Nelle aree interne al *Nucleo Storico Murato* è imposto il vincolo di conservazione del reticolo viario e degli spazi pubblici in genere salvo modificazioni che potranno essere realizzate solo mediante piano di recupero.

Gli interventi di riqualificazione dello spazio pubblico dovranno riguardare prioritariamente le strade da pedonalizzare e trasformare in "strade residenziali", con viabilità limitata ai soli residenti. Le pavimentazioni di tipo tradizionale che caratterizzano l'ambiente (acciottolati, selciati, lastricati) dovranno quindi essere mantenuti e/o ripristinati. Dovranno essere privilegiati in generale gli interventi per ridurre e moderare il traffico di attraversamento del centro storico di Pizzighettone e di Gera, in modo da migliorare le condizioni di vivibilità per i residenti.

Muri di recinzione. E' ammesso il ripristino delle sole recinzioni esistenti delimitanti spazi e vie pubbliche del centro storico con materiali uguali a quelli tradizionali.

Devono, quindi, essere conservati i muri delimitanti spazi e vie pubbliche del centro storico. I muri aventi recinzioni metalliche, realizzati nel corso della seconda metà del '900, devono, laddove sia possibile, essere riqualificati con nuove cinte metalliche con disegno semplice, oppure preferibilmente sostituiti con muri pieni intonacati o in mattoni a faccia a vista secondo la tipologia originaria delle recinzioni.

Reperti architettonici o storico artistici. Il ritrovamento e/o la manomissione di reperti architettonici o storico-artistici che si dovessero rinvenire nelle aree edificate o negli scavi nel *Nucleo Storico Murato* devono essere denunciati a norma di legge.

Norme specifiche per il recupero delle Mura. Trattandosi di un bene di alto valore storico-architettonico, le Mura storiche potranno subire solo interventi di restauro ed interventi reversibili atti a renderle visitabili, percorribili e praticabili. Le nuove destinazioni d'uso degli spazi interni dovranno sempre garantire la compatibilità tra le nuove funzioni e il valore storico delle antiche strutture. Come premessa indispensabile ad ogni intervento, si dovranno demolire le superfetazioni realizzate a ridosso delle Mura in modo da rendere visibile, nella loro integrità, la cortina muraria che circonda il centro storico.

Si potranno anche recuperare le casematte con una destinazione d'uso più flessibile, coerente con l'alto valore storico delle Mura, per esempio come luoghi per attività culturali ed artistiche, come botteghe artigianali e artistiche, oppure attività ricettive e commerciali pregiate, che potranno contribuire alla vocazione turistica della città murata. Anche le casematte di Gera potranno essere recuperate, in analogia con le casematte di Pizzighettone, come spazio ricettivo per mercati, fiere e manifestazioni effimere, oppure per botteghe artigianali ed artistiche e per attività ricettive e commerciali pregiate, sempre in coerenza con il valore storico delle Mura.

8.5 Modalità di redazione dei progetti di intervento soggetti al procedimento di autorizzazione paesaggistica

Per garantire la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio del centro storico, i progetti di intervento dovranno essere sempre redatti sulla base di un rilievo dettagliato dello stato di fatto dell'edificio e dello spazio aperto sul quale si intende intervenire. Il rilievo dello stato di fatto e delle condizioni strutturali dovrà documentare lo stato delle facciate qualora l'intervento, pur interessando una sola unità immobiliare, comporti modifiche delle facciate stesse.

Il rilievo dovrà essere corredato da documenti di archivio e fotografie d'epoca ed indicare con precisione la forma, le dimensioni e i materiali di tutti gli elementi architettonici e costruttivi che compongono l'edificio, comprese le cantine (strutture murarie, volte, fondazioni). Questa norma si applica sia per gli edifici che hanno conservato la memoria dell'edilizia tradizionale, sia per gli edifici già trasformati o ricostruiti in epoca recente.

Infine dovrà essere prodotto un rilievo fotografico che documenti non solo l'edificio oggetto di intervento ed i suoi interni, ma anche il suo rapporto con gli edifici confinanti.

Progetto e rilievo dovranno essere restituiti attraverso elaborati grafici con piante, sezioni e facciate alla scala 1:50, con allegati i dettagli costruttivi riguardanti le facciate, i tetti e le finestre redatti in scala 1:20 o 1:10, in modo da definire con chiarezza tutte le finiture dell'edificio comprese le colorimetrie esistenti e residue ed i materiali impiegati per gronde, serramenti, pluviali e davanzali. Questa norma si applica a tutti i tipi di intervento, indipendentemente dalla categoria di intervento. In modo analogo dovrà sempre essere indicata negli elaborati grafici la scelta di tutti i materiali impiegati comprensivi delle cromie per la sistemazione delle facciate e degli spazi esterni di pertinenza.

Qualora gli elaborati dovessero essere presentati per la richiesta dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi della L. n. 42/2004 e successive applicazioni dell'art. 146 per la richiesta di autorizzazione alla Soprintendenza si precisa che in rapporto ai diversi tipi di intervento è necessario quanto segue:

Elaborati per la presentazione dei progetti finalizzati al procedimento di autorizzazione paesaggistica *(secondo le indicazioni contenute nei criteri della G.R. 30194 del 27/7/1997)*

- Domanda del soggetto che presenta l'istanza, completa di tutti i dati e con allegati:

1. Il titolo previsto dalla legge per richiedere l'autorizzazione paesaggistica (proprietari, possessori o detentori di qualsiasi titolo del bene)
2. Documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto
 - 2.1. Planimetria quotata nelle scale 1.5000, 1.2000 o 1.1000 in relazione alla dimensione e realizzazione dell'intervento, con individuazione degli elementi costitutivi e rappresentativi del paesaggio che si ritenga utile considerare;
 - 2.2. Fotopiano se esistente;
 - 2.3 Documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista in modo panoramico l'edificio o l'area oggetto di intervento formato cm 20x25;

- 2.4 Rilievo dello stato di fatto dell'edificio o di altri manufatti (piante e coperture, prospetti e sezioni significative in scala 1:100) sui quali si intenda intervenire, descrittivo anche delle caratteristiche di finitura originali (quali, ad esempio, il tipo di intonaco, di pitturazione delle superfici, di trattamento delle opere metalliche e lignee, dei materiali di gronda e di copertura, ecc.)
- 2.5 Piano quotato almeno in scala 1:200 comprendente le specie vegetali presenti riferito alla più vicina sede stradale, nel caso di territorio in declivio il progetto sarà corredato da una o più sezioni quotate estese a tutto il territorio oggetto dell'intervento, sede stradale ed edifici circostanti; nello stesso elaborato saranno indicati i movimenti di terra previsti in scavo e riporto nonché le opere di contenimento delle terre.
- 2.6 Eventuali studi, indagini e rilievi specialistici in funzione del tipo di trasformazione:
 - 2.6.1 Indagini geologiche
 - 2.6.2 Ricerche storiche
 - 2.6.3 Indagini sulla vegetazione
 - 2.6.4 Ecc.

3. Documentazione relativa al progetto

- 3.1 Planimetria con l'inserimento ambientale del progetto (1:500, 1:1000)
- 3.2 Piante, prospetti e sezioni significative in scala 1:100 per gli edifici, o superiore per interventi di maggiore estensione territoriale
- 3.3 Particolare costruttivo in scala 1:20
- 3.4 Indicazioni dei materiali di impiego, dei relativi colori (campionati), dei sistemi costruttivi e delle essenze impiegate
- 3.5 Ripresa fotografica della simulazione in loco dell'opera progettata (mediante paline o altro metodo di rappresentazione reali dell'ingombro) o fotomontaggio che ne evidenzia l'inserimento nel contesto paesistico
- 3.6 Rappresentazione prospettica ed assonometria dell'intervento (facoltativa)
- 3.7 Sezioni ambientali schematiche (1:500, 1:1000) rappresentative del rapporto percettivo ed altimetrico fra l'intervento ed il contesto territoriale assoggettato al vincolo (facoltativa)
- 3.8 Relazione tecnica contenente gli elementi descrittivi che consentono di valutare l'intervento proposto sul paesaggio e nella quale vengono condotte direttamente dal progettista almeno le seguenti analisi e valutazioni:
 - a) lettura ed interpretazione del contesto paesistico
 - b) individuazione degli elementi di vulnerabilità e di rischio
 - c) valutazione della trasformazione conseguente alla realizzazione dell'intervento proposto e quindi la compatibilità paesistica del progetto;

	Tipo di intervento Elaborati richiesti	A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	M	N	O
	STATO DI FATTO													
2.1	Planimetria	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
2.2	Fotopiano se esiste			*			*	*		*		*	*	*
2.3	Documentazione fotografica	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
2.4	Rilievo dello stato di fatto	*	*						*					
2.5	Piano quotato in scala almeno 1:200		*	*				*		*		*	*	*
2.6	Studi specialistici													
2.6.1	Indagini geologiche 1								*	*	*		*	*
2.6.2.	Ricerche storiche 1	*	*											
2.6.3	Indagini vegetazionali 1									*		*	*	*
2.6.4	Altre													

	Tipo di intervento Elaborati richiesti	A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	M	N	O
	PROGETTO													
3.1	Planimetria con inserimento ambientale			*			*	*	*	*		*	*	
3.2	Piante, prospetti e sezioni	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
3.3	Particolari costruttivi	*	*	*					*	*	*	*	*	
3.4	Indicazioni dei materiali	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
3.5	Simulazione fotografica		*	*		*		*	*	*		*	*	*
3.6	Prospettive ed assonometrie		*	*					**					
3.7	Sezioni ambientali			*				*		*		*	*	*
3.8	Relazione Tecnica	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

** Solo nel caso di particolare impatto visivo

Legenda dei tipi di trasformazione

A manutenzione, restauro, risanamento conservativo

B ristrutturazione

C nuovi edifici

D recinzioni

E cartelli o altri mezzi pubblicitari

F posa di condotte interrato

G posa linee aeree

H opere della viabilità (puntuali o circoscritte)

I opere della viabilità (estese)

L opere idrauliche (puntuali o circoscritte)

M opere idrauliche (estese)

N opere di recupero ambientale

O interventi di manutenzione o integrazione del patrimonio arboreo

8.6 Commissione per il Paesaggio e la qualità architettonica

Il Comune di Pizzighetone ha istituito una propria Commissione per il Paesaggio, ai sensi dell'art. 81 L.R. 12/2005 e s.m.i.). Tale Commissione, ai sensi del comma 3 del medesimo articolo, si esprime obbligatoriamente:

- a) in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e all'irrogazione delle sanzioni di cui, rispettivamente, agli articoli 146, 159 e 167 del d.lgs. 42/2004 di competenza dell'ente presso il quale è istituita;
- b) in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di recupero abitativo dei sottotetti di cui all'articolo 64, comma 8 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- c) in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di cui alla parte IV della normativa del piano territoriale paesistico regionale;
- d) in ogni altra ipotesi espressamente prevista dalla normativa vigente.

E' facoltà del Comune integrare ed estendere le competenze di tale Commissione, ferme restando quelle istituzionalmente imposte, modificando altresì la definizione stessa di tale consesso come "Commissione per il Paesaggio e la qualità architettonica", al fine di controllare e promuovere la qualità degli interventi nel *Nucleo Storico Murato*, e più in generale di tutelare il paesaggio dell'intero territorio di Pizzighettone. Questa Commissione potrà avere da 3 a 5 membri che saranno scelti tra figure di comprovata capacità nelle materie dell'architettura e dell'urbanistica, in particolare nel campo degli interventi nel *Nucleo Storico Murato*, capacità rinvenibile nella formazione e nell'attività professionale, oppure nell'effettiva partecipazione alle attività di tutela e gestione del patrimonio edilizio storico in ambito professionale, culturale, sociale o amministrativo.

La "Commissione per il Paesaggio e la qualità architettonica", se istituita, sarà organo di consulenza tecnica e culturale del Comune in materia edilizia e urbanistica. Rispetto ai progetti edilizi ed urbanistici che le verranno sottoposti, sia privati che pubblici, la Commissione valuterà la qualità architettonica, edilizia e urbanistica delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto ambientale e storico. Esprimerà parere consultivo in ordine ai seguenti procedimenti:

- a) Approvazione dei progetti definitivi dei lavori pubblici promossi dall'Amministrazione Comunale o da altre amministrazioni pubbliche o comunque finalizzati a pubblica utilità all'interno del perimetro del centro storico;
- b) Ogni altro intervento edilizio che, a discrezione del Responsabile del Settore Assetto del Territorio o dell'Amministrazione Comunale, abbia un impatto rilevante sul tessuto architettonico del Paese, indipendentemente dalla sua collocazione, o presenti comunque caratteristiche tali per cui si ritenga necessaria una verifica dell'intervento sotto il profilo della qualità architettonica e paesaggistica.

La "Commissione per il Paesaggio e la qualità architettonica" valuta essenzialmente la qualità edilizia ed architettonica degli interventi proposti, sia pubblici che privati, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- piena coerenza ed elevata qualità delle scelte progettuali rispetto all'insieme delle componenti territoriali che caratterizzano il sito specifico;
- conformità degli interventi rispetto alle scelte pianificatorie ed ai criteri di salvaguardia del patrimonio edilizio, urbanistico e paesaggistico;
- valenza architettonica capace di inserirsi nel contesto insediativo storicamente consolidato senza impoverirlo, ma anzi arricchendolo con scelte compositive

equilibrate, con disegni di facciata sobri e ordinati, con sistemazioni esterne, scelta di materiali, colori, infissi e altre finiture adeguate a tal fine.

Sarà quindi compito della Commissione, fatta una valutazione punto per punto del progetto, darne un giudizio complessivo e quindi prescrivere delle correzioni e/o integrazioni in fase di rilascio o di valutazione del titolo abilitativo edilizio che vadano verso un miglioramento della qualità architettonica del progetto.

ART. 9 – AREE NON SOTTOPOSTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

9.1 Rispetto stradale

Ai fini di una più chiara e completa regolamentazione si precisa:

- La definizione di confine stradale così come previsto dall'art. 3, c.1, punto 10, D.Lgs 285/1992 (N.C.d.s.) e che la distanza minima dalle strade è quella misurata dal confine stradale e non dal ciglio stradale.
- L'ampiezza della fascia di rispetto stradale esterna alla delimitazione del centro abitato ex art. 4, D.Lgs 285/1992 (N.C.d.s.), misurata dal confine stradale così come definito come sopra e quindi:
 - per la ex S.S. n. 234 pari a 30,00 m per parte;
 - le SS.PP. n. 13-84 pari a 30,00 m per parte;
 - per la S.P. n. 48 pari a 20,00 m per parte;
- le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e per l'apertura di canali, così come specificato dall'art. 26, D.P.R. 495/1992;
- che le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3,00 m così come previsto dall'art. 29, D.P.R. 495/1992;
- che tutti i manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne, ecc.), devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale (cosiddetto "principio di ribaltamento").

Le fasce di rispetto stradale delimitate ai sensi del decreto legge n° 285 del 30.04.92 e DPR 16/12/92 n. 495 comprendono aree assoggettate alla specifica normativa di Legge e su di esse il P.G.T. può prevedere la realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, di ampliamenti delle carreggiate esistenti, di parcheggi pubblici, di percorsi pedonali e ciclabili, di piantumazioni, ovvero può prevedere la sistemazione a verde o la conservazione dello stato di natura. Inoltre il Piano prevede che in dette fasce, a titolo precario, sia ammessa la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante (vedi norma apposita).

Prima di dar corso ad ogni opera che interessi le SS.PP. e le fasce di rispetto stradale, i soggetti interessati dovranno rapportarsi con il Servizio Autorizzazione e Concessioni dell'Ufficio Tecnico Provinciale, per ottenere l'autorizzazione all'esecuzione delle opere.

Per quanto possibile, gli attraversamenti delle SS.PP. da parte dei percorsi ciclabili dovranno essere realizzati con appositi sottopassi, al fine di garantire adeguate condizioni di sicurezza per pedoni e ciclisti.

Con il permesso dell'ente interessato è possibile derogare nel caso di volumi tecnici, cabine, ecc...

Le aree comprese in tali fasce, ed individuate nel P.G.T. con un retino apposito, non possono essere assoggettate ad alcuna trasformazione diversa da quelle previste e non concorrono al computo della capacità edificatoria delle aree circostanti.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili come standards del P.G.T. solo come parcheggio pubblico là dove previsto dalle tavole e/o realizzato tramite un Piano Attuativo.

9.2 Linee di arretramento

Le linee di arretramento sono individuate unicamente al fine di permettere l'utilizzazione della strada in condizioni di adeguata sicurezza e visibilità.

Le aree in esse contenute non sono né edificabili, né soggette ad espropriazione per pubblica utilità.

Concorrono invece al computo della capacità edificatoria.

Le linee di arretramento sono previste generalmente all'interno di aree di trasformazione e sviluppo e sono quindi da ribadire nel relativo Piano Attuativo.

Nelle tavole sono indicate con un tratteggio apposito.

Le aree comprese nelle linee di arretramento sono utilizzabili a standards per la sola quantità di parcheggio pubblico.

9.3 Rispetto reti tecnologiche

Nelle tavole sono individuate aree di rispetto alle reti ed impianti tecnologici, quali elettrodotti, oleodotti, rete gas, acquedotti, depuratore, ecc... di consistenza e di dimensioni rapportate alle esigenze della rete stessa. Tali aree sono inedificabili. Le fasce di rispetto agli elettrodotti sono riportate nella apposita norma.

Nella progettazione di nuove reti si dovrà tener conto del precedente insediamento residenziale.

9.4 Rispetto cimiteriale

Nelle aree di rispetto cimiteriale sono ammesse solo strutture che abbiano le caratteristiche di temporalità, amovibilità, e non incorporazione nel terreno e che comunque siano destinate al servizio del cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo.

Sono ammesse pertanto solo costruzioni precarie, come chioschi dei fiori, oggetti per il culto, ecc..., e l'installazione di attrezzature tecnologiche di interesse pubblico purché conformi alle leggi sanitarie.

Nelle aree di rispetto cimiteriale possono essere collocati parcheggi pubblici e verde attrezzato per zone sosta o riposo.

Va comunque rispettato quanto disposto dalla regione Lombardia nella circolare n° 53/San prot. 18624 del 1/10/1985.

L'eventuale riduzione della zona di rispetto cimiteriale è possibile solo a seguito dell'adozione del Piano cimiteriale, così come stabilito dal r.r. N° 6 del 09 novembre 2004 "*Regolamento in materia di attività funebri e cimiteriali*" e suc. s.m.i.. Le procedure di predisposizione del Piano cimiteriale e di riduzione di rispetto cimiteriale prevedono l'acquisizione di un parere di ARPA.

- 9.5** Le aree comprese nel rispetto cimiteriale, ferroviario, stradale, corsi d'acqua, reti tecnologiche sono inedificabili. Concorrono però, al di fuori del centro abitato (Lex 765/67), al computo delle edificabilità. Gli edifici già esistenti in dette aree, oltre la manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, non potranno subire ampliamenti né riedificazioni anche parziali, salvo che per modestissime porzioni strettamente finalizzate alla dotazione di servizi igienici e tecnologici indispensabili per garantire il rilascio della relativa abitabilità.

Si conferma la destinazione d'uso attuale o la sua modifica nella funzione residenziale, con apposito atto abilitativo oneroso.

Gli oneri da applicare sono quelli delle zone residenziali di recente impianto.

Nel rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale non sono ammesse le aree standards ad esclusione dei parcheggi e delle aree attrezzate esistenti o poste in continuità ad ambiti di verde pubblico come spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

9.6 Elettrodotti ad alta tensione 380-220-132 kV

La normativa di riferimento è il d.p.c.m. 8 luglio 2003 "*Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti*".

Il d.p.c.m. 8 luglio 2003, in particolare, stabilisce che l'individuazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti, nelle quali, si ricorda che "*non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore*", è di competenza del Gestore che è tenuto a darne comunicazione alle "Autorità competenti", tra le quali rientrano i Comuni.

Per la determinazione delle fasce di rispetto si deve far riferimento al d.m. 29 maggio 2008 "*Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti*".

ART. 10 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO

10.1 La Legge Regionale n. 12/2005 rimanda al Documento di Piano la definizione, quantificazione e localizzazione degli ambiti di trasformazione con i relativi criteri di intervento.

A tale documentazione fondamentale si rimanda per completare le regole sottostanti che ne sono il debito corollario.

10.2 Ambiti di espansione residenziale in attuazione (v. art. 7.23)

La zona comprende le parti del territorio in via di urbanizzazione e di edificazione, riguarda cioè Piani Attuativi convenzionati in via di attuazione.

In tali ambiti il Piano di Governo del Territorio si attua con semplice atto autorizzativo nel rispetto delle norme ed indici del Piano Attuativo approvato ed in osservanza a quanto descritto nella convenzione allegata al Piano Attuativo stesso.

Il Piano di Governo del Territorio recepisce complessivamente quanto indicato nei Piani Attuativi in corso di esecuzione, sia per quanto già costruito che per le previsioni future.

Solo nel caso di variante sostanziale che in quello di decadenza dei termini previsti dalla convenzione, lo strumento attuativo deve essere ricontrattato ed approvato dagli organi comunale competenti. Gli indici planvolumetrici dovranno essere ricondotti per la parte non eseguita a quanto stabilito dal Piano delle Regole e dal Documento di Piano.

10.3 Ambiti di trasformazione residenziale nuovi

I Piani Attuativi residenziali comprendono le parti di territorio comunale prevalentemente destinate a nuova espansione residenziale.

Sono quindi attualmente inedificate e non urbanizzate.

In tali ambiti il Piano di Governo del territorio si attua solo attraverso Piano Attuativo. Approvato questo, tramite atto abilitativo.

Gli ambiti di trasformazione e sviluppo residenziali sono le partizioni del territorio privilegiate nella applicazione dei diritti volumetrici.

Il Documento di Piano indicherà gli indici di utilizzazione territoriale.

Fermo restando come obbligatorio l'indice di fabbricabilità territoriale indicato dal Documento di Piano, quello fondiario, cioè relativo all'intervento edilizio sul lotto, dovrà attenersi a non meno della metà o non di più del doppio di quanto permesso dall'indice fondiario medio.

I suddetti ambiti di trasformazione sono assoggettati alle indicazioni contenute nelle schede con schemi planivolumetrici per ambiti di trasformazione ed in linea con i successivi indici urbanistico-edilizi che ne esprimono la massima capacità edificatoria:

- **indice di utilizzazione territoriale complessivo** (Utc)

$$Utc = 0,50 \text{ mq/mq}$$

- **altezza massima ammissibile** (Hm)

pari a 2 piani fuori terra con **con** uso dell'interrato.

$$Hm = 8 \text{ m}$$

- **rapporto di copertura** (Rc)

$$Rc = 60 \%$$

- **superficie permeabile minima** (Spm)

$$Spm = 30\%$$

- **distanza minima confini** (Dc)

$$Dc = 5 \text{ m}$$

- **distanza edifici** (De)

$$De = 10 \text{ m}$$

Parcheggi pertinenziali

Per tutti gli interventi deve essere assicurata una dotazione minima di parcheggio pertinenziale pari a 1 mq di parcheggio ogni 3,33 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp).

Nei Piani Attuativi delle zone di trasformazione residenziale vanno ricavati, nell'area stessa od in area limitrofa, almeno 3 mq per ogni abitante teorico insediabile (fatto uguale a 150 mc oppure 50 mq di Slp) da destinare a parcheggio pubblico.

Nei Piani Attuativi il conteggio degli standards va eseguito applicando l'indice di utilizzazione territoriale completo (Ut).

I rimanenti standards possono essere o reperiti dai lottizzanti nelle aree a standards previsti dal P.G.T., o monetizzati.

In tal caso l'Amministrazione Comunale è obbligata a procurare tale quota di standards (nel tempo di tre mesi dalla firma della convenzione) nelle aree a standards individuate dal Piano di Governo del Territorio.

Questo con l'obiettivo di accorpare i servizi in aree quantitativamente consistenti e significative.

Le aree dei singoli lotti non interessate dalla edificazione dovranno essere gestite a verde, restare non pavimentate o essere pavimentate con pavimentazione permeabile nella misura di almeno il 70 % della loro estensione totale.

Gli alberi di alto fusto contribuiscono alla determinazione di tale superficie con un valore convenzionale di 10 mq per ogni esemplare.

Le aree libere andranno piantate con alberi di alto fusto in ragione di almeno 1 albero ogni 100 mq.

La sistemazione delle aree deve essere oggetto del progetto edilizio che andrà sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

Si specifica che dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione a servizio del territorio, previa verifica della capacità del sistema fognario e della capacità residua dei sistemi di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguate, pena la non attuazione delle previsioni di piano.

10.4 Ambiti in attuazione a funzione produttiva e terziaria in attuazione (v. art. 7.25)

Comprendono le aree a funzione produttiva artigianale, industriale commerciale e terziaria, (con esclusione del settore primario) dove sono in realizzazione Piani Attuativi già convenzionati.

In tali piani in via di realizzazione il Piano di Governo del Territorio si attua con atto abilitativo nel rispetto degli indici, la cessione degli standards e gli obblighi previsti dal Piano Attuativo stesso e dalla convenzione allegata.

Le modalità di intervento edilizio sono tutte quelle previste dallo stesso Piano Attuativo.

In caso di scadenza dei termini della convenzione, il nuovo strumento attuativo per la parte non eseguita dovrà adeguarsi agli indici e destinazioni d'uso previste per gli ambiti a funzione produttiva di nuova impostazione ed attuazione.

10.5 Ambiti di espansione produttiva e terziaria futura

Negli ambiti di nuova espansione produttiva e terziaria il Piano di Governo del Territorio si attua mediante Piano Attuativo preventivo, poi con singolo atto abilitativo.

In linea con quanto già dichiarato espressamente dal Documento di Piano del PGT si chiede pertanto di congelare l'attuazione di tale comparto sino all stipula di specifici Accordi con la Provincia e comuni contermini che riconsideri in un Piano Attuativo l'intero contesto relativo ad un polo industriale di interesse intercomunale.

L'ambito di trasformazione non deve interferire con le Rogge Ferrarola Bassa e Ferrarola Alta (tra i corsi d'acqua individuati ai sensi dell'art. 142 lett. c) del DLgs. N. 42/2004 oltre che un areale della rete ecologica provinciale, e delle scarpate morfologiche e in fase attuativa dovrà essere garantito il rispetto di quanto previsto agli art. 14.1, 16.4 e 16.7 della normativa del PTCP.

Per il Polo Produttivo di Tencara si rimanda a successive indicazioni più dettagliate della Provincia.

Il P.I.P. è ammessa l'edificazione di abitazioni per il titolare o il custode in ogni unità produttiva od assimilabile; tali abitazioni devono essere ultimate contemporaneamente o successivamente ai locali per l'attività produttiva e non dovranno avere complessivamente una Slp superiore a mq 120 ed una superficie coperta massima per ogni abitazione, comprese eventuali rimesse o accessori esterni alla stessa, di mq 150 ed un'altezza massima di ml 7,00.

Non dovranno inoltre essere classificate di lusso ai sensi del D.M./1969.

Per l'edificazione delle abitazioni sopra indicate dovranno essere considerate le potenziali problematiche ambientali connesse alla compresenza delle destinazioni d'uso residenziali e produttive legate all'inquinamento acustico, atmosferico e olfattivo. In particolare si ritiene che per la realizzazione di tali residenze dovrebbe essere predisposta una valutazione previsionale di clima acustico, da prodursi in conformità ai criteri definiti dalla d.g.r. 7/8313/2002 *"Modalità e criteri di redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e di valutazione previsionale del clima acustico"* sulla quale il Comune dovrà acquisire il parere di ARPA, ai sensi della normativa vigente in materia di inquinamento acustico".

La pertinenzialità della casa all'edificio produttivo dovrà essere trascritta nei pubblici registri immobiliari. Qualora l'attività produttiva o di magazzino non superi i 500 mq di superficie lorda di pavimento sarà ammessa una sola abitazione.

In queste aree, (fatte salve le condizioni dell'art. 10.6), possono trasferirsi negozi di vicinato e medie strutture di vendita attraverso accorpamento e concentrazione di realtà esistenti che facciano richiesta di trasferimento entro un limite temporale che coincida con la validità del P.G.T.

Per attività alimentari e le industrie insalubri di cui al D.M. 05.09.94 è obbligatorio mantenere un cuscinetto di salvaguardia di metri 100, con valore di reciprocità.

I suddetti ambiti di trasformazione sono assoggettati alle indicazioni contenute nelle schede con schemi planivolumetrici per ambiti di trasformazione ed in linea con i successivi indici urbanistico-edilizi che ne esprimono la massima capacità edificatoria:

- **indice di utilizzazione territoriale complessivo** (Utc)

Utc = 0,70 mq/mq;

- **altezza massima ammissibile** (Hm)

- Hm = 8 m salvo giustificata necessita di impianti di lavorazione che non producano inquinamento di alcun tipo, si raccomanda in materia di altezza massima delle costruzioni di evitare la realizzazione di impianti soggetti ad autorizzazione delle emissioni, così come disciplinate dalla vigente programmazione regionale per il risanamento della qualità dell'aria (attualmente costituita dalla D.G.R.L. 19.10.2011, n. 6501 e s.m.).

- **rapporto di copertura** (Rc)

Rc = 60%;

- **superficie permeabile minima** (Spm)

Spm = 30%;

- **distanza minima confini** (Dc)

Dc = 5 m;

- **distanza edifici** (De)

De = 10 m;

- **distanza minima degli spazi destinati alla pubblica circolazione** (Ds)

Ds = 5 m;

Parcheggi pertinenziali

Per tutti gli interventi deve essere assicurata una dotazione minima di parcheggio pertinenziale pari a 1 mq di parcheggio ogni 3,33 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp).

Il 10% della sup. territoriale deve essere obbligatoriamente destinato a parcheggio.

Ferma restando come obbligatoria l'utilizzazione territoriale in sede di pianificazione attuativa, quella fondiaria, cioè relativa all'intervento edilizio sul lotto, dovrà attenersi a non meno della metà o non più del doppio di quanto permesso dall'indice di utilizzazione fondiario medio.

Negli ambiti produttivi di iniziativa privata, localizzati nelle immediate vicinanze di aree residenziali, è fatto obbligo reperire le aree a standards lungo i confini con gli edifici adiacenti.

In questi Piani Attuativi la rete viaria dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- accessi alle unità produttive solo dalla rete di servizio interna della zona: sono vietati accessi diretti dalla rete esterna esistente;
- incroci distanziati fra loro di almeno 100 m;
- larghezza delle strade minimo 10 m;
- raggi di curvatura adeguati al traffico pesante.

Si specifica che dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione a servizio del territorio, previa verifica della capacità del sistema fognario e della capacità residua dei sistemi di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguate, pena la non attuazione delle previsioni di piano

10.6 Strutture commerciali negli ambiti produttivi

Negli ambiti produttivi, le strutture commerciali ammesse (max 600 mq SV ridotti a 400 mq nel caso di strutture alimentari) dalle destinazioni d'uso sono possibili solo se attinenti e/o complementari alla stessa attività produttiva esistente od in via di insediamento.

In riferimento alle destinazioni d'uso terziarie specifiche e/o consentite come il commercio al dettaglio di vicinato, le medie strutture di vendita, i pubblici esercizi, bar, ristoranti, trattorie, alberghi, ecc..., in tutte le zone produttive si prescrive che:

1. le attività di somministrazione ai sensi del R.L.I – Titolo IV° art. 4.5.1 dovranno essere ubicate a conveniente distanza da fonti di insalubrità ed inquinamento.
2. le attività di produzione e preparazione di alimenti ai sensi del R.L.I. – Titolo IV° art. 4.2.1 dovranno essere ubicate a conveniente distanza da fonti di insalubrità ed inquinamento e tale che la zona circostante possa ritenersi esente da esalazioni moleste o da altre forme di inquinamento.

Per attività alimentari e le industrie insalubri di cui al D.M. 05.09.94 è obbligatorio mantenere un cuscinetto di salvaguardia di metri 100, con valore di reciprocità.

- 10.7** Tutti gli insediamenti negli ambiti produttivi, commerciali, direzionali devono rispettare le norme di legge ed i regolamenti vigenti riguardanti gli interventi, le destinazioni d'uso, le soluzioni tecnologiche atte ad evitare gli eventuali effetti nocivi sia nei confronti dell'ambiente circostante, sia all'interno dell'ambiente di lavoro.

Non sono quindi consentiti gli impianti di scarico, in fognatura o pozzi, di acque e rifiuti che siano comunque nocivi per la salute dei cittadini e per l'agricoltura.

- 10.8** Le ditte esistenti in tali zone potranno, previo parere del responsabile servizio n° 1/ASL, ampliarsi secondo gli indici di zona, a condizione di attuare tutti gli interventi previsti dalle presenti norme, o che saranno prescritti, per eviritarne gli effetti nocivi.

Non potranno essere insediate attività produttive di 1° e 2° classe, di cui al T.U.LL.SS. n° 1265/34 e D. M. 5/9/94; diversamente si dovrà prevedere una fascia di rispetto di almeno 100 m dal limite residenziale più vicino.

- 10.9** In tutti gli ambiti produttivi, commerciali, direzionali, ecc. le aree libere dovranno essere adeguatamente piantumate con alberi di alto fusto in ragione di almeno un albero ogni 100 mq di superficie non coperta, ma comprensiva delle aree pavimentate. Nel caso di aree confinanti con aree residenziali, è fatto obbligo posizionare le alberature a protezione e confine delle stesse.

Le essenze da impiantare debbono essere autoctone e la sistemazione va descritta nel progetto da presentare in Comune.

10.10 Ambiti di trasformazione e sviluppo: aree per attrezzature pubbliche

Comprendono le aree destinate ai servizi ed alle attrezzature pubbliche (di proprietà pubblica o privata, ma di uso ed interesse pubblico) per l'istruzione, la pubblica amministrazione, la cultura, i diritti democratici, il culto, l'assistenza, la ricreazione, il tempo libero, i servizi, ecc... e le aree destinate a verde pubblico attrezzato e sportivo.

Le attrezzature e gli edifici pubblici per i quali siano in vigore regolamenti speciali (edilizia scolastica, ecc...) dovranno ad essi attenersi.

Sono quindi esclusi da tali ambiti quelli delle attrezzature già esistenti ed inserite nel tessuto urbano consolidato.

Le attrezzature, i servizi, e gli edifici di uso ed interesse pubblico negli ambiti di trasformazione e sviluppo dovranno rispettare gli indici e le prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi (si veda la relativa normativa attuativa).

- 10.11** Gli ambiti territoriali coinvolti negli interventi di trasformazione sono individuati cartograficamente in modo indicativo nella tavola delle Previsioni di Piano (Tav. A/8), allo

scopo di garantire la possibilità di valutare le aree interessate in riferimento al contesto territoriale con cui si relazionano.

In riferimento agli ambiti di trasformazione nello stesso Documento di Piano sono inoltre:

- ribadite e giustificate le connotazioni fondamentali di ogni intervento (i limiti quantitativi massimi, le vocazioni funzionali da privilegiare, l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfo-tipologico, le eventuali specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi) in parte qui sintetizzate nelle regole precedenti;
- connessa direttamente l'azione di sviluppo prevista alla più adeguata tipologia di strumento attuativo cui ricorrere in fase realizzativa, con l'eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale;
- dettagliati i criteri di intervento per assicurare l'ottenimento, in fase realizzativa, di corretto inserimento ambientale e paesaggistico ed elevata qualità progettuale;
- definiti i criteri di intervento per ogni ambito di trasformazione in riferimento al rispetto ed all'ottemperanza di specifici vincoli ovvero alla tutela di aspetti ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici, idrogeologici e sismici, qualora la documentazione conoscitiva segnali situazioni di diretta interferenza o comunque le analisi di contesto evidenzino la necessità di sviluppare particolari attenzioni.

ART. 11 – AREE ED AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE**11.1 Geositi e ambiti assoggettati a tutela paesistica**

Sulla base dell'art. 80 della Legge Regionale n° 12/2005 e s.m.i. vengono delegate al Parco dell'Adda (per gli ambiti di sua pertinenza) le competenze paesaggistiche. Al Comune le autorizzazioni di cui all' art. 146 del D.Lgs 42/2004 relative all'approvazione dei progetti ricadenti in aree sottoposte a tutela ambientale secondo i criteri di intervento così elencati;

- a) Aree sottoposte a vincolo paesaggistico previsto del D.Lgs 42/2004
Sono subdelegate al Comune le funzioni amministrative di natura autorizzatoria e sanzionatoria in materia di Beni Ambientali, riguardanti tutti gli interventi.

- b) Aree sottoposte a vincolo paesaggistico mediante specifico provvedimento amministrativo
Sono subdelegate al Comune tutte le funzioni amministrative di natura autorizzatoria e sanzionatoria in materia di Beni Ambientali, anche in assenza degli strumenti pianificatori (Piano Territoriale, Piano del Parco).

Sono esclusi dalla sub-delega ai Comuni quanto rimane di competenza alla Regione (comma 2 art. 80 L.R. 12/2005) come opere statali, regionali, smaltimento rifiuti, attività mineraria, ecc... di competenza dell'Autorità Forestale per il governo dei boschi e l'attività agro-silvo-pastorale e di competenza della Provincia (comma 3 art. 80 L.T. 12/2004) per le attività estrattive di cava, le bonifiche agricole, lo smaltimento e trattamento rifiuti, strade di interesse provinciale ecc...

Si raccomanda, in virtù dell'obbligo di adeguare gli strumenti urbanistici al PRT entro 2 anni dalla data della sua pubblicazione sul BURL, il recepimento delle disposizioni in esso esposte, con particolare attenzione alla Normativa del Piano Paesaggistico Regionale.

L' adeguamento parziale del PTCP al Piano Territoriale Regionale (PTR) con i contenuti del Piano Paesaggistico Regionale e della Rete Ecologica Regionale, approvata con deliberazione di Consiglio n. 113 del 23/12/2013 e pubblicata sul BURL n. 02 del 08/01/2014, ha adeguato il piano territoriale di coordinamento provinciale (P.T.C.P) al piano Territoriale Regionale procedendo a ridefinire la perimetrazione dei Geositi.

Il geosito é una nuova categoria di tutela e valorizzazione del territorio lombardo ; é un'area o una località che testimonia in modo esemplare gli eventi geologici e geomorfologici che hanno caratterizzato la storia di una regione e contribuito a definire i suoi paesaggi e che, come tale, deve essere valorizzata e preservata. Le sue caratteristiche esemplari, unite alle conoscenze scientifiche acquisite, lo rendono prezioso per valorizzare e promuovere il territorio, con positivi riflessi sulle attività educative, di turismo culturale e ricreative.

11.2 Il rilascio della autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs n. 42/2004 è preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi o della denuncia di inizio attività, e da ogni atto abilitativo edilizio previsto dalla normativa vigente. Le funzioni amministrative e subdelegate sono esercitate dal Parco dell'Adda (per gli ambiti di sua competenza), dal Comune, sentita la Commissione per il Paesaggio (art. 81 L.R. 12/2005) ovvero, nel caso di boschi, cave e smaltimento rifiuti, dal Presidente della Provincia.

L'autorizzazione paesaggistica vale per cinque anni dalla data di rilascio per le autorizzazioni paesaggistiche rilasciate con procedura semplificata, dopo trenta giorni dalla data di rilascio per quelle rilasciate con procedura ordinaria.

Sulle modalità di richiesta di autorizzazione v. art. 8.5 e 8.6.

11.3 Autorizzazione paesistica

L'autorizzazione paesistica va richiesta nel caso l'intervento provochi una alterazione dello stato dei luoghi e in ogni caso secondo le disposizioni del d.lgs. 42/2004 e s.m.i. e del d.p.r. 139/2010.

Aree nude

L'alterazione delle aree nude si verifica con le nuove costruzioni in soprassuolo e sottosuolo che determinano un nuovo carico urbanistico, ma anche in caso di costruzione di volumi tecnici di una certa consistenza e la realizzazione di tralicci, torri, ecc...

Non danno luogo ad alterazione i sommovimenti di terreno funzionali all'attività agricola e la sistemazione di aree di pertinenza di edifici esistenti con la realizzazione di orti, recinzioni aperte alte fino a cm 150, la formazione di giardini, anche con inserimento di fontanelle, percorsi pedonali ecc...

Edifici esistenti

Si ha un'alterazione quando l'intervento comporta ampliamenti o sopralzi con un aumento di volumi e delle superfici, quando si modificano le falde del tetto.

In caso di **vincolo paesaggistico** di cui agli artt. 134 e 142 del D. Lgs. 42/2004, l'art. 149 stabilisce che non sono soggetti ad autorizzazione paesistica gli interventi fino al restauro e risanamento che non comportano alterazione permanente dello stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Nel caso degli immobili con **vincolo storico-artistico** anche i più modesti interventi possono causare un'alterazione e, quindi, sono sottoposti alla preventiva autorizzazione da parte della Soprintendenza.

Per quanto riguarda invece gli interventi con **vincolo ambientale** si deve considerare che detto vincolo è solo esterno e che per alterazione si deve arrivare ad una trasformazione del preesistente stato dei luoghi in modo radicale.

11.4 Altri ambiti e beni assoggettati a tutela

Oltre ai vincoli ambientali e paesistici insistono sul territorio comunale altri tipi di vincolo: in particolare quello di tipo monumentale previsto dal Decreto Legislativo n° 42/2004, “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” che non è oggetto di subdelega. L’elenco di tali beni di cui già all’art. 1 della Legge 1089/1939 e le schede inventariali relative ai singoli casi, corredate da mappe catastali di individuazione dei siti, è disponibile presso le Soprintendenze dei beni Ambientali ed Architettonici e le Soprintendenze Archeologiche competenti per territorio.

Si ricorda comunque che:

- a) il nulla osta per le opere inerenti beni così vincolati non è di competenza dei Comuni ma della Soprintendenza;
- b) i beni vincolati esplicitamente con decreto del “Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali” possono non comprendere edifici di proprietà di Enti pubblici ed ecclesiastici in ordine ai quali comunque le Soprintendenze sono chiamate a vigilare. Più precisamente, tutti i “beni” previsti dal D.Lgs 42/2004, la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni e siano appartenenti a Province, Comuni, Enti ed Istituti legalmente riconosciuti, risultano assoggettabili alla tutela della legge;
- c) per i beni di natura privata la tutela si esercita attraverso vincolo esplicito notificato o da notificarsi ai relativi proprietari.

11.5 In tutte le aree destinate all’attività agricola gli interventi sul patrimonio arboreo, sulla viabilità, sulle migliorie fondiarie, così come ogni intervento sulle rogge, devono essere autorizzati dal Comune.

Sono fatte salve le normali opere di spurgo e pulitura che debbono essere intese come obbligatorie per le utenze, consorzi di bonifica, ed i proprietari.

Altre regole di tutela sul patrimonio arboreo sono riportate alla regola 11.12.

11.6 Anche nelle aree a destinazione agricola i ponti, manufatti, opere idrauliche in genere, se costruiti da oltre 50 anni e di proprietà pubblica, debbono essere sottoposte alle norme di legge relative ai Beni Monumentali (Decreto Legislativo n° 42/2004).

Se in zone ambientalmente vincolate, è necessario anche il parere dei Beni Ambientali.

11.7 Bonifiche agricole

Nelle zone tutelate dal punto di vista ambientale le bonifiche agricole sono ammesse solo nel caso ricadano nella normale e consolidata attività di coltivazione.

Per normale e consolidata attività di coltivazione va intesa quella che non modifica la rete irrigua principale e varia in modo marginale il taglio dei campi.

In caso contrario va chiesta l'autorizzazione apposita alla Provincia.

11.8 Zona agricola di valore ambientale/paesistico

Sono aree inedificabili e non possono essere soggette a nessun tipo di intervento se non la normale attività colturale, oltre a quanto più sotto specificato.

Per gli edifici esistenti valgono le possibilità previste dalla regola 10.3.

Tali aree agricole ricadono negli ambiti assoggettati a tutela paesistica e, richiedono l'autorizzazione paesistica (v. art. 8.5 - 8.6).

Ogni intervento deve rispettare l'iter procedurale previsto dalla Legge Regionale n° 12/2004 ed il D.Lgs n. 42/2004.

Tali aree sono comunque computabili ai fini dei commi 3 – 4 – 5 art. 59 della Legge Regionale n° 12/2004.

11.9 Parco Adda Sud e Sito S.I.C. IT20A0001 “Morta di Pizzighettone” chiamato anche “Ansa Vecchia Adda”

1. All'interno dell'individuazione del confine e della campitura unica del territorio del Parco Adda Sud le competenze in materia paesaggistica sono stabilite dall'art. 80 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. che, con il comma 5, (o nei casi specifici con il comma 6 bis) attribuisce agli enti gestori dei Parchi regionali le funzioni di livello comunale nei territori compresi nel perimetro dei Parchi.
2. Il presente articolo si applica alle aree comprese nel perimetro del sito S.I.C. IT20A0001 “Morta di Pizzighettone”, compreso all'interno del Parco Regionale Adda Sud.
3. All'interno dell'ambito del sito S.I.C. IT20A0001 “Morta di Pizzighettone” sono ammessi gli interventi e le modalità procedurali secondo le competenze del parco Adda Sud quale Ente Gestore del sito che disciplina l'applicazione del Piano del Parco e del Piano di Gestione del S.I.C.
4. All'interno dell'ambito del Sito S.I.C. IT20A0001 “Morta di Pizzighettone” sono in ogni caso vietati interventi che alterino o danneggino gli habitat di interesse prioritario o di interesse comunitario presenti.
5. Gli interventi in corrispondenza o in prossimità del sito S.I.C. IT20A0001 “Morta di Pizzighettone” di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento, restauro e ristrutturazione su edificazioni esistenti che non richiedono ampliamenti di volumetrie, superfici o modifiche di sagoma, ove ammessi dal Piano del Parco dell'Adda Sud, possono essere autorizzati se corredati da

specifica dichiarazione, a firma del soggetto proponente o del tecnico incaricato, attestante che gli interventi proposti non abbiano, né singolarmente né congiuntamente ad altri interventi, incidenze significative sul S.I.C.; in caso contrario sono sottoposti alla procedura di Valutazione di Incidenza riferita in modo dettagliato all'area di intervento ed eventualmente di cantiere, il cui Studio di Incidenza dovrà contenere tutte le informazioni elencate nello Studio di Incidenza allegato al P.G.T. e dovrà essere redatto considerando le misure di mitigazione ed eventualmente di compensazione previste nello stesso Studio di Incidenza.

6. Gli interventi in corrispondenza o in prossimità del sito S.I.C. IT20A0001 "Morta di Pizzighettone" di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento, restauro e ristrutturazione su edificazioni esistenti che richiedono ampliamenti di volumetrie o superfici o modifiche di sagoma e le nuove edificazioni, ove ammessi dal Piano del Parco, sono sottoposti alla procedura di Valutazione di Incidenza riferita in modo dettagliato all'area di intervento ed eventualmente di cantiere, il cui Studio di Incidenza dovrà contenere tutte le informazioni elencate nello Studio di Incidenza allegato al P.G.T. e dovrà essere redatto considerando le misure di mitigazione ed eventualmente di compensazione previste nello stesso Studio di Incidenza.
7. All'interno dell'ambito del sito S.I.C. IT20A0001 "Morta di Pizzighettone" sono in ogni caso vietate costruzioni ex-novo, anche se a servizio dell'attività agricola.

11.9/bis Istituzione di Parco Locale di Interesse Sovracomunale definito (P.L.I.S.) denominato "Parco del Serio Morto".

Attualmente il Parco del Serio Morto è stato riconosciuto dalla Regione Lombardia solo, nei Comuni di Castelleone ed in comune di San Bassano. Il serio Morto rientra nei corridoi secondari della Rete ecologica provinciale ed in quanto tale è tutelato dall'art. 16 c. 7 della Normativa del PTCP. L'area in cui istituire il PLIS è caratterizzata dalla componente tipologica del paesaggio della "Valle relitta del Serio" territorialmente individuata da scarpate morfologiche di primo e secondo livello.

Il Comune di Pizzighettone nel PGT ha individuato la perimetrazione del suddetto PLIS. L'approvazione definitiva della variante al PRG relativa al suddetto parco Locale di Interesse Sovracomunale è avvenuta con delibera C.C. n. 21 in data 15.07.2005.

L'individuazione dei PLIS del Serio Morto e delle basiliche ai sensi della D.G.R. 8/6148 del 12 Dicembre 2007, dovrà essere contenuta esplicitamente negli elaborati del Documento di Piano per il Parco del Serio Morto, nel quale con successivo elaborato attuativo specifico, dovranno trovare espressione oltre al perimetro:

- il quadro conoscitivo del territorio che contenga una descrizione delle caratteristiche e delle emergenze naturalistiche, paesaggistiche e/o storico culturali, nonché la dimostrazione dell'interesse sovracomunale;
- la definizione dei criteri di intervento all'interno del Parco al fine di garantire la tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale;
- la definizione dei criteri di compensazione, mitigazione per eventuali interventi ammessi all'interno del Parco.

Inoltre, il Piano delle Regole, in qualità di strumento che regola gli aspetti e gli elementi di qualità del territorio dovrà opportunamente normare, l'uso delle aree incluse nel perimetro del PLIS.

Il Piano dei Servizi dovrà disciplinare l'uso delle aree a verde i corridoi ecologici ricadenti nel perimetro del Parco Locale e le relative modalità d'intervento.

11.10 Aree agricole di rispetto dei caratteri di vulnerabilità e sensibilità fisico-naturali

Oltre le regole di attenzione e salvaguardia già presenti negli altri articoli (patrimonio arboreo, rispetto ambientale, filari, vegetazione di ripa, ecc...) per tutte le aree agricole sottoposte al rispetto dei caratteri di vulnerabilità e sensibilità fisico-naturali, vincolo presente nel P.T.C.P., identificandosi praticamente con la rete ecologica di secondo livello, non sono consentiti interventi di carattere edificatorio, di escavazione, di accumulo dei rifiuti e di trasformazione o di manomissione diretta ed interventi di bonifica sopra i 500 mc di materiale di cava sino ad un intorno di 20 m, dal confine dell'area da tutelare protetta. Non sono inoltre consentite opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno se in contrasto con la conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno della rete ecologica provinciale.

Per tale aspetto si segnala che la normativa di riferimento regionale è la DGR 8/5868 del 21.11.2007 e sue s.m.i. in recepimento del D.M. 07.04.2006 e la soglia limite è riferita alla disponibilità di terreno in funzione dell'azoto distribuito. Tali dettami legislativi non prevedono una comunicazione al Sindaco con un Programma Operativo Aziendale e relativo Piano di Utilizzazione agronomica (PUA) dei reflui zootecnici.

Sono invece consentiti sia gli interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione turistico-ricreativa, sia le attività agricole che sono compatibili con tali aree.

11.11 Tutela della qualità delle risorse idriche

1. Il Piano persegue la tutela qualitativa delle risorse idriche superficiali e sotterranee, quali imprescindibili elementi di valenza ambientale ed ecologica del territorio.

2. 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.
3. Per quanto riguarda le acque nere ogni intervento citato 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.
4. 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.

Per tale aspetto si segnala che la normativa di riferimento regionale è la DGR 8/5868 del 21.11.2007 e sue s.m.i. in recepimento del D.M. 07.04.2006 e la soglia limite è riferita alla disponibilità di terreno in funzione dell'azoto distribuito. Tali dettami legislativi non prevedono una comunicazione al Sindaco con un Programma Operativo Aziendale e relativo Piano di Utilizzazione agronomica (PUA) dei reflui zootecnici.

5. 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 di uno specifico studio idraulico, finalizzato alla verifica della capacità del corpo idrico ricevente. In ogni caso dovranno comunque essere previsti sistemi di laminazione delle acque bianche nei casi previsti dal PTUA della Regione Lombardia (Appendice G delle NTA). A tal fine, in assenza di aree suscettibili di essere contaminate, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabili. Sono, comunque, fatte salve eventuali prescrizioni maggiormente restrittive previste dall'Ente gestore del corpo idrico ricevente.
6. 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.
7. Per ogni intervento di nuova costruzione, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e 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, ecc.).

11.12 Rispetto della rete idrica

Tutte le acque superficiali e sotterranee, ancorché non estratte dal sottosuolo, sono pubbliche e costituiscono una risorsa che è salvaguardata e utilizzata secondo i criteri di solidarietà (Legge 5/1/94 n° 36 – art. 1 comma 1).

I corsi d'acqua presenti sul territorio del Comune, nei loro tratti esterni all'ambito del tessuto urbano consolidato, sono oggetto di particolare tutela perché costituiscono un elemento paesistico ambientale essenziale della pianura cremonese.

Essi vanno salvaguardati nel loro percorso, mantenuti nella piena funzionalità idraulica ed integrati nel contesto paesistico ambientale in cui scorrono.

Per essi si eleva la seguente disciplina:

- su tutti i corsi d'acqua sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e quelli che ne ricostruiscano l'alberatura di ripa e le siepi con essenze tipiche (vedasi apposita norma);
- tutti i canali saranno mantenuti con fondo e sponde in terra, gli interventi di impermeabilizzazione dovranno essere limitati e circoscritti alle opere d'arte che razionalizzano la distribuzione dell'acqua irrigua e la raccolta di quella di colò;
- nella fascia di 10 mt misurata dal ciglio superiore del canale, è vietato lo stoccaggio, anche temporaneo, di rifiuti di ogni genere, di reflui organici e dello stallatico ed è tanto più vietato lo spargimento di ogni tipo di fango o rifiuto di provenienza civile o industriale.

Su tutti i corsi d'acqua qualsiasi opera ed intervento dovrà essere, preferibilmente, eseguita con criteri di ingegneria naturalistica e per i manufatti e le opere d'arte dovranno essere impegnati materiali tipici.

Nella fascia di 10 mt dai corsi d'acqua, al di fuori del tessuto urbano consolidato, non sono consentite nuove edificazioni e non sono ammesse piantagioni e movimenti di terra a distanza di m 4 dal piede degli argini.

Questa fascia di inedificabilità potrà essere ridotta solo sulla base di comprovate condizioni di necessità che non comportino riduzione della funzionalità idraulica del corso d'acqua o danni ambientali; la riduzione sarà concessa dal Comune sulla base dello studio sulle funzioni relative alla polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore come indicato nella D.G.R. n° 7/7868 del 25.01.2002.

Le recinzioni dovranno mantenere la distanza minima, misurata dal ciglio superiore, di 2 m dal corso d'acqua.

11.13 Rogge interne al tessuto urbano

Le rogge ed i canali d'acqua superficiale presenti all'interno del tessuto urbano consolidato devono essere mantenuti puliti ed efficienti dagli utenti e proprietari.

Non vanno tombinati. Non sono inoltre ammessi scarichi nuovi e gli scarichi esistenti vanno gradualmente eliminati con l'avvento della nuova rete fognaria. Ai sensi dell'art. 96 lettera f) del R.D. 25.06.04 n° 523, anche per i tratti tombinati, è vietata l'edificazione ed ogni tipo di scavo nella fascia di 10 mt dal piede degli argini ed il divieto di piantagioni e movimenti di terra a distanza di mt 4 fino all'assunzione da parte del Comune delle funzini relative alla polizia idraulica concernenti il reticolo minore ai sensi della D.G.R. 25.01.2002 n°7/7868.

11.14 Rispetto acque pubbliche (ex Decreto Galasso)

Nel caso delle aree vincolate dal Decreto Legislativo 42/2004, cioè i terreni posti sulle due sponde per 150 metri ciascuna dei corsi d'acqua naturali ed artificiali o vincolati caratterizzati da scarse caratteristiche geotecniche e da rilevanti valori paesistico-ambientali e naturalistici, non è consentito alterarne la condizione morfologica attuale.

Al fine di salvaguardare tali aree è invece consentita la riforestazione, la regimentazione idraulico-agraria, eseguita con criteri di ingegneria naturalistica, la normale attività agricola nel rispetto dei caratteri di vulnerabilità e sensibilità fisico-naturali che le sono propri.

Non è altresì consentito lo smaltimento o lo stoccaggio di fanghi civili ed industriali, né di rifiuti di alcun genere e specie.

Le modalità più appropriate per le pratiche di concimazione dovranno essere definite attraverso specifici studi agronomici di dettaglio.

Tali aree risultano inconciliabili con nuovi insediamenti industriali, urbani e rurali.

Il rispetto delle norme di legge richiede il rilascio della apposita autorizzazione ai sensi dell'art. 80 della L.R. n. 12/2005.

11.15 Salvaguardia della vegetazione di ripa

La rete irrigua e la vegetazione che ha storicamente accompagnato l'organizzazione della pianura irrigua contribuiscono a crearne le immagini più salienti e suggestive.

Pertanto, al fine della salvaguardia degli elementi più significativi di cui sopra, si vieta l'abbandono o la manomissione dei percorsi, del sistema irriguo, dell'impianto delle colture arboree.

Nel caso di filari, l'utilizzazione deve prevedere il mantenimento dei polloni migliori ogni 3/5 metri, di cui ogni 20 metri deve essere mantenuto uno per almeno tre turni di taglio a rotazione.

11.16 **Direttiva sull'ingegneria naturalistica**

Nel caso di interventi quali sistemazione dei corsi d'acqua e dissesti, recupero di aree degradate, inserimento nel paesaggio delle opere infrastrutturali ed altro, gli operatori interessati dovranno predisporre una corretta analisi ecosistemica ed una valutazione dello stato di fatto dei luoghi in modo da produrre un progetto che tenga conto di tutte le componenti ambientali coinvolte e che utilizzi le tecniche della ingegneria naturalistica.

Per ecosistema si intende l'insieme degli organismi vegetali ed animali (biocenosi) che vivono nello stesso ambiente (biotopo) e delle relazioni che li legano fra loro e con l'ambiente stesso. In generale si può osservare che la complessità dell'ecosistema è funzionale alla sua stabilità.

Per analisi ecosistemica si intende la conoscenza e la valutazione dei fattori che compongono l'ecosistema, lo studio delle relazioni che intercorrono fra di essi e con il territorio circostante, nonché la previsione delle loro possibili evoluzioni.

11.17 Per progettazione ambientale si intende in genere ogni attività progettuale che si basi sull'analisi ecosistemica e tenga conto quindi del complesso rapporto tra differenti ecosistemi, nonché della problematica relativa alla gestione economica delle risorse naturali.

In questo ambito si colloca l'ingegneria naturalistica, intesa come tecnica di costruzione del paesaggio, che utilizza piante vive o parti di esse in abbinamento con altri materiali inerti, per numerosi interventi che, promovendo processi naturali, sono volti alla ricostruzione ambientale ed alla creazione di nuove unità ecosistemiche in grado, per quanto possibile, di autosostenersi.

Per una migliore definizione delle categorie di intervento e le modalità progettuali si rimanda alla direttiva stessa (delibera di Giunta Regionale del 19.12.1995 n° 6/6586).

11.18 **Conservazione, gestione e sviluppo del patrimonio verde**

Entro tre anni dalla approvazione del P.G.T il Comune si dovrà dotare del Regolamento del Verde relativo alla conservazione, gestione e sviluppo del patrimonio verde su tutto il territorio comunale, catalogato e suddiviso per categorie (parchi, giardini, arredo urbano, boschi, filari, ecc...).

Il Regolamento del Verde dovrà dettare gli usi compatibili e le destinazioni d'uso del verde esistente e futuro, le competenze per la gestione, vigilanza e controlli, le norme fitosanitarie per gli alberi ed i tappeti erbosi, le norme da seguire per nuovi impianti e la regolamentazione del rapporto verde-dintorni.

Dovrà inoltre contenere l'elenco delle essenze acclimatate sul territorio comunale con le loro caratteristiche essenziali (dimensioni, altezza, resistenza agli inquinanti chimici, barriera rumore, apparato radicale, ecc...).

Nella pianificazione urbanistica attuativa e nell'assetto viario dell'aggregato urbano dovrà tenersi in massima considerazione la necessità di dotare l'impianto vegetale esistente o di nuova formazione di tutti quei servizi indispensabili alla sua conservazione ed al corretto uso. In particolare: la dotazione di parcheggi, l'accessibilità progettata in modo che sia previsto sempre un percorso pedonale alternativo, l'illuminazione, la raccolta di rifiuti, la dotazione di aree dove sia possibile consentire l'accesso ad animali domestici, anche di grandi dimensioni.

L'impianto di zone piantumate, secondo diverse caratteristiche e necessità, deve essere preceduto da uno studio di idoneità sia urbanistica che pedologica e geomorfologia.

L'inserimento di un assetto vegetale deve essere compatibile con lo sviluppo delle zone urbanizzate per le quali deve essere supporto ed elemento di equilibrata alternativa; nello stesso tempo la disposizione deve essere tale che le essenze vegetali possano svilupparsi nel modo migliore.

11.19 Orli del terrazzo morfologico (scarpate)

Gli orli principali e secondari, in quanto emergenze morfologico-naturalistiche che, in rapporto alla loro evidenza percettiva, costituiscono egli elementi di notevole interesse paesistico, concorrono spesso a formare fasce dotate di un alto grado di naturalità e costituiscono elementi di riferimento simbolico come presenze evocative del paesaggio originario.

Contro l'alterazione morfologica diretta (erosione) ed indotta viene prescritta l'assoluta esclusione di tutte le trasformazioni che ne alterino la morfologia e la consistenza.

Al fine di tutelare questi elementi morfologici essenziali del paesaggio e perché siano mantenuti in evidenza i limiti naturali delle valli e del territorio è vietata, in corrispondenza dei terrazzi morfologici (evidenziati nelle tavole del Piano Territoriale, e di quella della fattibilità delle azioni geologiche di piano), l'esecuzione di scavi, sbancamenti, livellamenti e altri lavori che ne alterino la morfologia, l'acclività e la naturalità di tali scarpate.

Il terrazzo morfologico verrà mantenuto integro nella sua attuale giacitura anche nelle fasce di raccordo poste al pizzo ed al piede della scarpata, per una profondità di almeno 10 m; particolarmente utile e consigliabile, al fine di evidenziare questa morfologia, gli interventi di riforestazione con essenze tipiche.

11.20 Manutenzione viale alberato

Poiché i filari di piante nel centro edificato costituiscono un impianto antropico con finalità sia scenografiche che funzionali di ombreggiamento, in attesa dell'apposito

Regolamento del Verde (previsto da una precedente regola), è obbligatoria per i proprietari del sedime la manutenzione degli stessi tramite potature adeguate ed è vietato l'accostamento di strutture edilizie o danneggiamento delle radici per opere nel sottosuolo.

Il restauro, la rivitalizzazione e l'impianto di nuovi viali devono essere favoriti il più possibile, utilizzando se possibile esperti qualificati nel settore botanico.

11.21 Rispetto viabilità storica principale e secondaria

L'adeguamento della Variante ai sensi della L.R.12/2005 al Piano Territoriale Regionale (PTR) con i contenuti del Piano Paesaggistico Regionale e della Rete Ecologica Regionale, approvata con deliberazione di Consiglio n. 113 del 23/12/2013 e pubblicata sul BURL n. 02 del 08/01/2014 .

Il P.G.T. salvaguarda le tracce storiche delle strade e delle centuriazioni ancora leggibili.

In tali casi è vietata la realizzazione di nuovi tracciati e varianti alle esistenti che implicano modificazioni delle direttrici storiche; è inoltre vietata la formazione di manufatti, attrezzature ed arredi che ne compromettano il segno territoriale o la trasformazione dei contesti ambientali; dal divieto sono esclusi i nuovi tracciati viari di interesse sovra comunale e le strade provinciali e statali.

Le piantumazioni lineari di specie autoctona di alto fusto e di specie arbustive dovranno preferibilmente situarsi sulla rete della viabilità storica.

I contributi pubblici per interventi di forestazione e riqualificazione del paesaggio agrario saranno dal Comune e dai privati preferibilmente indirizzati al corredo della rete viaria storica per uso ciclopedonale ed equestre ed alla piantumazione di specie autoctone d'alto fusto lungo i relativi tracciati.

Le strade vicinali di uso pubblico, così pure le strade poderali di uso privato dovranno essere mantenute in buone condizioni di agibilità per i tratti coincidenti con i tracciati della viabilità storica.

Lungo tali tracciati non saranno ammessi lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Sui tracciati non sono consentiti nuovi interventi di asfaltatura. E' consentita l'ordinaria manutenzione ed il ripristino delle asfaltature ammalorate esistenti alla data di adozione della variante al piano di governo del territorio.

I confini poderali segnati da discontinuità plano-altimetriche, ove coincidenti con il tracciato della viabilità storica dovranno mantenere la loro conformazione.

E' vietata l'installazione di cartelli pubblicitari di qualsiasi tipo e dimensione.

11.22 Norme e limitazioni geologiche

Nel territorio comunale non sono state individuate aree completamente prive di limitazioni alle variazioni d'uso dei terreni, poiché le condizioni geologiche, soprattutto l'estrema vulnerabilità della falda, non sono ottimali.

Per tutto il territorio comunale posto al livello fondamentale della pianura, si obbliga l'esecuzione di approfondimenti geologico tecnici ed idrogeologici, con redazione di relazione geotecnica e idrogeologica per i piani attuativi e per nuovi singoli edifici di edilizia pubblica, costruzioni industriali ed artigianali, edifici rurali (stalle, porcilaie, vasche di contenimento liquami, ecc...) che stabiliscono puntualmente la soggiacenza e la massima escursione della falda, natura e caratteristiche geologiche dei terreni.

Per quanto riguarda le costruzioni rurali, in specifico, non è consentita l'esecuzione di vasche di contenimento liquami interrato prive di adeguate misure di impermeabilizzazione.

11.23 Lavori di spianamento e scavi

Essendo stata la più antica colonia romana a nord del Po, la nostra Provincia è particolarmente ricca di dossi e tracce nel paesaggio, spesso indicativi di edifici ed insediamenti antichi.

Pertanto ogni spianamento o scavi nel sottosuolo devono essere segnalati al Comune.

11.24 Rete ecologica provinciale – Adeguamento Rete Ecologica Regionale (R.E.R.)

La Variante ai sensi della L.R.12/2005 di adeguamento parziale del PTCP al Piano Territoriale Regionale (PTR) con i contenuti del Piano Paesaggistico Regionale e della Rete Ecologica Regionale, approvata con deliberazione di Consiglio n. 113 del 23/12/2013 e pubblicata sul BURL n. 02 del 08/01/2014 ha inserito la biodiversità come uno degli obiettivi che ogni responsabile pubblico deve porsi. Tra i primi fattori di minaccia per la biodiversità vi è la distruzione degli ambienti naturali e la conseguente loro frammentazione. La ricerca nel campo dell'ecologia ha portato all'introduzione e alla diffusione del concetto di "rete ecologica".

La Rete Ecologica Regionale (R.E.R.) rientra tra la modalità per il raggiungimento delle finalità previste in materia di biodiversità e servizi ecosistemici.

Gli elementi che costituiscono la R.E.R. (definita con DGR n. 10962 del 30 dicembre 2009) sono suddivisi in Elementi primari e Elementi di secondo livello. Gli Elementi primari comprendono, oltre alle Aree identificate da Regione Lombardia come prioritarie per la biodiversità, tutti i Parchi Nazionali e Regionali e i [Siti della Rete Natura 2000](#) (SIC e ZPS).

A questi si aggiungono i Gangli, i Corridoi regionali primari ed i Varchi. Gli elementi che svolgono una funzione di completamento del disegno di rete e di

raccordo e connessione ecologica tra gli elementi primari vengono considerati elementi di secondo livello della R.E.R..

La realizzazione di un progetto di rete ecologica a livello locale deve prevedere il recepimento delle indicazioni di livello regionale e di quelle di livello provinciale, nonché il loro adattamento alla scala comunale.

Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello non sono consentiti interventi di carattere edificatorio, di escavazione, di accumulo dei rifiuti e di trasformazione o di manomissione diretta ed interventi di bonifica sopra i 500 mc di materiale di cava sino ad un intorno di 20 m, dal confine dell'area da tutelare e protetta. Non sono inoltre consentite opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno se in contrasto con la conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno delle rete ecologica provinciale.

Nelle aree di potenziamento della rete ecologica di secondo livello sono consentiti sia gli interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione turistico-ricreativa, sia le attività agricole che sono compatibili con tali aree.

11.25 Aree di tutela geomorfologica del P.T.C.P.

I terreni che sono caratterizzati da soggiacenza della falda < 2 m, vulnerabilità idrogeologica da alta a medio alta e da rilevanti valori paesistico ambientali, sono incompatibili con l'insieme degli insediamenti di tipo urbano.

L'individuazione di tali aree è contenuta nelle tavole allegate al P.G.T. e relative all'indagine geomorfologia.

Sono vietati pertanto l'esecuzione, in queste aree, di nuovi insediamenti urbani. Sono invece possibili interventi di completamento, in corrispondenza dei centri abitati eseguendo approfondimenti con una relazione geologico-tecnica ed idrogeologica per ogni singolo edificio.

In particolare la relazione dovrà determinare:

- massima escursione stagionale della falda;
- natura e caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione;
- modalità di smaltimento per le acque meteoriche e di scarico;
- eventuale necessità di sopraelevare il piano utile di calpestio sopra l'attuale piano di campagna;
- eventuale necessità di esecuzione di idonee opere di impermeabilizzazione.

Non è consentita l'esecuzione di interventi che possono modificare sensibilmente le caratteristiche geomorfologiche attuali, quali: cave, allevamenti per itticultura e bonifiche agricole con commercializzazione degli inerti di risulta.

Sono invece ammessi i livellamenti dei terreni a fini di miglioramento fondiario.

Non è consentito, in questo territorio, lo smaltimento dei fanghi industriali ed urbani, né l'esecuzione di opere per lo stoccaggio di liquami reflui, al di sotto del piano di campagna, prive di adeguate impermeabilizzazioni.

Per le nuove costruzioni dovranno comunque essere indicati, e messi in atto in considerazione della elevata rilevanza paesistico-ambientale dell'area, interventi di mitigazione ambientale e visiva quali: esecuzione di siepi, alberature, schermature con materiali naturali e di ridotto impatto visivo, ecc...

Per una migliore mitigazione, un corretto inserimento paesaggistico ed un concreto contributo alla funzionalità della rete ecologia locale, la selezione delle specie arboree ed arbustive dovrà concentrarsi su essenze autoctone ed ecologicamente idonee al sito, in relazione alla specifica localizzazione dell'intervento di mitigazione.

11.26 Aree di tutela paesistico-ambientale del P.T.C.P.

Il P.T.C.P. individua le aree con caratteri di elevata qualità paesistico-ambientale le quali devono essere valorizzate ai fini di salvaguardarne ed incrementarne l'efficacia della funzione ecologica, la qualità estetico-visuale ed il significato storico-culturale e non devono essere oggetto d'interventi che comportino il loro degrado e/o la loro perdita anche parziale.

I responsabili di attività o di interventi che compromettono anche in modo parziale le aree di potenziamento della rete ecologica di primo livello dovranno effettuare a loro spese un intervento di ripristino delle condizioni precedenti di tali aree.

Le aree ed i beni tutelati sono riportati nella Carta delle tutele e delle salvaguardie, ad esclusione dei fontanili, delle zone umide e dei beni archeologici, la cui individuazione e georeferenziazione è demandata ai Comuni.

11.27 Fasce fluviali (P.A.I. - Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico) (v. carte geologiche tav. n. 0/10, n. 0/11, n. 0/12 nord, n. 0/12 sud)

Sulla base del Piano stralcio delle fasce fluviali, adottato con delibera n° 26/97 l'11/11/97 dall'autorità del bacino del fiume Po e pubblicato sul supplemento ordinario della Gazzetta Ufficiale n° 47 del 26.02.1998, non possono essere rilasciate concessioni, autorizzazioni e nulla-osta relativi ad attività di trasformazione del territorio che stanno in contrasto con le prescrizioni contenute nelle N.T.A. del Piano stralcio di cui sopra, di seguito riportate.

Non sono comunque ammesse nuove costruzioni né ampliamenti di costruzioni eventualmente esistenti nella fascia "A", mentre nella fascia "B" sono possibili solo interventi di manutenzione dell'esistente convenzionandone l'uso per un certo numero di anni, commisurato all'intervento, dopodiché il fabbisogno deve essere abbandonato, non utilizzato in modo continuativo sia come residenza che altro.

Si fa presente che l'art. 27, comma 3 delle N.d.A. del PAI prevede che sia possibile effettuare limitate modifiche ai limiti delle Fasce A, B e C a condizione che esse "discendano unicamente da una valutazione di maggior dettaglio degli elementi

morfologici del territorio, costituenti un rilevato idoneo a contenere la piena di riferimento o siano riferite ad elementi morfologici non rilevabili alla scala della cartografia del PAI". Pertanto eventuali modifiche al loro tracciamento devono trovare debito riscontro e giustificazione all'interno della relazione geologica.

11.28 Fascia di deflusso della piena: "Fascia A"

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
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, lett. m);
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti ed arboree, fatte eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per un'ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione delle 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 del D.Lgs, n. 152/2006;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorchè provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

11.29 Nella "Fascia A" per contro sono consentiti:

- a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b) gli interventi volti alla ricostruzione 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 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 mc annui;
- e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purchè 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 definiti;
- l) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero rifiuti già autorizzate alla data di entrata in vigore dello stesso 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;
- m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

11.30 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 presente in "Fascia A".

Gli interventi consentiti nella "Fascia A" 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.

11.31 Fascia di esondazione "Fascia B"

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;
- 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 posano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

11.32 Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui alla precedente regola 10.27 della “Fascia A”:

- 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 delle acque reflue, qualora sia dimostrata l’impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti a 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 dell’art. 38 delle Norme di Attuazioni del P.A.I., espresso anche sulla base di quanto previsto all’art. 38 bis delle Norme di Attuazione del P.A.I.;
- 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 dei reflui zootecnici, ferme restando le disposizioni dell’art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche ed 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 dell’art. 38 delle Norme di Attuazione del P.A.I., espresso anche sulla base di quanto previsto all’art. 38 bis delle Norme di Attuazione del P.A.I.

L’area individuata come centro di raccolta dei rifiuti urbani dovrà essere adeguata, ai criteri previsti Decreto 8 aprile 2008 relativo alla disciplina dei centri di raccolta dei rifiuti urbani in modo differenziato, come previsto dall’art. 183, comma 1, lettera c, del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e successive modifiche

A tale proposito si suggerisce la realizzazione di una fascia vegetata (siepi o filari), tali da mitigare l’impatto visivo ed acustico, delle strutture e prevedere l’effetto fonoassorbente necessario per assumere la piena compatibilità della struttura e di cui deve essere garantita la manutenzione nel tempo.

Si raccomanda inoltre quanto disposto al p.to 8.5.4 della D.G.R. 8/10360 del 21.10.2009 e precisamente: la localizzazione di eventuali impianti di gestione rifiuti deve avvenire in maniera conforme ai contenuti ed alle prescrizioni dello studio geologico comunale.

11.33 Gli interventi consentiti nella “Fascia B” 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.

I terreni in “Fascia B” sono asservibili al fine di consentire costruzioni in zona agricola computandoli con gli stessi indici della zona agricola di cui alla Legge Regionale n. 12/2005.

ART. 12 – NORME IN MATERIA DI EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

12.1 Tenuto conto della rilevanza delle aree destinate all'agricoltura ai fini produttivi, della tutela ambientale e del risparmio del territorio, il Piano di Governo del Territorio si attua, per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione, con il solo permesso di costruire secondo le norme ed i requisiti previsti dalla Legge Regionale n. 12/2005.

Tutti gli interventi dovranno tendere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, in particolare la costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora in maniera documentata si dimostri che le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Nelle aree a destinazione agricola il permesso di costruire è rilasciato esclusivamente a coloro che rientrano nei presupposti soggettivi ed oggettivi di cui all'art. 60 della Legge Regionale n. 12/2005, requisiti di cui va fatta specifica menzione sul permesso di costruire.

12.2 La realizzazione degli interventi di cui sopra e la loro gratuità o meno è determinata dai presupposti soggettivi ed oggettivi che legano l'interessato all'attività agricola e dalle particolari condizioni oggettive dell'azienda. In particolare:

- l'imprenditore agricolo professionale può realizzare tutti gli interventi a titolo gratuito;
- il titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola può realizzare le infrastrutture produttive e le abitazioni solo per i dipendenti a titolo oneroso.

Le condizioni oggettive per i titolari o legali rappresentanti delle aziende agricole devono essere contenute in una apposita certificazione che attesti in termini quantitativi le esigenze dell'Impresa, l'esistenza dell'azienda agricola nonché l'impegno di mantenere l'immobile al servizio dell'attività agricola.

12.3 Ambito agricolo: indici nelle aree per nuova destinazione agricola

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare il rilascio del Permesso di Costruire all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico convenzionato per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.

Gli interventi edilizi ed in particolar modo le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono adattarsi alla situazione morfologica naturale ed alla trama, prevalentemente ortogonale, di derivazione storica.

I nuovi interventi edilizi e gli ampliamenti di edifici esistenti devono perseguire la tutela paesaggistica sia delle caschine storiche sia delle aree agricole.

Le nuove costruzioni devono tenere in particolare considerazione le visuali percepibili dalle strade pubbliche verso edifici o aree di pregio paesaggistico.

Nel caso in cui gli interventi siano realizzati in contiguità e nelle immediate vicinanze delle caschine esistenti, devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il mantenimento della coerenza tipo-morfologica dei complessi rurali storici cui risulteranno relativi.

I nuovi edifici ed il recupero degli esistenti devono considerare le seguenti caratteristiche morfologiche:

- le strutture verticali e orizzontali ed i tamponamenti, indipendentemente dal materiale usato, devono presentare un buon grado di finitura delle superfici a vista compresa la coloritura finale. Sono ammesse superfici non colorate solo se il progetto prevede materiali "a vista" come il cemento trattato con particolari texture, il laterizio, la pietra, conglomerati cementizi precolorati ecc.;
- le coperture devono essere realizzate a doppia falda; la pendenza non deve risultare superiore al 15% - 30%;
- il materiale di copertura indipendentemente dal tipo utilizzato deve presentare una coloritura nelle tonalità del laterizio;
- l'impiego di particolari tecnologie finalizzate al risparmio energetico come impianti fotovoltaici o solare termico, tetti fotovoltaici strutturali, facciate fotovoltaiche e frangisole, installazioni su tetti sono ammesse purché sia dimostrata la qualità esecutiva e la coerenza architettonica e compositiva con l'inserimento ambientale - paesaggistico del sito.

Il perimetro delle aree di pertinenza dei nuovi interventi deve essere piantumato con alberi, arbusti e siepi di essenze tipiche della pianura padana.

Si indica come migliore soluzione, soprattutto in presenza di canali di colo delle acque, la realizzazioni di siepi secondo la tradizione locale.

Le parti non pavimentate devono essere mantenute a prato.

Le strade di servizio e di collegamento tra la viabilità pubblica e l'azienda devono essere piantumate a filare singolo o doppio.

Particolari tipi di strutture edili e tecnologiche con elevato impatto paesaggistico devono essere mascherate con alberature che abbiano uno sviluppo tale da superare in altezza le parti costruite.

Altezza massima

Hm = E' oggetto di valutazione all'interno dei singoli progetti in considerazione del contesto paesaggistico-ambientale e delle necessità tecniche-funzionali.

Indice di utilizzazione fondiaria

Uf = per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti:

0,03 m³/m² pari 0,01 m²/m² sui terreni agricoli.

Rapporto di copertura massimo per attrezzature produttive

Rc = 10% dell'intera superficie aziendale relativamente alle attrezzature ed infrastrutture produttive.

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

Su tutte le aree computate a fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

12.4 Interventi esclusi dalla regolamentazione

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici, non sono soggetti alle disposizioni sulla regolamentazione dell'attività edilizia nelle aree agricole.

Alle stesse disposizioni non sono sottoposti i Permessi di Costruire relativi alle attrezzature destinate ai servizi pubblici o di interesse pubblico.

Ai sensi della Legge Regionale n° 12/2005 gli interventi ammessi per coloro che non svolgono attività agricola sono possibili purchè non siano di pregiudizio all'attività e su edifici non sottoposti a contratto rustico, oppure dimessi da cinque anni dall'attività agricola.

12.5 Edifici sparsi non a destinazione agricola passibili di incremento di Slp

Tutti gli edifici esistenti che nelle aree destinate all'agricoltura non abbiano destinazione agricola, potranno essere oggetto solo di interventi previsti dalla norma precedente.

Sulle tavole del P.G.T. sono puntualmente individuati gli edifici esistenti in aree destinate all'agricoltura, non con funzione agricola, che possono essere sottoposti a modalità di intervento edilizio più pesante, cioè oltre quanto permesso dalla norma precedente ed in raccordo con le indicazioni della norma 5.9.

Per gli edifici sparsi collocati in area agricola, al di fuori del perimetro del Parco dell'Adda Sud, ed identificati in cartografia (Tav. A/8) con apposita simbologia (*), che alla approvazione del P.G.T. hanno maturato destinazioni d'uso collaterali o diverse da quella rurale e si trovassero nella necessità, con documentata e giustificata motivazione, di realizzare opere o infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività è ammesso un tantum l'ampliamento degli edifici esistenti del 40% della Slp esistente. Tale ampliamento deve comprendere anche l'eventuale

abitazione del proprietario o del custode che non dovrà avere una SIp superiore a mq 120,00.

La quota di ampliamento massima possibile è riferita alla S.I.p. esistente al momento dell'approvazione del P.G.T. e realizzabile "una tantum" in un'unica soluzione.

Tale eccezionalità dell'intervento dovrà essere sancita da convenzione o atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto.

Il limite temporale deve coincidere con la validità del P.G.T.

L'intervento comunque dovrà essere progettato e realizzato in modo da garantire il mantenimento della coerenza con il complesso esistente prestando attenzione al contesto nel quale il risultato finale sarà integrato.

Si precisa che all'interno del perimetro del Parco Adda Sud, ci si adegua per consolidata prassi, agli ampliamenti, una tantum, previsti dalla normativa del Parco nel limite del 20% della SIp esistente.

- 12.6** In ogni caso tutti gli interventi previsti nella norma precedente dovranno prevedere e risolvere il rispetto delle leggi in materia di igiene (scarichi, pozzi, ecc...) e, ove possibile, il collegamento con le opere e le reti di urbanizzazione pubbliche esistenti.

Dovranno inoltre concorrere al pagamento degli oneri e del costo di costruzione come previsti nel tessuto urbano consolidato.

12.7 Insediamento agricolo isolato di valore storico

Le cascine di pregio architettonico ed elevato interesse storico ed ambientale, classificate nella relazione di progetto come di categoria A, vengono individuate come elementi di alto valore architettonico, tipologico, storico, ambientale.

Pur essendo inserite a pieno titolo e quindi assoggettate alla normativa del titolo III della L. R. 12/2005, per il loro indiscusso valore storico-architettonico-ambientale sono sottoposte alle modalità di intervento edilizio, così come previste per gli edifici del nucleo di antica formazione. Ulteriori indicazioni prestazionali sono indicate anche nella norma successiva 12.11.

Le destinazioni d'uso sono invece quelle previste dalla Legge Regionale 12/2005.

12.8 Sistema delle Cascine esistenti

Individua gli ambiti comprendenti il patrimonio edilizio rurale e le sue pertinenze così come oggi percepibili nella loro forma storicamente determinata e nelle loro funzioni connesse all'attività agricola anche se dismessa. In relazione ai valori storico-ambientali che rivestono vengono sottoposte ad una disciplina finalizzata alla tutela e vengono classificati in:

- A** Edifici rurali o elementi di alto valore architettonico, tipologico, storico, ambientale ove si vuole perseguire la maggiore tutela dell'insediamento nel suo complesso.
- B** Edifici rurali o elementi di rilevante valore architettonico, tipologico, storico, ambientale ove si vuole perseguire la valorizzazione nonché il recupero funzionale e strutturale degli edifici.
- C** Edifici rurali o elementi che concorrono a definire e a caratterizzare il complesso e la sua struttura già oggetto di trasformazioni edilizie ed urbanistiche.
- D** Edifici rurali di recente realizzazione o elementi di scarso valore che hanno subito modificazioni con elementi deturpanti e aggiunta di superfetazioni si vuole favorire la ristrutturazione, la demolizione, il recupero e risanamento con ripristino ambientale.

Per lo più sono complessi di edifici solitamente a corte chiusa su quattro o tre lati con due aperture sul territorio circostante: l'accesso principale "da e verso l'esterno" ed una uscita secondaria verso la campagna.

Gli edifici che costituiscono la corte, pur con variazioni, mantengono alcune regole fisse come, ad esempio, il modulo stalla-fienile-porticato disposto longitudinalmente sull'asse est-ovest con i porticati aperti verso sud. Gli edifici specialistici per l'attività agricola sono costituiti da barchesse, depositi, rimesse, stalle, porcilaie, pollai. Solitamente è di rilievo la "residenza padronale" che si distingue per forma architettonica e dimensione dalle altre residenze (case salariati). All'interno delle corti si possono trovare elementi di interesse architettonico come chiese, cappelle, oratori, chiostri e colombaie. All'esterno della corte si posizionano, in alcuni casi, elementi di pregio come giardini e parchi storici.

12.9 Destinazioni d'uso escluse

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

Attività produttive: limitatamente alle industrie insalubri di 1^a e 2^a classe; industria e artigianato (ad eccezione delle Attività artigianali di servizio compatibili con tipologie edilizie assimilabili alla residenza); Attività logistica; Attività di rottamazione.

Attività terziarie - commercio: limitatamente al Commercio al dettaglio - medie strutture di vendita; Commercio al dettaglio - grandi strutture di vendita; Commercio al dettaglio - centri commerciali; Commercio specializzato nella vendita di beni strumentali e atipici a consegna differita; Commercio all'ingrosso; Distributori di carburanti e servizi annessi; Centri di telefonia in sede fissa; Discoteche.

Attività terziarie - turistiche: limitatamente ai Campeggi.

Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale - Servizi generali: limitatamente alle Stazioni, autostazioni, attrezzature autostradali, aeroporti, porti e relativi servizi; impianti tecnologici di consistente impatto.

Ad eccezione delle funzioni agricole e di allevamento le altre funzioni non escluse sono attuabili a condizione che venga dimostrata, con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, la dismissione degli immobili dall'attività agricola di allevamento da almeno cinque anni. La dichiarazione sostitutiva di atto notorio deve riguardare gli immobili oggetto di intervento e relative pertinenze, gli immobili posti in contiguità fisica con gli stessi ed il non percepimento di contributi previsti dalla normativa comunitaria, nazionale e regionale in materia agricola.

Per gli edifici identificati con apposita simbologia (stella coperta da angolo) è auspicabile la loro riqualificazione per ristorazione e pernottamento (v. art. 12.25).

12.10 Occupazione del suolo

Negli interventi edilizi ed urbanistici trovano applicazione i seguenti parametri:

Rapporto di copertura massimo

Rc = esistente, con incremento sino ad un massimo del 20% della superficie coperta esistente relativamente alle sole attrezzature ed alle infrastrutture produttive. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui compresi quelli esistenti su terreni comuni contermini. Su tutte le aree computate a fini edificatori è istituito un vincolo di non edificare debitamente trascritto sui registri immobiliari. I limiti sopra descritti non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute e che non comportano aumento della capacità produttiva.

Superficie permeabile minima

Spm = esistente

Distanza minima dai confini

Dc = H/2 – minimo 5 m.

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

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

- a.** nuove costruzioni realizzabili nel rispetto della disciplina del Codice Civile, in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica, per uno sviluppo non superiore all'altezza di questi ultimi, sempre che venga assicurato un corretto inserimento edilizio ed ambientale;
- b.** quando tra i proprietari esista accordo, debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale prevedente l'edificazione a confine e comunque nel rispetto delle distanze tra gli edifici;
- c.** quando venga presentato progetto unitario e comunque nel rispetto delle distanze tra gli edifici;
- d.** nuove edifici accessori con altezza massima (Hm) 2,40 m fuori terra calcolati all'estradosso della copertura rispetto alla quota più depresso tra i lotti confinanti.

E' ammesso inoltre il completamento (ampliamento o soprizzo), previa verifica di compatibilità, di edifici aventi distanze dai confini inferiori a quelle minime previste, purchè nel rispetto delle distanze esistenti, a condizione che esista accordo tra i proprietari confinanti, debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale e comunque nel rispetto delle distanze tra edifici.

Distanza minima dagli spazi destinati alla pubblica circolazione

$D_s = 5 \text{ m.}$

Distanze inferiori sono ammesse previa verifica di compatibilità in analogia alle distanze e agli allineamenti prevalenti esistenti.

Sono ammesse edificazioni in fregio al confine se in aderenza a costruzioni interrato esistenti o quando tra i proprietari esista accordo debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale prevedente l'edificazione in sottosuolo a confine o mediante presentazione di un progetto unitario.

Distanza minima tra edifici

Esistente o 10 m tra edificio avente parete finestrata e parete di edificio antistante nei casi di ristrutturazione edilizia.

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

Parcheggi pertinenziali

Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia realizzati mediante demolizione e ricostruzione deve essere assicurata una dotazione di parcheggi pertinenziali pari a 1 mq di parcheggio ogni 3,33 mq di Superficie Lorda di Pavimento (Slp).

Per la realizzazione di parcheggi pertinenziali in edifici esistenti si applica quanto previsto dall'art. 9 della L. 122/1989 e dall'art. 66 e seguenti della L.R. 12/005.

Per la realizzazione di parcheggi di pertinenza di cui alla legge 122/89, devono essere utilizzati preferibilmente edifici accessori.

La Slp degli edifici accessori utilizzata ai fini della realizzazione di parcheggi, nei casi di interventi di ristrutturazione, potrà essere recuperata come Slp residenziale.

E' in ogni caso esclusa la creazione di nuovi spazi per parcheggi pertinenziali nell'ambito degli edifici con elementi di pregio storico-architettonico.

12.11. Interventi edilizi urbanistici ammessi

A - Edifici rurali o elementi di alto valore architettonico, tipologico, storico, ambientale

Sono ammessi i seguenti interventi

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro o risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia limitatamente ai fienili, barchesse ed edifici accessori con esclusione della demolizione e nuova costruzione fatte salve documentate situazioni di precarietà statica, salvaguardandone la posizione e la consistenza; come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005.

Non è consentita la chiusura dei porticati.

B - Edifici rurali o elementi di rilevante valore architettonico, tipologico, storico, ambientale

Sono ammessi i seguenti interventi

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro o risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005.

Dovranno essere salvaguardati, nella posizione e nella consistenza, gli elementi primari tipologici quali: casa padronale, androni di ingresso, porticati, chiese ed elementi architettonici di pregio (torrette e altane), parchi e giardini. E' esclusa la demolizione e nuova costruzione per le parti di pregio architettonico fatte salve documentate situazioni di precarietà statica.

E' consentita la chiusura dei porticati con vetrate e a condizione che da ciò non derivi una modifica delle coperture.

C - Edifici rurali o elementi che concorrono a definire e a caratterizzare il complesso e la sua struttura

Sono ammessi i seguenti interventi;

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro o risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia;

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005.

E' consentita la chiusura dei porticati con vetrate e a condizione che da ciò non derivi una modifica delle coperture.

D- Edifici rurali di recente realizzazione o elementi di scarso valore che hanno subito modificazioni con elementi deturpanti ed aggiunta di superfetazioni

Sono ammessi i seguenti interventi

- ristrutturazione edilizia;
- demolizione, recupero e risanamento con ripristino ambientale.

12.12. Modalità d'intervento

Gli interventi edilizi trovano attuazione mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, od altri atti abilitativi in materia edilizia successivamente emanati, o mediante il ricorso a Piani attuativi in caso di riconversione funzionale alla residenza o ad altri usi che determina un diverso peso insediativo anche se eseguita per stralci successivi.

I Piani Attuativi potranno definire indici tipo-morfologici (altezze, distanze, rapporto di copertura, rapporto di permeabilità) diversi da quelli previsti dalle presenti norme e concordati con l'Amministrazione Comunale.

Prescrizioni particolari relative alla progettazione

Gli interventi devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il mantenimento della coerenza tipomorfologica dei complessi e prestando attenzione ai rapporti dei complessi stessi con le loro pertinenze e con il contesto nel quale risultano integrati.

Gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, comportanti mutamenti di destinazione d'uso devono essere corredati da studi, analisi, e rilevazioni volte a documentare lo stato di fatto, gli usi e la qualità dei fabbricati che compongono il complesso e, in particolare, ad individuare le componenti architettoniche che debbono essere salvaguardate.

La chiusura dei fienili è ammessa solo con pareti vetrate o con altri materiali tali da garantire il mantenimento delle partizioni architettoniche e delle caratteristiche originarie dell'edificio.

Gli elementi preesistenti che per forma, o materiali o particolare lavorazione, caratterizzano gli edifici, anche negli interventi di demolizione e ricostruzione devono essere mantenuti e reimpiegati in loco.

I materiali da usare sono:

- tetti in coppi;
- travi di copertura in legno;
- pilastri, lesene e murature verticali in genere, in mattoni a vista, ad eccezione delle parti originariamente intonacate;
- serramenti in legno o in ferro solo per particolari soluzioni o tipologie di edifici (es. stalle);
- persiane in legno;
- balconi, davanzali e opere in pietra non lucidati.

Prescrizioni particolari relative agli spazi comuni

Non sono consentite divisioni degli spazi comuni che alterino l'aspetto morfologico delle cascine. In particolare è vietata la realizzazione di muri divisorii nella corte centrale e nelle aree pertinenziali di interesse ambientale.

Gli spazi pertinenziali, in particolare le corti centrali, devono essere lastricati con materiali che, per tradizione locale, sono d'uso diffuso.

Prescrizioni particolari relative a parchi e giardini

Per gli spazi di verde privato meritevoli di tutela, i parchi e i giardini di interesse storico artistico o botanico devono essere previsti interventi di manutenzione finalizzati alla conservazione nonché interventi di restauro.

Nell'ambito degli stessi non sono ammesse opere edilizie, eccezion fatta solo per piccole opere occorrenti per la loro fruizione.

E' esclusa la possibilità di creare suddivisioni sia con opere murarie sia con recinzioni.

Altezza massima

Hm = esistente in colmo e in gronda

Indici urbanistici-edilizi

Per gli interventi edilizi ed urbanistici trovano applicazione i seguenti indici:

Indice di utilizzazione fondiaria

Uf = esistente sul lotto di pertinenza

Recupero sottotetti

Ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 in detti ambiti sono esclusi i recuperi dei sottotetti a fini abitativi.

- 12.13** La trasformazione dell'edificio residenziale esistente a fabbricato di servizio rurale nelle aree destinate all'agricoltura è condizionata ad esplicita rinuncia del richiedente all'abitabilità del fabbricato stesso e susseguente dichiarazione di inabitabilità da parte del Responsabile del competente ufficio comunale.

In ogni caso dovranno essere rispettati i parametri ed i modelli architettonici inerenti alla struttura ed alla tipologia caratterizzanti l'insediamento preesistente.

12.14 Allevamenti aziendali

Per allevamento di tipo aziendale si intende quello caratterizzato dal fatto che vive di uno stretto rapporto tra il bestiame e la terra. Devono essere assicurati sull'area dell'azienda e documentati in progetto tutte le seguenti condizioni:

- 1) una concentrazione di capi di bestiame adulti per ettaro così composto:

bovini max 5 capi

equini max 5 capi

ovini e caprini max 10 capi

suini max 5 capi

conigli max 50 capi

polli max 70 capi

- 2) non meno del 35% della base alimentare necessaria deve provenire dall'azienda stessa (in base alle direttive regionali in recepimento delle norme CEE); inoltre la parte di bestiame alimentata con mangime industriale non deve superare il 25% dei capi;

- 3) una distanza dalle abitazioni non aziendali come prevista dalla successiva norma 11.17.

12.15 Aree per allevamenti di tipo agro-industriale

Il P.G.T. non individua delle aree che per le loro caratteristiche (in relazione ai venti, falda, viabilità, distanza dai centri abitati, ecc...) possono essere utilizzate per allevamenti a carattere industriale.

Per allevamenti a carattere agro-industriale si intendono tutti quelli che superano le soglie di cui al precedente punto 11.10.

La richiesta del Permesso di Costruire è in tal caso subordinato alla verifica puntuale delle attrezzature di servizio, degli standards, dei parcheggi, ecc... e dell'impatto ambientale che l'intervento determina e del rispetto dell'apposito regolamento.

Dovrà quindi essere prevista la dichiarazione di compatibilità ambientale prevista dalle presenti regole e stipulata una convenzione contestualmente all'atto abilitativo che regoli tempi e modi di attuazione dell'intervento stesso.

Tutti gli insediamenti dovranno comunque rispettare le norme di legge ed i regolamenti vigenti riguardanti le soluzioni tecnologiche atte ad evitare gli eventuali effetti nocivi sia nei confronti dell'ambiente circostante, sia all'interno dell'ambiente stesso.

12.16 Regolamento per allevamenti di tipo agro-industriale

Un apposito Regolamento norma su tutto il territorio comunale nuovi allevamenti od ampliamenti nel numero dei capi di bestiame di quelli esistenti.

Tale regolamento riguarda solo gli allevamenti di tipo agro-industriale, cioè quelli che superano le soglie previste dagli allevamenti aziendali (regole 11.10.-11.11).

Nel permettere nuovi insediamenti od ampliamenti di quelli esistenti, tale regolamento vuole raggiungere l'obiettivo di un minore impatto ambientale complessivo (tenendo conto cioè sia dell'esistente che del nuovo) rispetto alla situazione iniziale sull'aria, sull'acqua e sul suolo.

- 12.17** Allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni o ad ampliamenti di edifici esistenti potrà essere richiesta dal competente ufficio comunale la messa a dimora di adeguate cortine alberate, al fine di inserire nel modo più corretto tali manufatti nel paesaggio circostante.

12.18 Ambito di escavazione in fondo agricolo

L'apertura di nuove cave è consentita, previo rilascio della relativa autorizzazione regionale e provinciale, esclusivamente nelle zone previste dal piano Cave Provinciale e nel rispetto della Legge Regionale n° 14 del 08.09.1998.

E' obbligatorio da parte dei titolari di attività estrattive il ripristino ambientale relativo alle cave cessate, tramite la presentazione di apposito progetto e la realizzazione dello stesso finalizzato al recupero idrogeologico ed ambientale.

L'utilizzo del materiale da escavazione nell'ambito dell'azienda agricola è libero, mentre l'asporto tra 500 mc/Ha e 30.000 mc va denunciato al Comune interessato.

Il superamento di tali limiti definisce l'asportazione come attività di cava e si richiede pertanto l'autorizzazione provinciale.

L' asporto superiore a 500 mc/Ha richiede l'autorizzazione provinciale in quanto non più definibile come bonifica agricola.

Il progetto di recupero finale dell'ambito territoriale estrattivo deve garantire la valorizzazione degli aspetti vegetazionali e faunistici di interesse comunitario ed il ripristino della funzionalità delle connessioni ecologiche facendo riferimento al PTCP ed ai relativi piani di settore.

Nell'ambito delle torbiere si deve considerare che si sta esaurendo l'escavazione estrattiva (v. Art. 12.28) verso la strada provinciale S.P. 238, mentre si sta avviando quello meridionale che sarà concluso entro la metà del prossimo anno. Quindi è già disponibile quello intermedio con l'avvertenza del rispetto della roggia Ferrarola e del vincolo tecnologico prodotto dall'elettrodotta che insiste sullo spigolo meridionale di questo comparto. vedi allegato bollettino ufficiale estratto da Regione Lombardia n°20 18.5.2012.

12.19 Al fine di favorire l'attività agrituristica ai sensi della Legge n. 96 del 20.02.2006 e successivi recepimenti regionali tra cui R.R. n. 4 del 06.05.08 e la L.R. 31/08 sono consentiti tramite atto abilitativo rilasciato dal Comune gli interventi previsti dalle citate leggi e relativi regolamenti d'applicazione. Trattorie, alberghi e ristoranti sono ammessi nelle zone agricole solo attraverso l'utilizzo degli edifici esistenti nel rispetto della norma 11.4, e solo nel caso di imprenditori agricoli.

12.20 Bonifiche agricole

In tutte le zone agricole le bonifiche agricole, la modifica di quote, lo spostamento di rogge, canali e strade ponderali ecc..., sono sottoposte a Denuncia di Inizio Attività, od altri atti abilitativi in materia edilizia successivamente emanati. Se c'è asportazione di materiale si ricade nella regola sulla escavazione in fondi agricoli (regola 11.14).

12.21 Distanze nelle zone agricole

* NUOVI IMPIANTI: gli allevamenti di qualsiasi tipo di animali dovranno rispettare le seguenti distanze:

A) Bovini - Bufalini - Equini - Ovi - Caprini - Struzzi

- | | |
|--|-----------|
| 1) – ambiti del tessuto urbano consolidato e dove previsti Piani Attuativi non a destinazione produttiva | 200 metri |
| 2) – case isolate di terzi e zone produttive | 100 metri |
| 3) – tutte le altre abitazioni poste in zona agricola comprese quelle del centro aziendale | 25 metri |

B) Suini

- | | |
|--|-----------|
| 1) – ambiti del tessuto urbano consolidato e dove previsti Piani Attuativi non a destinazione produttiva | 600 metri |
| 2) – case isolate di terzi ed ambiti produttivi | 100 metri |
| 3) – abitazioni del centro aziendale | 25 metri |

C) Avi - Cunicoli

- | | |
|--|-----------|
| 1) – ambiti del tessuto urbano consolidato e dove previsti Piani Attuativi non a destinazione produttiva | 600 metri |
| 2) – case isolate di terzi ed ambiti produttivi | 100 metri |
| 3) – abitazioni del centro aziendale | 25 metri |

D) Canili

- | | |
|--|-----------|
| 1) – ambiti del tessuto urbano consolidato e dove previsti Piani Attuativi non a destinazione produttiva | 600 metri |
| 2) – case isolate di terzi ed ambiti produttivi | 100 metri |
| 3) – abitazioni del centro aziendale | 25 metri |

E) Opere relative alla produzione di biogas, di energia elettrica e fonti rinnovabili

Tali impianti seguiranno la dislocazione, le distanze, la reciprocità prevista per le varie tipologie zootecniche secondo progetti firmati da professionisti abilitati che partendo dalla valutazione degli elementi di paesaggio di contorno e della loro evoluzione nel tempo prevedono un inserimento paesaggistico dell'opera rispetto anche a quanto già realizzato con mitigazioni e compensazioni in considerazione del pregio o della criticità dell'ambito e del fatto che l'intervento interrompe relazioni percettive significative che si sono consolidate nel tempo prevedendo realizzazioni che si armonizzino con il contesto paesaggistico presente.

Le distanze sopra indicate hanno un carattere di reciprocità; il calcolo delle stesse, per quanto riguarda gli allevamenti, va effettuato dal perimetro dei fabbricati adibiti a ricovero o qualsiasi struttura per la raccolta e stoccaggio dei reflui zootecnici o similari, non dal terreno circostante adibito ad eventuali opere serventi. Tutte le distanze indicate nei punti 1 possono essere aumentate o diminuite di norma del 50% secondo delle valutazioni complesse in relazione alla tipologia e potenzialità dell'allevamento, all'abitato più vicino, alla direzione dei

venti predominanti, all'adozione di tecnologie d'avanguardia in ambito agro-ambientale, in particolare per il contenimento o la riduzione degli odori molesti.

Allevamenti familiari: gli allevamenti familiari nelle aree destinate all'agricoltura devono distare almeno 25 mt dalle abitazioni di terzi.

Gli allevamenti familiari (stabiliti dal Regolamento Comunale d'Igiene) nelle zone residenziali devono rispettare dalla abitazione di terzi 10 metri (polli cani) oppure 25 metri (bovini, suini, ovini, ecc...)

Altre distanze: la distanza minima tra abitazione (anche aziendale) e concimaia è di mt 50. Le platee di stoccaggio liquami sono assimilate alle concimaie.

Le altre distanze seguono le indicazioni previste dal Codice Civile.

Per abitazioni del centro aziendale si intendono anche quelle di altra proprietà, purchè siano inserite nel contesto rurale dell'edificato (cascina a borgo rurale).

* IMPIANTI ESISTENTI

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

- Allevamenti esistenti o dismessi da meno di tre anni, senza cambio di destinazione d'uso, ubicati nelle aree a destinazione agricola, possono eseguire ampliamenti fino ad un massimo del 25% del peso vivo allevato e comunque non devono ridurre ulteriormente le distanze in essere.

L'ampliamento e le riconversioni con cambio di tipologia di allevamento possono avvenire senza limitazioni se le nuove realizzazioni o se i ricoveri esistenti, utilizzati a tal fine, rispettano le distanze minime stabilite per i nuovi allevamenti. La realizzazione delle strutture di stoccaggio imposte dalla normativa vigente, non devono ridurre le distanze in essere ad eccezione di comprovata impossibilità tecnica. Le eventuali riattivazioni, effettuate nel periodo superiore ai tre anni, dovranno rispettare le distanze minime stabilite per i nuovi allevamenti.

- Allevamenti ubicati in zone non agricole o comunque dove non permesso dal P.G.T., essendo classificate come attività insalubri di cui all'art. 216 T.U.LL.SS R.D. 1265/34; non possono essere ampliati, possono eseguire unicamente miglioramenti igienico sanitari, senza aumento di peso vivo allevato. L'Amministrazione Comunale, per accertati inconvenienti igienico sanitari dovuti alla vicinanza con insediamenti residenziali, valutando il pregresso e l'evolversi della situazione, impone un periodo di tempo entro il quale l'azienda dovrà

trasferirsi in zona agricola. Non è mai ammessa la riattivazione, una volta chiusa l'attività.

- In casi particolari, eccezionalmente, quando si ritiene necessario per aspetti storico-ambientali oppure urbanistici e infrastrutturali, l'Amministrazione Comunale, promuovendo apposita variante, potrà richiedere la stesura di un Piano Attuativo esteso ad un intorno adeguato per le cascine con attività agricola dismessa da tre anni (ed accertata con sopralluogo dell'Ufficio Tecnico), che volessero cambiare la destinazione d'uso

L'ubicazione di nuovi allevamenti e/o l'ampliamento di quelli esistenti sarà inoltre valutato dal servizio competente dell'A.S.L., sulla base delle valutazioni tipiche e complesse delle industrie insalubri di 1^a classe.

Tutte le distanze sopracitate vanno applicate anche nei confronti delle preesistenze e realtà collocate nei Comuni contermini.

Tutte le distanze sopracitate, se non espressamente indicato, hanno valore di reciprocità.

Nuove costruzioni residenziali nelle vicinanze di allevamenti

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato, nei Piani Attuativi non a destinazione produttiva e nei confronti degli standard, che si collocano nelle vicinanze di allevamenti esistenti, senza rispettare le distanze di cui ai punti sopra indicati, le nuove costruzioni dovranno distare rispettivamente:

- 50 metri dagli allevamenti esistenti indicati alla lettera A (bovini-ovini ecc.);
- 300 metri dagli allevamenti esistenti per gli altri (suini-avicunicoli-canili, ecc.).

Gli interventi previsti dall'art. 27 comma 1 lettere a), b), c), d), della Legge Regionale n. 12/2005 sono sempre ammessi (manutenzione, risanamento, ristrutturazione, ecc.).

Nel caso di nuova costruzione residenziale negli ambiti di trasformazione e/o sviluppo, a distanza inferiore da allevamenti esistenti, può essere previsto l'aumento o la riduzione delle distanze fino al 50% sulla base di valutazioni specifiche e riferite ad ogni singola abitazione, previo nulla-osta dell'ufficio ASL competente.

12.22 Nel rispetto delle specifiche norme in tutte le aree destinate all'agricoltura è possibile l'attività agricola di trasformazione dei prodotti aziendali, solo se connessa alla

coltivazione ed alla produzione agricola dell'azienda. Lo svolgimento di tale attività dovrà essere documentato con la presentazione di piani aziendali dettagliati.

Nel rispetto delle specifiche norme in tutte le aree destinate all'agricoltura è ammessa pure la vendita e la commercializzazione dei prodotti connessi alla coltivazione ed alla produzione agricola dell'azienda, con una superficie di vendita non superiore a 150 mq.

Sia nel caso della produzione/trasformazione che in quello di commercializzazione/vendita vanno comunque osservate le norme previste dagli appositi regolamenti e norme, in particolare l'osservanza del Regolamento d'Igiene.

Sia l'attività agricola di trasformazione dei prodotti agricoli che la relativa attività di vendita e commercializzazione debbono essere realizzate in edifici esistenti riattati all'uopo e realizzate dai soli imprenditori agricoli o facenti parte dell'Impresa Agricola.

12.23 Reflui zootecnici

Il Comune di Pizzighettone è compreso entro le zone vulnerabili da nitrati di origine agricola, ai sensi dell'art.92 *"Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola"* del d.lgs. 152/2006 e della d.g.r. 8/3297/2006 *"Nuove aree vulnerabili ai sensi del d.lgs. 152/2006: criteri di designazione e individuazione"*

I criteri e le norme tecniche per l'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento sono definiti dal d.m. 7 aprile 2006 *"Criteri e norme tecniche per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, di cui all'art. 38 del decreto legislativo 11 maggio 1999 N° 152"* e della d.g.r. 8/5868/2007 *"Integrazione con modifica al programma d'azione per la tutela e risanamento delle acque dall'inquinamento causato da nitrati di origine agricola per le aziende localizzate in zona vulnerabile (d.lgs. N° 152/2006, art. 92 e d.m. 7 aprile 2006) e adeguamento dei relativi criteri e norme tecniche generali di cui alla d.g.r. N° 6 /17149/1996, approvati con deliberazione di Giunta N° 8/5215 del 2 agosto 2007"*.

Per tale aspetto si segnala che la normativa di riferimento regionale è la DGR 8/5868 del 21.11.2007 e sue s.m.i. in recepimento del D.M. 07.04.2006 e la soglia limite è riferita alla disponibilità di terreno in funzione dell'azoto distribuito. Tali dettami legislativi non prevedono una comunicazione al Sindaco con un Programma Operativo Aziendale e relativo Piano di Utilizzazione agronomica (PUA) dei reflui zootecnici.

12.24 In tutte le aree destinate all'attività agricola, là dove ovviamente permessi dalle norme precedenti, gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento devono preventivamente essere sottoposti al parere degli appositi uffici comunali o della Commissione del paesaggio e della qualità architettonica là dove istituita.

12.25 Gli operatori agricoli che manifestano interesse per attività agrituristiche (Legge n. 96 del 20.02.2006 e successivi recepimenti regionali tra cui R.R. n. 4 del 06.05.08 e la L.R. 31/08), di ristorazione o pernottamento (v. art. 12.19), potranno essere favoriti o sostenuti nella destinazione di risorse finanziarie mirate e con incentivi del 5% da applicare alla SIp se contribuiranno alla realizzazione di piazzole di sosta per l'esplorazione del territorio agricolo e la realizzazione di 1 Km di percorso ciclabile. La pratica dovrà pertanto essere corredata da una relazione asseverata di tecnico professionista abilitato che esplicherà logiche e criteri adottati.

12.26 Dovrà essere presentato uno "schema di visualizzazione", cioè una rappresentazione grafica dell'intervento eseguita per elementi schematici su sottofondo fotografico del contesto di riferimento, per punti di vista rigorosamente significativi. La commissione di Qualità Architettonica Urbanistica, o gli uffici comunali competenti valuteranno e consiglieranno le soluzioni di inserimento dell'intervento nel contesto rurale, tenendo conto delle tipologie e dei materiali tradizionali del luogo.

12.27 Piano di Indirizzo Forestale della Provincia (P.I.F.) e patrimonio arboreo

Il P.G.T. viene adeguato al Piano di Indirizzo Forestale della Provincia (P.I.F.) di Cremona che ha una durata di 15 anni, per il periodo 2009-2024.

Durante il periodo di validità, il PIF potrà essere modificato e integrato per far fronte a situazioni contingenti, per adeguarlo a sopravvenute disposizioni normative e per tener conto delle definizioni di maggior dettaglio che, nel tempo, potranno essere prodotte o acquisite secondo quanto indicato nel regolamento.

In ogni caso è sempre ammessa la possibilità di modificare il regolamento di piano, al fine di recepire le proposte avanzate in sede di piano di gestione dei siti Natura 2000 o di riserve regionali.

L'ente forestale può intraprendere le procedure di revisione del piano, compresa la richiesta di contributi nelle forme di legge, due anni prima della scadenza dello stesso, al fine di garantire continuità alla pianificazione forestale.

L'obiettivo strategico del PIF della Provincia di Cremona è la definizione di politiche di gestione della risorsa forestale ampiamente condivise fra i diversi attori pubblici e privati coinvolti nella gestione ambientale e territoriale, che favoriscano uno sviluppo economico e sociale compatibile con il mantenimento di elevati livelli di qualità paesistico-ambientale e di efficienza ecologica.

Tra gli obiettivi operativi rilevano quelli definiti dai criteri per la redazione dei PIF e come esso comporti sul piano operativo:

- l'analisi e la pianificazione del territorio forestale;

- la definizione delle linee di indirizzo per la gestione dei popolamenti forestali, le ipotesi di intervento e le risorse necessari e le possibili fonti finanziarie;
- il raccordo e coordinamento tra la pianificazione forestale e la pianificazione territoriale.
- la definizione delle strategie e delle proposte di intervento per lo sviluppo del settore;
- la proposta di priorità di intervento nella concessione di contributi pubblici;
- in quanto piano di settore del PTCP, il PIF si pone anche l'obiettivo di contribuire a qualificare, riordinare e potenziare il Sistema del Verde e la Rete ecologica;
- di favorire una coerente integrazione tra le politiche di gestione degli spazi urbanizzati e le risorse ambientali e paesaggistiche;

In tutte le aree destinate all'attività agricola gli interventi sul patrimonio arboreo, sulla viabilità, sulle migliorie fondiariae, così come ogni intervento sulle rogge devono essere autorizzate dal Comune.

Sono fatte salve le normali opere di spurgo e pulitura che debbono essere intese come obbligatorie per le utenze, consorzi di bonifica, ed i proprietari.

Ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale n° 33 del 1977 e successive modifiche, la vegetazione spontanea prodottasi nei corsi d'acqua e sui terreni di ripa soggetti a periodiche sommersioni, non può essere danneggiata o distrutta. Sono fatti salvi altresì i normali interventi di sfalcio e fresatura per la pulizia e manutenzione di tutti i corsi d'acqua superficiali, mediante riduzione della vegetazione spontanea, onde consentire il regolare deflusso delle acque di irrigazione e la loro percorribilità, nonché gli interventi mantenuti connessi all'ordinato esercizio agricolo.

Il taglio di piante isolate od inserite in filare al margine di strade e coltivi deve essere autorizzato dal Comune, che può vietare parzialmente o totalmente tali tagli quando da questi possa derivare una compromissione od alterazione dell'ambiente naturale, ovvero subordinandoli a prescrizioni circa il tipo e le modalità dei riempimenti da eseguire in sostituzione delle piante tagliate.

In linea di massima la sostituzione delle piante pregiate avverrà con identiche essenze perlomeno di dimensione pari ad $\frac{1}{4}$ di quella eliminata, ma in numero doppio rispetto a quelle tagliate.

A titolo compensativo, ogni 1.000 mq di superficie territoriale del centro aziendale (nuove aree edificate, nuove aree occupate da manufatti, nuovi piazzali, ecc.), dovranno essere riqualificati o realizzati ex-novo, su terreno di proprietà da individuare ove si ritiene più opportuno, almeno 25 m lineari di filare/siepe arboreo-arbustiva, plurispecifica e disetanea da realizzare con specie autoctone.

Sono subordinati alla Denuncia di Inizio Attività, od altri atti abilitativi in materia edilizia successivamente emanati, anche gli interventi che comportano alterazioni alla morfologia del terreno, ovvero trasformazioni dell'uso dei suoli anche non boscati,

fatte salve le normali rotazioni agricole, ivi compresa la coltura del pioppo e gli impianti da legno.

Il taglio dei boschi deve essere autorizzato dalla Provincia, in quanto autorità individuata dalla L. R. 8/76 e successive modificazioni ed integrazioni.

Tutte le essenze arboree ed arbustive facenti parte di aree boscate, semplici filari o piante isolate poste in area golenale ed a monte dell'argine maestro per una fascia di 150 mt dal piede dell'argine, ricadono le prescrizioni del D.L.gs 42/2004.

12.28 Ambito territoriale estrattivo soggetto a successivo recupero ambientale, naturalistico ed attività ricreative

Ai sensi della L.R. 14/98, il Consiglio Regionale con atto n. VII/803 ha approvato il piano cave della Provincia di Cremona – settore argilla e con atto n. VII/0804 quello relativo al settore sabbia,ghiaie e torbe,entrambi pubblicati sul B.R.L 2° supplemento straordinario n°28 del 10 luglio 2003. Con D.C.r.17 aprile – n. IX/435 pubblicata sul B.U.R.L in data 18.05.2012 è stata approvata la revisione al piano cave provinciale a cui questi ambiti devono sottostare.

Il territorio del Comune di Pizzighettone è interessato da un ambito territoriale estrattivo di torba l'ATET1 e (solo parzialmente) da un ambito di sabbia e ghiaia l'ATEg15 previsti dalla pianificazione di settore vigente.

E' costituito da due porzioni di territorio: uno solo parziale L'Ateg15 (ambito settentrionale confinante con il Comune di Grumello) e l'altro l'ATET 1 meridionale, denominato anche “delle torbiere” per l'estrazione di torba, (confinante con la provinciale Cremona – Codogno). Per entrambi il P.G.T., prevede che l'operatore, al termine delle operazioni di escavazione, avvii le procedure con il fine ultimo del recupero all'uso ricreativo dei caratteri ambientali, naturalistici (v. Art.11.16 e Art.11.17 Piano delle Regole), ecologici e paesaggistici e della funzione fonoassorbente e protettiva degli ambiti agricoli.

All'interno di questi obiettivi primari del recupero ambientale, (a conclusione o in progressiva attuazione nel rispetto del piano cave), Il P.G.T. individua i seguenti criteri:

- a) la tutela e la conservazione degli elementi fisici, naturali ed ambientali (anche dal punto di vista morfologico e vegetazionale) presenti;
- b) la creazione di una matrice di naturalità primaria quale elemento principale della rete ecologica;
- c) la conservazione ed il rafforzamento delle caratteristiche di idoneità ad attività non impattanti, destinate all'osservazione, alla riproduzione faunistica (senza avere le caratteristiche dell'allevamento v. art 6.11 Piano delle Regole) ed in generale per attività ricreativa (ad esempio punti di sosta ed osservazione oppure pesca sportiva) .
- d) la promozione della fruizione ai fini didattici – naturalistici con predisposizione di punti di osservazione e loro gestione, conformemente alla promozione turistica culturale dell'intero territorio e nel rispetto dei valori ambientali ed ecologici da tutelare.

e) recupero degli scavi per bacini d'acqua o per fini naturalistici

Tutti gli interventi devono essere finalizzati al raggiungimento degli obiettivi espressi precedentemente.

Oltre alle disposizioni sopraesposte, si applicano le seguenti disposizioni:

a) sono ammessi gli interventi finalizzati alla conservazione, al ripristino ed al potenziamento delle componenti ecosistemiche (v. art. 11.16 – 11.17 piano delle regole);

b) sono sempre consentiti interventi di piantumazione, ricostruzione degli elementi vegetazionali caratteristici quali siepi, filari, arbusteti; viceversa è vietato qualsiasi intervento che riduca il patrimonio arboreo.

c) sono consentiti normali interventi di manutenzione a cui le aree umide sono soggette per prevenire il lento e naturale interrimento.

d) sono consentiti gli interventi finalizzati al miglioramento della fruizione purchè non contrastanti con gli obiettivi in premessa; tali interventi devono essere approvati dagli enti competenti;

e) consentita la sola realizzazione di strade poderali e interpoderali non asfaltate al servizio delle attività agricole;

f) è consentito il mantenimento di modeste porzioni di attività agricola non impattante;

g) è vietato lo spandimento di rifiuti speciali stabilizzati per uso agricolo e di reflui e letame provenienti da allevamenti (v. Art.12.23 Piano delle Regole); le aree ad uso agricolo concorrono comunque alla formazione della capacità edificatoria;

Con apposita campitura sono indicate le aree sul perimetro delle quali possono essere realizzate le fasce a verde di protezione e con apposito simbolo grafico (asterisco rosso per le torbiere. In questo caso sarà possibile solo l'uso dell'area intermedia ai due bacini, in quanto quella a settentrione ha ultimato la coltivazione mentre quella meridionale sarà completata entro l'estate del 2015) è individuata l'area in cui, ai sensi dell'art.62 comma 1 – bis della LR 12/2005, è consentita la realizzazione di manufatti al servizio delle attività insediate nel rispetto delle disposizioni seguenti :

A/ Gli interventi di miglioramento ambientale hanno lo scopo di incrementare le condizioni dell'habitat favorevoli alla fauna mediante disponibilità ambientali, incrementando le aree di rifugio e di siti di riproduzione nonché riducendo o eliminando gli impatti più significativi causati da attività antropiche.

B/ Il proprietario o il soggetto proponente avente delega, deve attivare una procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) o di incidenza (VIC o VInCA) tutti gli interventi previsti con riferimento al Piano Faunistico e Venatorio della Provincia di Cremona 2005/2010, d.g.p. n 311 del 21/06/2005, ed al relativo Piano di recupero ambientale avviato dal fruitore degli scavi. Successivamente avvierà richiesta di Permesso di Costruire per l'intervento edilizio diretto nel rispetto delle modalità contenute nel successivo comma.

C/ Per la fruibilità dell'area e l'eventuale attività è consentito un solo ricovero con caratteristiche precarie e reversibili con superficie lorda massima di 250 mq

complessivi da destinare a superficie per abitazione custode/ufficio, bar/servizi igienici con l'aggiunta di quella non residenziale, magazzino/deposito/impianti tecnologici e autorimessa.

D/ La raccolta e la gestione dei reflui dovranno avvenire nel rispetto dei contenuti del d.lgs.152/2006 *Norme in materia ambientale*, del d.p.r.227/2011 *Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese* e della normativa regionale di settore. A tal riguardo, si segnalano il r.r.n.3 del 24.3.2006 *Disciplina e regime autorizzatorio degli scarichi di acque reflue domestiche e di reti fognarie*, in attuazione dell'articolo 52, comma1, lettera a della legge regionale 12.12.2003, n 26, nonché il programma di *Tutela ed Uso delle Acque*.

E/ Il ricovero dovrà considerare la distanza dalla fascia di rispetto della roggia Ferrarola e dell'elettrodotto.

Dovrà inoltre avere un solo piano fuori terra e altezza massima, calcolata secondo i disposti del presente P.G.T., non superiore a m.3,50 in gronda.(v. art. 2.17 Piano delle Regole).

F/ Il manufatto dovrà presentare dimostrazione di reversibilità e rispettare la sagoma dei caratteri architettonici, linguistici e costruttivi degli edifici agricoli appartenenti alla tradizione locale.

G/ I parcheggi per gli utenti dovranno prevedere la presenza simultanea di almeno venti autovetture opportunamente occultate da siepi ed alberature. Le recinzioni dovranno essere realizzate con siepi naturali impenetrabili e resistenti che possono raggiungere i due metri di altezza. La percezione visiva del complesso dovrà essere opportunamente mitigata nei confronti della Strada Provinciale.

H/ La deviazione e l'immissione sulla strada provinciale n° 234 dovrà ottenere autorizzazione dal Settore Programmazione ed infrastrutture stradali della Provincia.

(SEGUE PLANIMETRIA)

ATE 11
DATI GENERALI

Settore merceologico:	torba
Cava:	
Comune:	Pizzighettone
Località:	C.na Macallè
Sezione CTR:	C7d4

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO:

Nuovo inserimento	no	
Ambito preesistente	si	Sigla: ATE 11
Area complessiva dell'ambito (mq)		70.000
Area estrattiva (mq)		64.000
Quota media del piano campagna (m s.l.m.)		41
Falda freatica (quota max prevedibile - m s.l.m.)		40
Vincoli		RER - elementi di II livello
Contesto		Agricolo

PREVISIONI DI PIANO
Riserve e produzioni

Volumi totali pianificati (mc)	150.000
Volumi disponibili nell'Ambito stimati (mc).	81.000
Produzione prevista nel decennio (mc).	15.000 / anno
Riserve residue (mc).	

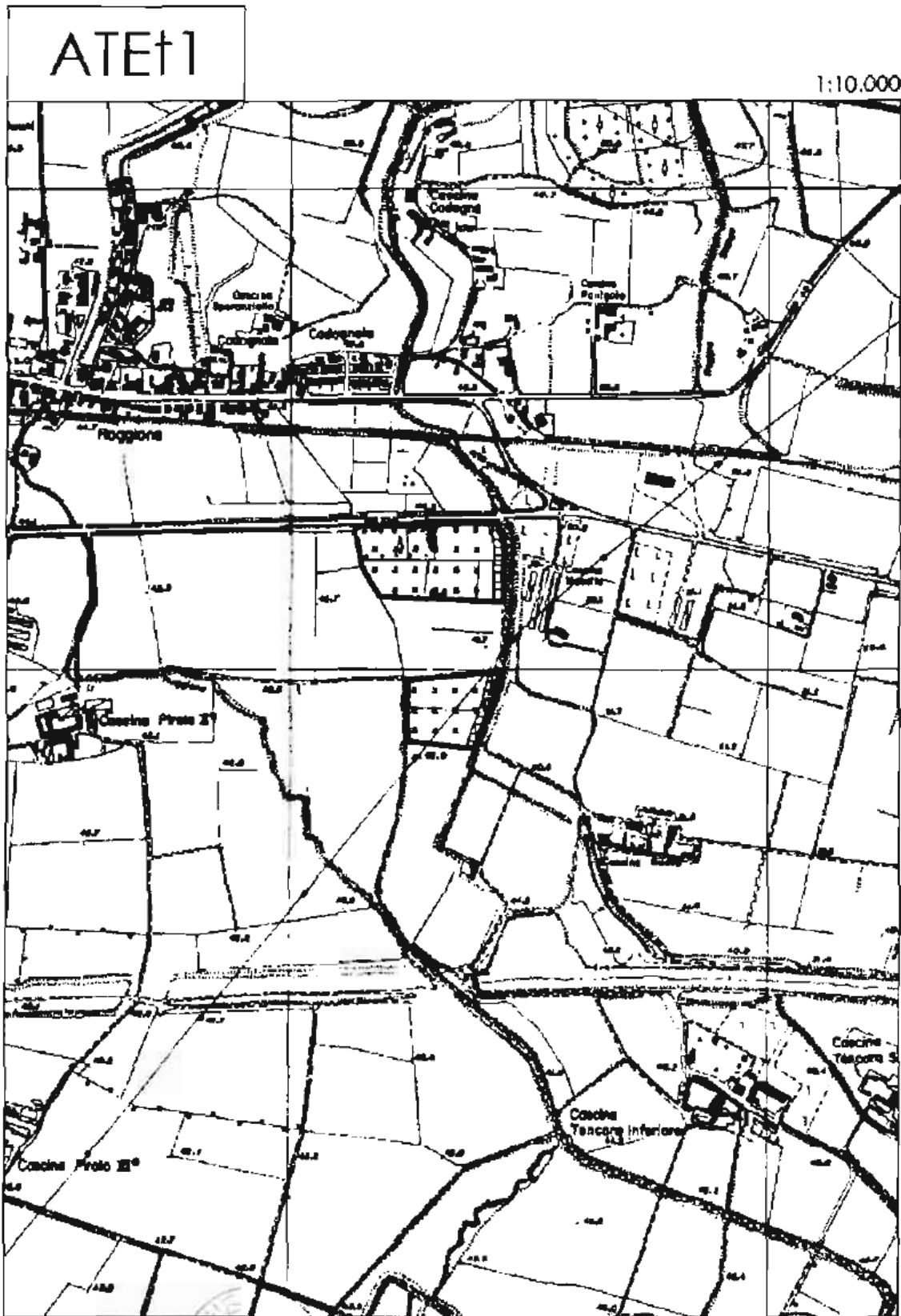
Modalità di coltivazione

Tipologia di coltivazione	a fossa
Quota massima di scavo (m s.l.m.)	---
Quota minima di scavo (m s.l.m.)	38
Mitigazioni previste	
Altre prescrizioni per la coltivazione	
Note	

Modalità di recupero finale

Destinazione finale	naturalistica
Recupero scarpate	inerbimento e piantumazione
Recupero fondo cava	naturalistico
Altre prescrizioni per il recupero finale	L'area necessaria a garantire un corretto rapporto tra l'area estrattiva ed il territorio adiacente dovrà avere un'ampiezza minima di m 20. Il progetto di recupero deve garantire la valorizzazione degli aspetti vegetazionali e faunistici di interesse comunitario ed il ripristino della funzionalità delle connessioni ecologiche; inoltre deve fare riferimento al PTCP ed ai relativi Piani di settore.





COMUNE DI PIZZIGHETTONE

Provincia di Cremona

Le presenti Regole valgono per tutto il territorio comunale.

La inosservanza delle stesse e degli elaborati del P.G.T. comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal capo 1° LEGGE 47/1985.

IL TECNICO _____

IL SEGRETARIO _____

IL SINDACO _____

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO _____

Pizzighettone, novembre 2014