

COMUNE DI PIEVE D'OLMI
PROVINCIA DI CREMONA
REGIONE LOMBARDIA



PIANO DELLE REGOLE

APPARATO NORMATIVO

Il Sindaco Attilio Paolo Zabert

Il Segretario
Comunale

ADOTTATO IL 15/06/2023
CON DELIBERA C.C. N°26

APPROVATO IL 21/12/2023
CON DELIBERA C.C. N° 42

PUBBLICATO IL
SUL B.U.R.L. N°



**Responsabile del progetto
e coordinatore scientifico**

**Pianificatore Territoriale
Urbanista Architetto
GIUSEPPE TAMAGNINI**

Via Milano 52c - 26100 Cremona
Tel. 0372 491359 - Fax 0372 447224
E-mail: cremona@studiotamagnini.it
Pec: studiotamagnini@pec.it

Variante Generale

**Piano di Governo
del Territorio PGT**





Gruppo di lavoro:

**Responsabile del progetto e
coordinatore scientifico**

Pianificatore Territoriale
Urbanista Architetto
GIUSEPPE TAMAGNINI

Responsabili operativi

Urbanista
DAVIDE BASSI

Comune di Pieve d'Olmi:

Staff dell'Ufficio Tecnico

Geometra
RAFFAELLA GIPPONI



Regione
LOMBARDIA



Provincia di
CREMONA



Comune di
PIEVE D'OLMI

PARTE I: NORME GENERALI.....1

<i>Capitolo 1:</i>	Natura e contenuti del Piano delle Regole	1
<i>Capitolo 2:</i>	Allegati alle norme tecniche	4
<i>Capitolo 3:</i>	Campo di applicazione	5
<i>Capitolo 4:</i>	Destinazioni d'uso.....	6
4.9	<i>Classificazione delle destinazioni d'uso</i>	9
4.9.1.	<i>FUNZIONE RESIDENZIALE</i>	9
4.9.2.	<i>FUNZIONE PRODUTTIVA</i>	9
4.9.3.	<i>FUNZIONE COMMERCIALE.....</i>	10
4.9.4.	<i>FUNZIONE TERZIARIA.....</i>	11
4.9.5.	<i>FUNZIONE AGRICOLA.....</i>	12
4.9.6.	<i>FUNZIONI RICETTIVE</i>	12
4.9.7.	<i>FUNZIONI RICREATIVE DI INTRATTENIMENTO E SPETTACOLO</i>	12
4.9.8.	<i>FUNZIONI DI SERVIZIO E DI INTERESSE GENERALE</i>	12
4.9.9.	<i>AZIENDE CLASSIFICATE COME INSALUBRI.....</i>	14
4.9.10.	<i>NORME SPECIALI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI</i>	15
<i>Capitolo 5:</i>	Deroghe e rapporti di natura civilistica tra lotti confinanti.....	18
<i>Capitolo 6:</i>	Opere, immobili e interventi in contrasto con il Piano delle Regole	19
<i>Capitolo 7:</i>	Aree di pertinenza degli interventi	20
<i>Capitolo 8:</i>	Impianti per le telecomunicazioni e la radiovisione.....	23
<i>Capitolo 9:</i>	Norme sui parcheggi privati di edifici privati e pubblici	26
<i>Capitolo 10:</i>	Recupero ai fini abitativi del sottotetto	29
<i>Capitolo 11:</i>	Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti	31
<i>Capitolo 12:</i>	Recupero dei piani terra esistenti.....	33
<i>Capitolo 13:</i>	Centri di telefonia fissa / internet.....	34
<i>Capitolo 14:</i>	Distanza dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito.....	35
<i>Capitolo 15:</i>	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.....	36
<i>Capitolo 16:</i>	Centro abitato e centro edificato	38
16.1	<i>Centro Abitato.....</i>	38
16.2	<i>Centro edificato.....</i>	38

PARTE II: ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE39

<i>Capitolo 1:</i>	Attuazione mediante piani e programmi urbanistici	39
<i>Capitolo 2:</i>	Attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionati.....	43
<i>Capitolo 3:</i>	Attuazione mediante interventi diretti.....	45
<i>Capitolo 4:</i>	Perequazione e compensazione urbanistica	46
4.1	Obbiettivi di perequazione	46
4.2	Perequazione urbanistica di comparto	46
4.3	Perequazione urbanistica diffusa	47
4.4	La perequazione urbanistica aggiuntiva.....	48
4.5	Quantità della perequazione diffusa.....	48
4.6	Atti convenzionali cui ricorrere per il trasferimento dei diritti edificatori.....	49
4.7	Compensazione urbanistica	49
4.8	Trasferimento dei diritti di edificabilità da una zona insediativa ad un'altra	50
4.9	Caratteristiche delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di pertinenza indiretta.....	51
4.10	Commercializzazione dei diritti di perequazione e compensazione.....	52
4.11	Aree escluse dalle regole della perequazione.....	52
<i>Capitolo 5:</i>	Definizione degli interventi edilizi.....	53

PARTE III: DEFINIZIONI, NOZIONI E PARAMETRI URBANISTICI.....54

<i>Capitolo 1:</i>	Definizioni generali	54
1.1	Carico Urbanistico (CU).....	54
1.2	Dotazioni Territoriali (DT).....	54
1.3	Sedime.....	54
1.4	Sagoma.....	54
1.5	Piano fuori terra	55
1.6	Piano seminterrato.....	55
1.7	Piano interrato	55
1.8	Sottotetto.....	55
1.9	Soppalco.....	55
1.10	Numero dei piani.....	55
1.11	Edificio	56
1.12	Edificio unifamiliare.....	56
1.13	Pertinenza.....	56
1.14	Balcone.....	56
1.15	Ballatoio	56
1.16	Loggia / Loggiato	57
1.17	Pensilina	57

1.18	Portico / Porticato	57
1.19	Terrazzo.....	57
1.20	Tettoia.....	58
1.21	Veranda	58
1.22	Invarianza idraulica.....	58
1.23	Piscine e vasche interrate o sopra terra.....	58
1.24	Caminetti esterni, barbecue.....	59
1.25	Gazebi.....	60
1.26	Pergolati.....	60
1.27	Copringresso d'accesso pedonale alle proprietà.....	61
1.28	Depositi attrezzi da giardino	61
1.29	Recinzioni, muri di sostegno e morfologia dei terreni.....	62
Capitolo 2: Superfici		65
2.1	Superficie territoriale (ST).....	65
2.2	Superficie fondiaria (SF)	65
2.3	Superficie coperta (SCOP)	65
2.4	Superficie permeabile (SP).....	65
2.5	Superficie totale (STOT)	65
2.6	Superficie lorda (SL)	66
2.7	Superficie utile (SU).....	66
2.8	Superficie accessoria (SA)	66
2.9	Superficie complessiva (SC).....	67
2.10	Superficie calpestabile.....	67
2.11	Superficie di vendita (SV)	67
2.12	Superficie scolante impermeabile.....	68
Capitolo 3: Volumi		69
3.1	Volume totale o volumetria complessiva	69
3.2	Volume tecnico	69
3.3	Volume urbanistico	69
Capitolo 4: Indici urbanistici		70
4.1	Indice di edificabilità territoriale (IT).....	70
4.2	Indice di edificabilità territoriale incrementato in applicazione dei principi della perequazione urbanistica (ITP)	70
4.3	Indice di edificabilità fondiaria (IF)	70
4.4	Indice di edificabilità fondiaria incrementato in applicazione dei principi della perequazione urbanistica (IFP)	70
Capitolo 5: Occupazione del suolo		71
5.1	Indice di permeabilità (IPT / IPF)	71

5.2	Indice di copertura (IC)	71
Capitolo 6:	Altezze	72
6.1	Altezza lorda	72
6.2	Altezza del fronte	72
6.3	Altezza dell'edificio (H)	72
6.4	Altezza utile	72
6.5	Altezza urbanistica	73
Capitolo 7:	Distanze	74
7.1	Distanza dai confini (DC)	74
7.1.1.	Distanza dai confini in sottosuolo (DCS)	74
7.1.2.	Distanza da depositi di materiale o lavorazioni (DD)	74
7.1.3.	Distanza da spazi destinati alla pubblica circolazione (DS)	74
7.1.4.	Distanza dai terrapieni (DT)	74
7.1.5.	Distanza in sottosuolo da spazi destinati alla pubblica circolazione (DSS)	74
7.2	Distanze minime tra edifici	79
7.2.1.	Distanza tra edifici (DE)	79
7.3	Distanze tra allevamenti	81
7.4	Distanze dalle strade	84

PARTE IV: CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE88

Capitolo 1:	Generalità, classificazione del territorio in ambiti	88
Capitolo 2:	Individuazione Zone di Recupero	91
Capitolo 3:	Categorie d'intervento nell'ambito di antica formazione, centro storico	92
Capitolo 4:	Individuazione delle aree in ambito storico	94
Capitolo 5:	Ambito di antica formazione, centro storico	95
5.2	Interventi ammessi	95
5.8	Trasformazione di edifici ex agricoli nell'ambito di antica formazione, centro storico	102
5.9	Destinazioni d'uso	102
5.10	Prescrizioni tipo morfologiche	104
5.12	Vincolo di facciata/e	109
Capitolo 6:	Ambito residenziale consolidato	110
6.2	Interventi ammessi	110
6.3	Indici edilizi	110
6.4	Destinazioni d'uso	111
6.5	Prescrizioni tipo morfologiche	113
Capitolo 7:	Ambito produttivo consolidato industriale - artigianale - commerciale	114

7.2	<i>Interventi ammessi</i>	114
7.3	<i>Indici edilizi</i>	114
7.4	<i>Destinazioni d'uso</i>	115
7.5	<i>Prescrizioni particolari</i>	117
Capitolo 8: Ambiti di riqualificazione - rigenerazione		119
8.1	<i>Descrizione</i>	119
8.2	<i>Modalità d'attuazione</i>	119
8.3	<i>Norma transitoria</i>	119
Capitolo 9: Ambiti di trasformazione		121
9.1	<i>Descrizione</i>	121
9.2	<i>Modalità di attuazione</i>	121
9.3	<i>Norma transitoria</i>	121
Capitolo 10: Ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale		123
Capitolo 11: S1 - SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO		126
11.3	<i>Interventi ammessi</i>	126
11.4	<i>Indici edilizi</i>	126
11.5	<i>Modalità d'attuazione</i>	127
11.6	<i>Destinazioni d'uso</i>	128
11.7	<i>Prescrizioni morfologiche</i>	130
11.8	<i>Modalità d'acquisizione delle aree</i>	130
11.9	<i>Prescrizioni particolari</i>	131
Capitolo 12: S2 - SERVIZI E ATTREZZATURE A CARATTERE RELIGIOSO		133
12.2	<i>Interventi ammessi</i>	133
12.3	<i>Indici edilizi</i>	134
12.4	<i>Modalità d'attuazione</i>	135
12.5	<i>Destinazioni d'uso</i>	135
12.6	<i>Modalità d'acquisizione delle aree</i>	136
12.7	<i>Prescrizioni morfologiche</i>	136
Capitolo 13: S3 - SERVIZI PER L'ISTRUZIONE		138
13.2	<i>Interventi ammessi</i>	138
13.3	<i>Indici edilizi</i>	138
13.4	<i>Modalità d'attuazione</i>	139
13.5	<i>Destinazioni d'uso</i>	140
13.6	<i>Prescrizioni morfologiche</i>	142
13.7	<i>Modalità d'acquisizione delle aree</i>	142
13.8	<i>Prescrizioni particolari</i>	143

Capitolo 14:	S4 - SERVIZI PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO	145
14.3	<i>Interventi ammessi.....</i>	<i>145</i>
14.4	<i>Indici edilizi.....</i>	<i>145</i>
14.5	<i>Modalità d'attuazione.....</i>	<i>146</i>
14.6	<i>Destinazioni d'uso.....</i>	<i>147</i>
14.7	<i>Prescrizioni morfologiche.....</i>	<i>149</i>
14.8	<i>Modalità d'acquisizione delle aree.....</i>	<i>149</i>
14.9	<i>Prescrizioni particolari.....</i>	<i>150</i>
Capitolo 15:	S5 - SERVIZI E AMBITI PER LA VIABILITA', PARCHEGGI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO.....	152
15.1	<i>Ambiti per la viabilità – generalità.....</i>	<i>152</i>
15.2	<i>Modalità d'attuazione.....</i>	<i>152</i>
15.3	<i>Interventi ammessi.....</i>	<i>153</i>
15.4	<i>Rete stradale</i>	<i>154</i>
15.5	<i>Prescrizioni per la realizzazione di nuove strade</i>	<i>155</i>
15.6	<i>Rete ciclopedonale</i>	<i>156</i>
15.7	<i>Zone di rispetto stradale e triangoli di visibilità.....</i>	<i>157</i>
15.7.8	<i>Interventi ammessi.....</i>	<i>158</i>
15.7.9	<i>Destinazioni d'uso.....</i>	<i>159</i>
15.8	<i>Rete stradale storica.....</i>	<i>160</i>
15.9	<i>Parcheggi pubblici</i>	<i>164</i>
Capitolo 16:	Ambiti agricoli - generalità.....	165
Capitolo 17:	Ambito agricolo	168
17.2	<i>Interventi ammessi.....</i>	<i>168</i>
17.3	<i>Presupposti soggettivi e oggettivi.....</i>	<i>170</i>
17.4	<i>Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo: classificazione e disciplina degli interventi – Mutamenti di destinazioni d'uso.</i>	<i>172</i>
17.7	<i>Destinazioni d'uso.....</i>	<i>178</i>
17.8	<i>Disposizioni relative agli allevamenti zootecnici.....</i>	<i>179</i>
17.9	<i>Prescrizioni particolari.....</i>	<i>181</i>
Capitolo 18:	Ambito agricolo di valenza paesistica di rispetto dell'abitato	183
18.2	<i>Interventi ammessi.....</i>	<i>183</i>
18.3	<i>Indici edilizi.....</i>	<i>183</i>
18.4	<i>Destinazioni d'uso.....</i>	<i>184</i>
18.8	<i>Norme programmatiche e di indirizzo.....</i>	<i>186</i>
Capitolo 19:	Parco Locale d'Interesse Sovracomunale (PLIS) del Po e del Morbasco	187
Capitolo 20:	Nuclei sparsi e complessi agricoli di antica formazione	189

Capitolo 21:	Aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologiche	190
21.5	<i>Corsi d'acqua e fasce di rispetto.....</i>	<i>194</i>
21.6	<i>Manufatti</i>	<i>196</i>
21.7	<i>Zone umide</i>	<i>196</i>
21.8	<i>Zone boscate, filari alberati, tagli e impianti di vegetazione lungo i corsi d'acqua</i>	<i>199</i>
21.8.17	<i>Interventi manutentivi su aree private non ad uso agricolo</i>	<i>206</i>
21.8.18	<i>Segnalazione preventiva abbattimento / manutenzione straordinaria essenze arboree</i>	<i>207</i>
21.9	<i>Strade vicinali (tracciati campestri).....</i>	<i>208</i>
21.10	<i>Centuriazione romana</i>	<i>209</i>
21.11	<i>Scarpate morfologiche ed elementi orografici - fasce di rispetto.....</i>	<i>210</i>
Capitolo 22:	Zona VP – Verde Privato	212
22.2	<i>Interventi ammessi.....</i>	<i>212</i>
22.3	<i>Destinazioni d'uso.....</i>	<i>212</i>
Capitolo 23:	Aree a rischio ritrovamenti archeologici	213
Capitolo 24:	Ambito cimiteriale e relativa fascia di rispetto	214
24.3	<i>Interventi ammessi.....</i>	<i>214</i>
24.5	<i>Modalità d'attuazione.....</i>	<i>215</i>
24.6	<i>Prescrizioni particolari.....</i>	<i>215</i>
Capitolo 25:	Elettrodotti ed impianti elettrici - Zone di rispetto elettrodotti	216
25.1	<i>Elettrodotti.....</i>	<i>216</i>
25.2	<i>Cabine di trasformazione dell'Energia Elettrica (E.E.)</i>	<i>217</i>
25.3	<i>Opere per la trasformazione e la distribuzione dell'E.E. nei P.A.....</i>	<i>217</i>
Capitolo 26:	Metanodotti - Fasce di rispetto dei metanodotti	218
Capitolo 27:	Tutela dei pozzi di acqua idropotabile	219
Capitolo 28:	Zone di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore.....	221
Capitolo 29:	Norme geologico-tecniche ed ambientali di attuazione.....	224
Capitolo 30:	Stralcio del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.).....	239
Capitolo 31	P.G.R.A. Piano Gestione Rischio Alluvioni	246
Capitolo 32:	Beni di interesse culturale	247
Capitolo 33:	Siti Rete Natura 2000	248
Capitolo 34:	Geositi	255
Capitolo 35:	Criteri per le risorse ambientali	258

<i>Capitolo 36:</i>	Disciplina bacini idrici di nuova escavazione alimentati dalla falda idrica per l'allevamento ittico e la pesca sportiva.....	259
<i>Capitolo 37:</i>	Componente sismica.....	261
<i>Capitolo 38:</i>	Aree ed edifici a rischio di compromissione o degrado	262
<i>Capitolo 39:</i>	Rete Ecologica Regionale	263
39.1	<i>Descrizione generale</i>	265
39.2	<i>Elementi di tutela e della Rete Ecologica</i>	265
39.3	<i>Indicazioni per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale</i>	268
39.4	<i>Criticità</i>	271
<i>Capitolo 40:</i>	Rete Ecologica Provinciale	272
<i>Capitolo 41:</i>	Rete Ecologica Comunale.....	273
<i>Capitolo 42:</i>	Verifica di compatibilità urbanistico ambientale degli interventi	276
<i>Capitolo 43:</i>	Verifica relativa alla salubrità delle aree da edificare	278
<i>Capitolo 44:</i>	Alberi monumentali	280
<i>Capitolo 45:</i>	Disciplina di tutela acustica	281
<i>Capitolo 46:</i>	Disciplina del Reticolo Idrico Minore (RIM)	282
47.1	<i>Finalità ed obiettivi</i>	282
47.2	<i>Competenze</i>	282
47.3	<i>Normativa di riferimento</i>	285
47.4	<i>Definizione di alveo, di fasce di rispetto dei corpi idrici e di demanio pubblico</i>	286
47.5	<i>Occupazione e riduzione delle aree di espansione e di divagazione e delle fasce di rispetto</i> 288	
47.6	<i>Divieto di tombinatura e impermeabilizzazione dei corsi d'acqua</i>	290
47.7	<i>Infrastrutture in alveo</i>	290
47.8	<i>Opere di difesa e regimazione idraulica e opere di derivazione</i>	290
47.9	<i>Tombinature ed impermeabilizzazioni</i>	292
47.10	<i>Attraversamenti dei corsi d'acqua</i>	293
47.11	<i>Manufatti sotto l'aveo e attraversamenti aerei</i>	294
47.12	<i>Manufatti su palo</i>	294
47.13	<i>Scarichi</i>	295
47.14	<i>Manutenzione straordinaria, ordinaria e pulizia dei corsi d'acqua</i>	296
47.15	<i>Attività edilizia</i>	296
47.16	<i>Nuove aree di espansione urbanistica</i>	298
47.17	<i>Infrastrutture varie e di urbanizzazione</i>	299
47.18	<i>Obblighi dei privati</i>	299

47.19	Corsi d'acqua utilizzati ai fini irrigui.....	300
47.20	Interventi sui canali irrigui, di colo e artificiali in genere	301
47.21	Variazioni di tracciato dei corsi d'acqua.....	302
47.22	Sdemanializzazione.....	303
47.23	Richiesta di autorizzazione idraulica (senza occupazione demaniale) e di concessione (con occupazione demaniale)	303
47.24	Strutture comunali e opere di urbanizzazione convenzionate.....	306
47.25	Richiesta di autorizzazione e/o concessione di opere pre-esistenti alla individuazione del reticolo minore	306
47.26	Iter amministrativo	307
47.27	Rilascio di autorizzazione e di concessione	307
47.28	Obblighi del concessionario.....	308
47.29	Autorizzazione paesistica	309
47.30	Ripristino di corsi d'acqua a seguito di violazioni in materia di polizia idraulica	309
47.31	Criteri esecutivi e di progettazione	310
47.32	Canoni di polizia idraulica.....	311
47.33	Norme finali.....	311
Capitolo 47:	Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica	312
Capitolo 48:	Prevenzione delle esposizioni al gas Radon in ambienti chiusi	313
Capitolo 49:	Invarianza idraulica	314

PARTE V: COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT315

Capitolo 1:	Valenza paesistica.....	315
Capitolo 2:	Unità di paesaggio	316
Capitolo 3:	Classi di sensibilità paesaggistica	317
Capitolo 4:	Disciplina paesistica	318

PARTE VI: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE319

Capitolo 1:	Ambito oggetto di Piani o Programmi Attuativi ancora efficaci	319
Capitolo 2:	Prevalenza tra gli elaborati della Variante Generale del PGT in caso di difformità.....	321
Capitolo 3:	Interventi su edifici in contrasto con la disciplina del Piano delle Regole	322
Capitolo 4:	Disposizioni legislative e normative	323
Capitolo 5:	Norme transitorie	324

PARTE I: NORME GENERALI

Capitolo 1: Natura e contenuti del Piano delle Regole

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

1.1.1 Il comune di Pieve d'Olmi, con il Piano delle Regole, nel perseguire gli obiettivi del Documento di Piano, relativi ad un corretto ed equilibrato sviluppo urbanistico, definisce e regola:

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

Assumendo come finalità prioritarie:

la tutela dell'ambiente come preconditione dello sviluppo urbanistico:

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1.1.6 Il Piano delle Regole nel perseguire gli obiettivi e gli indirizzi del Documento di Piano, recepisce:
- ✓ La normativa relativa alla componente geologica, idrogeologica e sismica dei piani e dei progetti;
 - ✓ Le previsioni di carattere sovraordinato del PTCP della Provincia di Cremona, in relazione ai vincoli e alle salvaguardie di carattere sovraordinato e del PTR.
- 1.1.7 Le presenti disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti la Variante Generale al PGT.
- 1.1.8 Le disposizioni contenute nel Piano delle Regole costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti abilitativi comunque denominati.

Capitolo 2: Allegati alle norme tecniche

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

ELABORATI GRAFICI		
Tav.1a	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO - NORD	1:5.000
Tav.1b	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO - SUD	1:5.000
Tav.1c	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO – CENTRI ABITATI	1:2.000
Tav.2a	VINCOLI E TUTELE – TERRITORIO - NORD	1:5.000
Tav.2a	VINCOLI E TUTELE – TERRITORIO - SUD	1:5.000
Tav.2b	VINCOLI E TUTELE - CENTRI ABITATI	1:2.000
Tav.3	ANALISI DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE – Analisi tipologica – Destinazioni d'uso – Categorie di intervento	1:1.000
Tav.4a	CLASSI DI SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO - NORD	1:5.000
Tav.4b	CLASSI DI SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO - SUD	1:5.000
Tav.5a	CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO – Stato di fatto e di diritto 2014	1:5.000
Tav.5b	CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO – Stato di fatto e di diritto 2022	1:5.000
Tav.5c	CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO – Qualità dei suoli	1:5.000
ELABORATI TESTUALI		
Norme	DISPOSIZIONI ATTUATIVE	
Allegato 1	CENSIMENTO CASCINE - Aziende agricole	

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

Capitolo 3: **Campo di applicazione**

- 3.1 Le presenti norme si applicano all'intero territorio comunale.
- 3.2 Ogni intervento o trasformazione:
- ✓ Deve essere conforme a quanto prescritto dalle presenti norme salvo quanto ulteriormente e specificatamente disposto dal DP (Documento di Piano) e PS (Piano dei Servizi) per gli ambiti e materie di specifica competenza;
 - ✓ Deve rispettare le direttive, gli indirizzi, le modalità attuative e i criteri di sostenibilità contenuti nella VAS;
 - ✓ Non deve essere in contrasto, ovvero rendere maggiormente gravosa o compromettere la fattibilità, con i progetti indicati nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.
- 3.3 Fino all'approvazione dei progetti o all'adozione dei Piani o Programmi Attuativi presenti nel Documento di Piano, le aree in essi ricadenti sono soggette a disposizioni transitorie di cui alle presenti norme.
- 3.4 Per quanto non riportato nelle presenti norme si rinvia alle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti.

Capitolo 4: **Destinazioni d'uso**

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

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

Nella superficie urbanizzata, come definita dal PTR, all'interno delle categorie di cui all'art.23-ter del D.P.R. 380/2001 è comunque sempre ammessa la modifica della destinazione d'uso, e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale. Le disposizioni di cui al precedente periodo non si applicano alle disposizioni esplicitamente escluse dalla Variante Generale al PGT, nonché alle attività di logistica o autotrasporto, alle attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti anche a supporto del commercio, incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita di cui al D. Lgs. 31.03.1998 N.114 e alle attività insalubri ai sensi del Decreto del Ministro alla sanità 05.09.1994 (elenco delle attività insalubri di cui all'art.216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie) le cui destinazioni devono essere oggetto di specifica previsione negli atti del PGT.

- 4.2 I mutamenti di destinazione d'uso degli edifici o di parti di essi, sia attuati con opere che senza opere, sono soggetti alle vigenti normative nazionali e regionali.
- 4.3 La destinazione d'uso di un fabbricato è quella prevalente in termini di superfici utili.
- 4.4 In fase di rilascio o di accettazione di atti abilitativi in materia edilizia, ogni qualvolta contemplino il cambio di destinazione d'uso con opere edili o senza opere edili nei casi previsti al comma 3, art.51, Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. e/o ampliamento della SL e/o della SA ai sensi del successivo punto 5.7, Capitolo 5, Parte IV, si dovrà procedere come segue: il comune verifica la sufficienza delle dotazioni di aree per servizi e attrezzature di interesse generale in essere, con riferimento, in particolare a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio, ai fini di assicurare una dotazione corrispondente ai limiti previsti dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio stesso.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.8 Usi temporanei

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

4.9 Classificazione delle destinazioni d'uso

4.9.1. FUNZIONE RESIDENZIALE

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

4.9.2. FUNZIONE PRODUTTIVA

a) *Industriali artigianali*

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

b) *Artigianato di servizio*

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

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

4.9.3. FUNZIONE COMMERCIALE

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

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

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

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

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

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

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

- e) *Esposizioni merceologiche*

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

- f) *Pubblici esercizi*

Attività per la somministrazione e il consumo di alimenti e bevande (bar, ristoranti, caffè, gelaterie, enoteche, osterie, trattorie, pizzerie, pub, tavole calde, fast food ecc.) comprensivi dei servizi di pertinenza, dei magazzini dei depositi e degli spazi tecnici ecc. funzionali all'attività principale.

- g) *Commercio di carburanti*

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

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

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

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

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

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

Le merceologie si distinguono in alimentari ed extralimentari:

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

4.9.4. FUNZIONE TERZIARIA

Rientrano in questa categoria le strutture, private o pubbliche, quali attività di rappresentanza, direzione, amministrazione, attività ausiliarie dell'intermediazione finanziaria (banche) e delle assicurazioni, attività immobiliari, agenzie di viaggio, agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni, società di studi e consulenze, studi professionali, laboratori.

4.9.5. FUNZIONE AGRICOLA

a) Attività agricole

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

b) Attività agrituristiche

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

4.9.6. FUNZIONI RICETTIVE

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

4.9.7. FUNZIONI RICREATIVE DI INTRATTENIMENTO E SPETTACOLO

a) Cinematografi, auditorium, locali di spettacolo.

b) Sale di ritrovo e da gioco

c) Discoteche, locali da ballo e simili

4.9.8. FUNZIONI DI SERVIZIO E DI INTERESSE GENERALE

a) SERVIZI PER L'ISTRUZIONE

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

b) SERVIZI E ATTREZZATURE A CARATTERE RELIGIOSO

Immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi

di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondursi alla religione, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

c) SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO COLLETTIVO

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

d) SERVIZI PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO

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

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

- Parcheggi pubblici;
- Parcheggi privati ad uso pubblico.

f) ATTREZZATURE PRIVATE

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

4.9.9. AZIENDE CLASSIFICATE COME INSALUBRI

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

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

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

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

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

Le attività e le aziende che trattano sostanze pericolose e a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs. 152/2006 "Norme in materia ambientale" per l'Autorizzazione Integrata Ambientale (A.I.A.) e attraverso il Regolamento Regione Lombardia n.2 del 25.03.2020 per la Valutazione d'Impatto Ambientale (V.I.A.) e dal D.Lgs. 105/2015 "Attuazione della direttiva 2012/18/16 relativa al controllo del pericolo

d'incidenti rilevanti connessi con sostanze pericolose per le attività soggette a Rischio d'Incidente Rilevante (R.I.R.).

4.9.10. NORME SPECIALI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI

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

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

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

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

Si considerano destinazioni di somministrazione di alimenti e/o bevande le attività di vendita di alimenti e /o bevande per il consumo dei prodotti sul posto, nei locali dell'esercizio o in area aperta al pubblico, che utilizzano spazi in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla somministrazione, stoccaggio delle merci somministrate nell'esercizio o poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività, quali locali di preparazione, cottura, confezionamento e simili, lavaggio stoviglie, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

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

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

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

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

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

La Superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale, ai sensi del D.Lgs. 114/98, è l'area di libero accesso al pubblico durante la vendita, compresa quella occupata da banchi, camerini di prova, scaffalature,

espositori e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazioni e di pre-confezionamento, uffici, servizi tecnologici, spogliatoi e servizi igienici per il pubblico e per il personale.

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

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

Per le attività equiparate al commercio le cui lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali di libero accesso al pubblico, senza specifiche separazioni o distinzioni, si considera Superficie di vendita (Sv) una quota pari a $\frac{2}{3}$ della superficie dei locali. Le Superfici di vendita (Sv) degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili, tipologie simili, sono computate nella misura di $\frac{1}{8}$ (un ottavo) della superficie lorda.

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

5.1 *Deroghe*

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

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

5.2 *Rapporti di natura civilistica tra lotti confinanti*

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

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

Allo stesso modo gli atti autorizzativi rilasciati in osservanza alle presenti norme non si configurano come derogatori dei diritti di terzi intendendosi con validità conformativa, nel rispetto dei diritti medesimi, ogni dichiarazione effettuata in sede di presentazione delle domande dei suddetti atti autorizzativi. In tal senso il richiedente l'atto autorizzativo edilizio dovrà presentare contestuale autorizzazione da parte di terzi interessati, registrata e trascritta nei registi immobiliari.

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

- 6.1 Gli immobili che alla data di adozione del presente Piano delle Regole risultino in contrasto con quanto dallo stesso stabilito possono subire trasformazioni soltanto per uniformarvisi.
- 6.2 Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole aventi destinazioni d'uso non ammesse possono essere soggetti solo ad interventi di Manutenzione Ordinaria, così come definiti dalle vigenti disposizioni di legge.
Qualora si uniformi la destinazione a quella ammessa sono invece consentite anche le altre categorie di interventi.
- 6.3 I Piani o Programmi Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati possono essere adeguati alle disposizioni attuative del Piano delle Regole tramite variante al progetto e alla relativa convenzione urbanistica.

Capitolo 7: Aree di pertinenza degli interventi

- 7.1 La capacità edificatoria di un'area è data dal prodotto della superficie fondiaria (SF) per l'Indice di edificabilità fondiaria (IF) ovvero della superficie territoriale (ST) per l'Indice di edificabilità territoriale (IT). In alternativa è stabilita direttamente dal Piano delle Regole, dal Piano dei Servizi o dal Documento di Piano mediante assegnazione di un volume o di una SL massima realizzabile.
- Sono aree di pertinenza degli interventi quelle sulla cui superficie sono stati calcolati, ai fini della realizzazione della SL gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria previsti dalle presenti norme.
- 7.2 Costituisce area di pertinenza diretta di un intervento l'area sulla quale lo stesso viene assentito e realizzato.
- 7.3 Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando la sua superficie è calcolata nella sua interezza, in applicazione degli indici previsti dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio ai fini della realizzazione degli interventi da essa consentiti.
- 7.4 Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria con indici già esistenti o realizzati in attuazione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio non potranno essere ulteriormente calcolate ai fini edificatori.
- 7.5 Il vincolo di pertinenza delle aree dura fino a quando rimangono in essere gli edifici cui le stesse ai fini edificatori risultano asservite.
- 7.6 Tra gli elaborati necessari per la richiesta o la presentazione di atti abilitativi in materia edilizia e per gli strumenti urbanistici attuativi deve figurare l'individuazione planimetrica dell'area di pertinenza, ottenuta attraverso un rilievo celerimetrico della stessa.

Tale individuazione deve essere accompagnata dall'elencazione degli estratti di mappa catastali delle suddette aree e dai dati catastali della proprietà, nonché dalla dimostrazione del calcolo degli indici con l'indicazione delle eventuali aree non sature.

Nella fattispecie d'interventi diretti deve essere indicata l'area di sedime dell'opera in progetto o del fabbricato esistente interessato dall'intervento.

- 7.7 Deve essere assunta come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti l'area appartenente al proprietario degli stessi alla data di adozione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio.
- 7.8 Nel caso di frazionamenti successivi alla data di adozione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio i lotti liberi o parzialmente liberi alla cui configurazione gli stessi daranno luogo, potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui risultino asserviti, in base ai nuovi indici di edificazione previsti dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, all'edificio o al gruppo di edifici esistenti sull'originaria unitaria proprietà.
- 7.9 Rimarranno, in ogni caso, fermi tutti i vincoli di pertinenza edificatoria anteriori all'adozione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio derivanti dal computo delle aree ai fini dell'approvazione di piani urbanistici e della stipulazione delle relative convenzioni (anche non trascritte nei registri immobiliari) o dal rilascio o accettazione di atti abilitativi in materia edilizia cui abbia fatto seguito, in epoca anteriore all'adozione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, o faccia seguito in epoca posteriore, la realizzazione degli edifici alla quale i vincoli stessi risultano preordinati.

- 7.10 Gli edifici esistenti negli ambiti a destinazione agricola sono vincolati ai relativi fondi secondo l'asservimento in atto alla data di adozione delle seguenti norme.
- I fondi e gli appezzamenti agricoli la cui superficie sia stata computata ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità mantengono tale vincolo anche in caso di frazionamento successivo.
- 7.11 Le aree comprese in ambiti di rispetto, fatto salvo quelle espressamente escluse dalla Variante Generale al P.G.T., sono utilizzabili ai fini del computo delle capacità edificatorie, e partecipano alla previsione come aree inedificabili e pertinenziali; su cui è possibile la realizzazione di opere di superficie e di sottosuolo consentite dalla legislazione vigente e dalle disposizioni della Variante Generale al PGT.
- 7.12 È costituito presso L'Ufficio Tecnico Comunale il Catasto Urbanistico-Edilizio. Le mappe di detto catasto sono redatte dall'Ufficio Tecnico sulla base delle mappe catastali aggiornate con riferimento agli elaborati di cui al successivo comma e ad ogni altro accertamento d'ufficio.
- 7.13 Il Catasto Urbanistico - Edilizio è utilizzato per i controlli preliminari necessari per il rilascio o l'accettazione degli atti abilitativi in materia edilizia.
- 7.14 Apposito Regolamento Comunale disciplinerà l'impianto e la gestione del Catasto Urbanistico – Edilizio.

Capitolo 8: Impianti per le telecomunicazioni e la radiovisione

- 8.1 Ai sensi della legislazione regionale vigente il territorio comunale è suddiviso secondo le classi di cui ai successivi commi 8.2, 8.3 e 8.4 parte I.
- 8.2 *Area 1:* l'insieme delle parti del territorio comunale che, una per ciascun centro o nucleo abitato, sono singolarmente delimitate dal perimetro che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi nel relativo centro o nucleo abitato; non sono compresi nel perimetro gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazione.
- 8.3 *Area 2:* le parti del territorio comunale non rientranti nell'area 1.
- 8.4 *Area di particolare tutela:* aree comprese entro il limite di 100 metri dal perimetro di proprietà di asili, scuole, ospedali, case di cura e residenze per anziani individuate una per ciascuno dei suddetti ricettori.
- 8.5 Nelle aree di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11.05.2001 n.11 ad eccezione di quelli con potenza totale a connettori d'antenna superiori a 300 W. E' comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione in corrispondenza di asili, scuole, ospedali, case di cura e residenze per anziani e strutture similari e relative pertinenze che ospitano soggetti minorenni, salvo che si tratti di impianti con potenza al connettore d'antenna non superiore a 7 Watt.
- 8.6 In Area 1, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiovisione di

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

- 8.7 In Area 2, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiovisione di cui alla L.R. 11.05.2001 N.11.
- 8.8 È fatto salvo quanto previsto dai piani nazionali di assegnazione delle frequenze televisive di radiodiffusione sonora.
- 8.9 Si dovrà valutare l'inserimento dei manufatti nel contesto con riferimento alle norme ed agli indirizzi del Piano Territoriale Paesistico Regionale, con particolare considerazione:
- degli ambiti percepibili da punti o percorsi panoramici (art.20 delle Norme di Attuazione),
 - del Piano del Sistema delle Infrastrutture a rete (volume 7 del P.T.P.R.);
 - delle linee guida per l'esame paesistico dei progetti (art.30 delle Norme di Attuazione).
- 8.10 L'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione dovrà essere armonizzata con il contesto urbanistico, architettonico e paesaggistico - ambientale, salvaguardando i caratteri storici, artistici, monumentali e naturalistici; gli impianti possono essere collocati su edifici aventi particolare valore storico - artistico solo a condizione che per la loro collocazione e visibilità, siano compatibili con tali valori.
- Si dovranno privilegiare scelte cromatiche di tipo neutro che riducano l'impatto visivo dei manufatti e si dovranno evitare superfici metalliche riflettenti.

- 8.11 L'installazione degli impianti dovrà essere realizzata in modo da evitare che il centro del sistema radiante sia posizionata a quote inferiori a quelle di edifici destinati a permanenze superiore alle quattro ore situati:
- entro 100 metri nel caso di impianti con potenza totale di connettori d'antenna non superiore a 300 W;
 - entro 250 metri nel caso di impianti con potenza totale di connettori d'antenna non superiore a 1000 W;
 - entro 500 metri nel caso di impianti con potenza totale di connettori d'antenna superiore a 1000 W.
- 8.12 L'installazione degli impianti delle antenne deve avvenire in conformità della L.R. 11/2001, della D.G.R. 7/7351 del 2001 e di tutte le vigenti disposizioni di legge in materia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. la compromissione dei valori storici, architettonici ed ambientali che caratterizzano gli ingressi esistenti;
- b. il ricorso a nuove aperture non compatibili con i caratteri architettonici dell'edificio;
- c. la manomissione dell'integrità culturale degli edifici sottoposti a vincoli di tutela in applicazione delle leggi 1089/39, 1497/39, del DLgs 42/2004 e del loro contesto ambientale;

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

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

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

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

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

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

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

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

Capitolo 10: Recupero ai fini abitativi del sottotetto

- 10.1 Ai sensi dell'art.65, comma 1-bis della L.R. 12/2005, sono esclusi dall'applicazione delle norme di cui agli articoli 63 e 64 della medesima Legge, gli edifici sottoposti a tutela monumentale e/o paesaggistica con espresso Decreto.
- 10.2 Il recupero ai fini abitativi del sottotetto, laddove consentito, è ammesso solo se l'uso dell'edificio è conforme alla destinazione d'ambito.
- 10.3 Le modifiche di gronda e di falda, ove e con le modalità consentite, possono essere apportate unicamente al fine di garantire che per ogni singola unità immobiliare sia assicurata l'altezza media ponderale di 2,40 .
- 10.4 In caso di creazione di nuove unità immobiliari è obbligatorio reperire la dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura minima di un mq ogni 10 mc della volumetria resa abitativa ed un massimo di 25 mq per ciascuna unità immobiliare, così come indicato al comma 3, art. 64, L.R. 12/2005 e s.m. ed i..
- 10.5 I progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambito non soggetto a vincolo paesaggistico, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Regionale.
- 10.6 La realizzazione degli interventi di recupero di cui al presente articolo comporta la corresponsione degli oneri d'urbanizzazione nonché del contributo commisurato al costo di costruzione calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda resa abitativa, secondo le tariffe vigenti nel comune al momento del rilascio o della presentazione, nel caso di segnalazioni o comunicazioni asseverate, dei titoli abilitativi in materia edilizia.

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

Capitolo 11: Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti

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

Si definiscono.

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

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

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

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

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

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

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

- 11.5 Se conseguito con opere edilizie il recupero comporta l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio imposto dalle vigenti disposizioni di legge, con riferimento alla specifica categoria d'intervento. Qualora attuato senza opere edilizie il recupero è soggetto a preventiva comunicazione ai sensi dell'art.52, comma 2, L.R. 12/2005 e s.m. ed i..
- 11.6 Sono esenti dal versamento del costo di costruzione vani e locali seminterrati con una superficie lorda non superiore ai 200 mq se destinati a uso residenziale e non superiore ai 100 mq se destinati ad altri usi, che costituiscono pertinenza diretta dell'unità immobiliare.
- 11.7 Il recupero dei locali seminterrati esistenti in applicazione della L.R. 7/2017 è subordinato alla dichiarazione di un geologo abilitato ed iscritto al proprio albo professionale, posta a corredo della richiesta di Permesso di Costruire o presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, nella quale si evidenzia che non vi saranno interferenze dei piani in progetto con la quota di livello freatica.
- 11.8 Per quanto non espressamente suddetto il presente capitolo è integrato con i disposti della L.R. 10.03.2017 n.7.

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

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

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

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

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

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

- al piano terra degli edifici e con accesso diretto del pubblico;
- con la disponibilità, qualora l'amministrazione comunale lo ritenesse più opportuno, alla monetizzazione delle aree a parcheggio che dovranno avere una superficie pari al 50% della SL e comunque non inferiore a quanto prescritto per l'ambito di collocazione, qualora quest'ultimo ne preveda una dotazione superiore.

L'eventuale monetizzazione dei parcheggi sarà effettuata con le modalità previste al Capitolo 9, Parte I.

- in conformità con la normativa specifica che si intende prevalente.

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

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

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

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

I luoghi sensibili sono i seguenti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Capitolo 16: Centro abitato e centro edificato**16.1 Centro Abitato**

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

16.2 Centro edificato

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

PARTE II: ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Capitolo 1: Attuazione mediante piani e programmi urbanistici

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

la loro monetizzazione nei termini e con le modalità previste ai commi 4 e 5, art.90, L.R. 12/2005 e s.m.i.

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

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

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

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

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

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

1.12 Nei casi in cui gli interventi siano subordinati:

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

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

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

Capitolo 2: Attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionati

- 2.1 Per quanto compatibili con i Permessi di Costruire Convenzionati si applicano le prescrizioni relative dei Piani o Programmi Urbanistici Attuativi di cui al precedente Capitolo 1, Parte II.
- 2.2 I Permessi di Costruire Convenzionati sono atti negoziati tra l'amministrazione comunale e gli operatori per interventi di sviluppo e riqualificazione del tessuto edilizio che identificano gli impegni e i contenuti da tradursi in atto pubblico (convenzione o atto unilaterale d'obbligo) a cui vengono riconosciute le specifiche modalità di intervento, derivanti dagli accordi intercorsi con il comune, concernenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, cessione o monetizzazione dei servizi pubblici, arretramenti stradali, ed eventuali ulteriori condizioni e prescrizioni.
- 2.3 Il ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato è comunque ammesso in tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato.
- I Permessi di Costruire Convenzionati devono raggiungere il fine di:
- coordinare e ricomporre i caratteri tipo- morfologici del tessuto edilizio;
 - offrire soluzioni risolutive ad assetti tipo - morfologici compromessi e/o degradati;
 - migliorare la dotazione di attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico;
 - favorire gli interventi di mitigazione paesaggistica ed ambientale;
 - quando vi è la necessità riorganizzare la rete viaria ed infrastrutturale.
- 2.4 Nel caso di ristrutturazione edilizia con incremento della SL, attraverso l'inserimento o il riposizionamento dei solai o mediante il cambio d'uso, così come meglio specificato al punto 4.4, Capitolo 4, Parte I e punto 5.7, Capitolo 5, Parte IV, e comunque in tutti i casi previsti dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, deve essere

adottata la procedura del Permesso di Costruire Convenzionato, fatto salvo quanto previsto al punto 4.6, Capitolo 4, Parte I.

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

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

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

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

Capitolo 3: **Attuazione mediante interventi diretti**

- 3.1 Gli interventi edilizi si attuano mediante atti abilitativi in materia edilizia, in conformità alle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica generali e attuativi, dei Regolamenti Edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigenti.
- 3.2 Il rilascio o l'accettazione dei suddetti atti abilitativi è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione di attuazione delle stesse da parte del Comune nel successivo triennio o all'impegno da parte degli interessati alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio ed a completarle prima della presentazione della SCA (Segnalazione Certificata d'Agibilità).

Capitolo 4: Perequazione e compensazione urbanistica

4.1 Obbiettivi di perequazione

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

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

4.2 Perequazione urbanistica di comparto

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

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

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

La SL esistente se mantenuta è confermata.

4.3 Perequazione urbanistica diffusa

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

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

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

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

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

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

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

4.4 La perequazione urbanistica aggiuntiva

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

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

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

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

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

4.5 Quantità della perequazione diffusa

4.5.1. L'applicazione del calcolo di cui ai precedenti punti nel caso della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio del comune di Pieve d'Olmi individua un ammontare pari a 20.116 mq di SL (superficie lorda) che deve essere recepita mediante acquisizione dei diritti edificatori concessi alle aree per servizi pubblici.

4.6 Atti convenzionali cui ricorrere per il trasferimento dei diritti edificatori

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

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

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

In tal caso il rilascio del Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività nonché l'approvazione del Piano o Programma Attuativo, risulta subordinata alla registrazione e trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di trasferimento di cui al presente punto.

4.7 Compensazione urbanistica

- 4.7.1 La superficie lorda di edifici la cui collocazione presenta aspetti problematici in quanto sono da ritenersi incongrui con il contesto urbano, può essere oggetto di compensazione.

Questa previsione normativa ha lo scopo di consentire la demolizione di volumetrie private e la loro ricostruzione in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale.

Ciò può avvenire tra due aree di proprietà privata, purché quella di destinazione sia ubicata nel tessuto urbano residenziale consolidato, escluso il centro storico, nei limiti della capacità insediativa della zona incrementata del 10%.

Le aree su cui insiste la volumetria oggetto di trasferimento, successivamente alla demolizione degli edifici incongrui, se non diversamente indicato negli atti della Variante Generale al PGT saranno inedificabili.

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

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

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

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

- 4.8.2. Il trasferimento di cui al punto precedente è ammesso nei limiti consentiti dall'Indice di edificabilità fondiaria incrementato in applicazione dei principi della perequazione urbanistica (IFP) attribuito agli ambiti che costituiscono il tessuto urbano residenziale consolidato, escluso il centro storico. In tale fattispecie dovrà essere monetizzata la

dotazione di aree per attrezzature pubbliche o collettive corrispondenti alla potenzialità edificatoria data dalla differenza tra quella calcolata con l'Indice di edificabilità fondiaria incrementato in applicazione dei principi della perequazione urbanistica (IFP) e quella calcolata con l'Indice di edificabilità fondiaria (IF).

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

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

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

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

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

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

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

4.10 Commercializzazione dei diritti di perequazione e compensazione

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

Il Comune istituirà il registro delle cessioni dei diritti edificatori.

4.11 Aree escluse dalle regole della perequazione

4.11.1 Aree escluse dalle suddette regole sono:

- ✓ ambiti destinati all'agricoltura;
- ✓ ambiti di antica formazione, centro storico;
- ✓ impianti tecnologici;
- ✓ verde privato;
- ✓ ambito produttivo, artigianale, commerciale consolidato.

Capitolo 5: **Definizione degli interventi edilizi**

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

PARTE III: DEFINIZIONI, NOZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

Capitolo 1: **Definizioni generali**

1.1 Carico Urbanistico (CU)

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

1.2 Dotazioni Territoriali (DT)

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

1.3 Sedime

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

1.4 Sagoma

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

1.5 Piano fuori terra

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

1.6 Piano seminterrato

Così come indicato alla lett. a), comma 2, art.1, L.R. 7/2017 si definisce piano seminterrato:

il piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova, anche solo in parte, ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

1.7 Piano interrato

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

1.8 Sottotetto

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

1.9 Soppalco

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

1.10 Numero dei piani

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

1.11 Edificio

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

1.12 Edificio unifamiliare

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

1.13 Pertinenza

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

1.14 Balcone

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

1.15 Ballatoio

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

1.16 Loggia / Loggiato

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

1.17 Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

Relativamente al centro storico sono escluse dal calcolo della superficie coperta e sono consentite pensiline a sbalzo per ciascuna abitazione o edificio condominiale a copertura della porta d'ingresso principale, purché aggettanti su spazi privati. Le stesse dovranno avere una larghezza massima di ml 2,00, una profondità compreso il canale per la raccolta delle acque meteoriche di ml 1,00 ed una struttura portante in legno o ferro. Il manto di copertura dovrà essere in coppi o vetro con decadenza non superiore al 30-35%.

Non potranno essere realizzate sui prospetti degli edifici sottoposti a vincolo o a tutela da parte delle vigenti disposizioni di legge o a vincolo di facciata ai sensi del punto 5.13, Capitolo 5, Parte IV.

1.18 Portico / Porticato

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

1.19 Terrazzo

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

1.20 Tettoia

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

1.21 Veranda

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

1.22 Invarianza idraulica

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

1.23 Piscine e vasche interrate o sopra terra

Le piscine e vasche di carattere permanente dovranno.

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

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

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

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

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

1.24 Caminetti esterni, barbecue

I caminetti esterni ed i barbecue dovranno:

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

1.25 Gazebi

Il gazebo è un corpo sostenuto da pilastri (anche non fissi al suolo) che definiscono uno spazio mediante semplice copertura aperto su 4 lati ovvero addossato ad un massimo di 2 lati di un edificio.

La copertura dovrà essere di essenze vegetali, tessuto o cannicciato e comunque non di tipo fisso, rigido o impermeabile.

I gazebi non concorrono alla verifica delle superfici e volumetrie.

Dovranno rispettare le distanze minime dai confini, dalle strade e spazi pubblici e dagli edifici esistenti, qualora non addossati a quest'ultimi, fatta eccezione di quelli posti sulla stessa proprietà, prescritte nel Capitolo 7, Parte III.

Se lo spazio delimitato dai pilastri costituenti il gazebo ha una superficie non superiore a mq 9,00 e lo stesso non è stabilmente infisso al suolo, la sua realizzazione è subordinata a comunicazione d'inizio e fine lavori, negli altri casi è assoggettata a titolo abilitativo in materia edilizia.

1.26 Pergolati

Il pergolato è una struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini e/o terrazzi e consiste in un'impalcatura di sostegno da piante rampicanti costituita da due o più file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali, aperta su almeno tre lati e nella parte superiore.

I pergolati non concorrono alla verifica delle superfici, fatto salvo quanto previsto al punto 21.2, Capitolo 22, Parte IV. Dovranno rispettare le distanze minime dai confini, dalle strade e spazi pubblici e dagli edifici esistenti, fatta eccezione di quelli posti sulla stessa proprietà, prescritte nel Capitolo 7, Parte III.

Se il pergolato occupa una superficie non superiore a mq 9,00 e lo stesso non è stabilmente infisso al suolo con fondazioni la sua realizzazione è subordinata a comunicazione d'inizio e fine lavori, negli altri casi è assoggettato a titolo abilitativo in materia edilizia.

1.27 Copringresso d'accesso pedonale alle proprietà

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

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

1.28 Depositi attrezzi da giardino

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

Gli stessi debbono avere una superficie coperta (SCOP) non superiore a mq 6,00 ed un'altezza massima dal piano di posa al colmo di ml 2,40. Non possono essere collocati sul sedime di terreno posto tra l'allineamento del fronte degli edifici e/o relative pertinenze e le vie o spazi pubblici, e comunque ad una distanza minima da quest'ultimi di ml 10,00.

Dovranno essere realizzati in legno ed avere il tetto a 2 falde con manto in coppi o tegole, uguale o quantomeno simile a quello dell'edificio principale.

Tali accessori non concorrono alla verifica dei parametri urbanistico - edilizi, fatta eccezione da quanto sopraindicato, compresa la distanza.

La loro realizzazione è subordinata a comunicazione d'inizio e fine lavori al Comune.

1.29 Recinzioni, muri di sostegno e morfologia dei terreni

Sono opere di recinzione i manufatti atti a delimitare tra loro le proprietà.

Non sono considerate opere di recinzione le cordonature a muretti di contenimento del terreno fino ad un'altezza di ml 0,30 misurata dalla quota di terreno a piè di scarpata. L'altezza delle recinzioni è misurata dalla quota di terreno più alta.

Gli accessi carrai dovranno essere realizzati in conformità alle norme di cui al D.Lgs. 30.04.1992, n.285 (codice della strada) e successive integrazioni e correzioni di cui al D.Lgs. 10.09.1993 n.360.

Le recinzioni di tipo aperto sono costituite da muretto avente un'altezza massima di ml 0,60 sovrastato da cancellata o siepi di rete metallica, per un'altezza complessiva non superiore a ml 2,10. Verso le vie e gli spazi pubblici non è ammesso l'utilizzo di rete.

Le recinzioni di tipo chiuso sono costituite da un muro o in pannellature cieche in legno o metallo, anche con aperture protette da inferriate o elementi analoghi per un'altezza complessiva non superiore a ml 2,10. Le recinzioni di tipo chiuso debbono sempre garantire la sicurezza della viabilità stradale in termini di visibilità in prossimità di incroci stradali o allineamenti e curve della rete stradale. Sono confermate le altezze delle recinzioni esistenti, quando non in contrasto con il contesto circostante o il contesto specifico di zona.

Fatta eccezione per gli ambiti agricoli, non soggetti a trasformazione urbanistica o comunque nei casi in cui le presenti disposizioni attuative ne vietano la realizzazione, la Variante Generale al Piano di Governo del Territorio ammette la realizzazione di recinzioni sia di tipo chiuso che aperto.

Per l'ambito urbanistico classificato centro storico lungo le vie e spazi pubblici, nonché tra diverse proprietà, sono ammesse recinzioni di tipo chiuso solo in muratura intonacata e di tipo aperto costituite da un muretto in muratura intonacata con soprastante inferriata; fatta salva la

priorità del recupero di recinzioni aventi una valenza storica e/o architettonica mediante intervento di restauro o risanamento conservativo.

Le corti delle cascine, anche non più destinate all'attività agricola, debbono di norma mantenere un carattere di unitarietà; le delimitazioni tra diverse proprietà potranno essere ottenute con elementi mobili di arredo esterno, vasi di fiori, panchine, etc.

Nelle aree agricole le recinzioni sono consentite limitatamente alle parti di stretta pertinenza degli edifici da considerare pari a cinque volte la loro superficie coperta (SCOP), qualora non vi sia la presenza o la documentazione che ne provi la preesistenza, che evidenzii un tracciato originario che dovrà essere rispettato. Tali recinzioni potranno essere di tipo chiuso, in muratura, con una altezza massima di ml 2,10, oppure costituite da un muretto intonacato avente un'altezza di m 0,60 sormontato da una rete metallica o ringhiera in ferro aventi un'altezza massima di ml 1,50, ovvero da una rete metallica avente un'altezza massima di 2,10 ml. In via del tutto eccezionale e per comparti limitati, per comprovate necessità legate alla conduzione del fondo sono ammesse recinzioni in rete aventi un'altezza massima di ml 1,50, mascherate sui due lati da piantumazioni in siepi di essenze autoctone. La distanza delle recinzioni dal confine delle strade pubbliche deve essere di almeno ml 3,00. Gli ingressi carrai debbono osservare un arretramento minimo di ml 5,00 dal ciglio stradale o in alternativa debbono essere automatizzati.

Si deve inoltre rispettare una distanza minima dall'asse di strade consorziali, vicinali, interpoderali o in generale di passaggio veicolare preesistenti pari almeno a ml 4,00.

Per la conservazione morfologica naturale dei terreni è fatto divieto di apportare variazioni altimetriche significative e comunque superiori a ml 1,20, salvo i casi in cui sono necessarie opere di fondazione dei manufatti ed edifici.

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

Capitolo 2: **Superfici**

2.1 Superficie territoriale (ST)

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

2.2 Superficie fondiaria (SF)

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

2.3 Superficie coperta (SCOP)

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

2.4 Superficie permeabile (SP)

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

2.5 Superficie totale (STOT)

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

2.6 Superficie lorda (SL)

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

2.7 Superficie utile (SU)

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

2.8 Superficie accessoria (SA)

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

La superficie accessoria comprende.

- a- i portici e le gallerie pedonali;
- b- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- c- le tettoie con profondità superiore a ml 1,50, le tettoie aventi profondità uguale o inferiore a ml 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessorie e dalle superfici utile;
- d- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, prive dei requisiti di agibilità, e i relativi corridoi di servizio;
- e- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a ml 1,50, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare o che presentano i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile, al di sotto di ml 1,50 i sottotetti accessibili e praticabili sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie e della superficie utile;

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

2.9 Superficie complessiva (SC)

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

2.10 Superficie calpestabile

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

2.11 Superficie di vendita (SV)

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

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

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

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

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

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

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

2.12 Superficie scolante impermeabile

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

Capitolo 3: **Volumi**

3.1 Volume totale o volumetria complessiva

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

3.2 Volume tecnico

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

3.3 Volume urbanistico

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

Capitolo 4: **Indici urbanistici**

4.1 Indice di edificabilità territoriale (IT)

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

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

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

4.3 Indice di edificabilità fondiaria (IF)

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

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

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

Capitolo 5: **Occupazione del suolo**

5.1 Indice di permeabilità (IPT / IPF)

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

5.2 Indice di copertura (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Capitolo 6: **Altezze**

6.1 Altezza lorda

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

6.2 Altezza del fronte

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

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

6.3 Altezza dell'edificio (H)

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

6.4 Altezza utile

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

6.5 Altezza urbanistica

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

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

Capitolo 7: Distanze

7.1 Distanza dai confini (DC)

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

7.1.1. Distanza dai confini in sottosuolo (DCS)

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

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

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

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

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

7.1.4. Distanza dai terrapieni (DT)

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

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

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

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

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

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

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

Quanto sopra fatto salvo che il responsabile dell'ufficio tecnico, acquisito il parere della Commissione Edilizia, se istituita, e della Commissione per il Paesaggio, per le rispettive attribuzioni, potrà dare prescrizioni, al fine di risolvere problemi connessi alla viabilità o per specifiche esigenze di tutela paesaggistica. Tali prescrizioni potranno contemplare anche l'arretramento del filo stradale o comunque degli allineamenti preesistenti.

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

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

- nuove costruzioni realizzabili nel rispetto della disciplina del Codice Civile, in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica, per uno sviluppo non superiore all'altezza e larghezza massime di questi ultimi, sempre che venga assicurato un corretto inserimento edilizio ed ambientale;
- quando tra i proprietari esista un accordo, debitamente registrato e trascritto da notificarsi all'Amministrazione Comunale che preveda la costruzione in reciproca aderenza; anche se non attuata contemporaneamente;
- quando venga presentato progetto unitario tra i confinanti;
- quando tra i proprietari esista un accordo debitamente registrato e trascritto, da notificare all'amministrazione comunale, che preveda la costruzione, anche da parte di uno solo di essi, di fabbricati, nei limiti dell'altezza degli edifici (H) prevista dalle presenti disposizioni attuative per l'ambito oggetto della suddetta edificazione. Quanto sopra fatte salve le distanze minime tra edifici di cui al successivo punto 7.2, Capitolo 7, Parte III;
- nuova costruzione di fabbricati accessori con altezza massima, misurata al colmo, nella fattispecie di coperture a falde piane

incline, ovvero all'estremità superiore della veletta a perimetrazione del solaio nel caso di copertura piana, in mancanza della veletta all'estradosso del solaio di copertura, non superiore a ml 3,00 fuori terra, fino ad una profondità di ml 5,00 all'interno del lotto. La suddetta altezza va calcolata rispetto alla quota più depressa dei lotti confinanti. La nuova costruzione non potrà occupare, per ciascuna proprietà confinante, una lunghezza superiore al 50% di quella del segmento di confine sul quale sarà realizzata, al lordo di costruzioni preesistenti che insistono sullo stesso, fatte salve le distanze minime tra edifici di cui al punto 7.2, Capitolo 7, Parte III. Tale opportunità può essere utilizzata per la realizzazione di un unico fabbricato, o per gli ampliamenti dello stesso o di altri fabbricati preesistenti sul confine, fatti salvi i casi di cui ai precedenti punti dal 7.1.9.1. al 7.1.9.4..

7.1.10. Non è ammessa la realizzazione d'autorimesse o comunque fabbricati accessori prospettanti direttamente su aree o vie pubbliche, se non compresi in un edificio principale.

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

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

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

- il cappotto termico non potrà sporgere oltre i 10 cm;

- il fronte dell'edificio dovrà essere posto a confine con marciapiedi, che non potranno essere ridotti oltre la larghezza minima di ml 1,50, piste ciclopedonali che non potranno essere ridotti oltre le misure minime previste dal Codice della Strada e suo regolamento o stalli per la sosta delle autovetture che non potranno subire restringimenti che ne riducano la lunghezza al di sotto dei 5 metri e la larghezza al di sotto dei m 2,60;
- qualora non preveda la riduzione della larghezza delle vie pubbliche;
- nel centro storico dovrà essere realizzato sull'intera facciata dell'edificio, senza creazione di discontinuità;
- l'intervento deve obbligatoriamente riposizionare, insegne, segnaletica stradale, cartellonistica e corpi illuminanti, nella medesima posizione con ancoraggi passanti, a meno che sia espressamente valutata dall'ufficio tecnico comunale la possibilità di spostamento.

7.1.14. All'interno del centro storico gli edifici di particolare interesse storico - artistico caratterizzati da elementi decorativi, quali cornici, marcapiani, bugne, cornici di aperture, cimase e qualsiasi altro elemento che possa configurarsi come tale, nonché affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli, sono da preservare e restaurare. Per tali edifici non è consentita la coibentazione esterna mediante "cappotto"

7.1.15. Gli edifici presenti sul territorio comunale sono comunque sottoposti ai disposti degli articoli 11 e 50 del D.Lgs. 42/2004.

7.1.16. La realizzazione del "cappotto" è comunque subordinata al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio che nell'espressione dello stesso dovrà prioritariamente tenere in considerazione quanto previsto al precedente punto 7.1.14, della Polizia Municipale in merito alla mobilità veicolare e pedonale, dell'Ufficio Tecnico comunale in merito alle interferenze con le infrastrutture a rete ed alla successiva

concessione permanente di occupazione di suolo pubblico resa da Servizio Entrate. L'occupazione pubblica concessa non potrà in nessun caso configurare situazioni di uso capione circa l'acquisizione dell'area, il cui sedime rimarrà di proprietà pubblica.

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

7.2 Distanze minime tra edifici

7.2.1. Distanza tra edifici (DE)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3 Distanze tra allevamenti

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

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

- b. per gli allevamenti suini
 - 1b. 600 metri da zone edificabili residenziali, servizi e standard.
 - 2b. 100 metri da abitazioni di terzi, dalle zone produttive e dagli edifici, singoli, in gruppi, comprese le cascine, posti nelle zone agricole, oggetto di restauro e/o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, con cambio di destinazione d'uso, nei casi previsti dalle presenti norme.
 - 3b. 25 metri, dall' abitazione del centro aziendale.
- c. Per gli allevamenti avi/cunicoli – canili;
 - 1c. 600 metri da zone edificabili residenziali, servizi e standard.
 - 2c. 100 metri da abitazioni di terzi, dalle zone produttive e dagli edifici, singoli, in gruppi, comprese le cascine, posti nelle zone agricole, oggetto di restauro e/o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, con cambio di destinazione d'uso, nei casi previsti dalle presenti norme.
 - 3c. 25 metri dall'abitazione del centro aziendale.

7.3.2 Le previsioni comunali relative agli ambiti residenziali, servizi e standard, vigenti alla data di adozione del PTCP, dovranno rispettare le seguenti distanze: 50 metri dagli allevamenti esistenti di cui al precedente punto 7.3.1, lettera a, e 300 metri per gli allevamenti esistenti di cui al precedente punto 7.3.1, lettere b e c.

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

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

- 7.3.4 Nei centri aziendali con allevamento esistente o dismessi da meno di tre anni, senza cambio di destinazione d'uso, ubicati in zona agricola, si possono eseguire ampliamenti fino ad un massimo del 25% del peso vivo allevato e comunque non devono ridurre ulteriormente le distanze in essere. L'ampliamento e le riconversioni con cambio di tipologia possono avvenire senza limitazioni se le nuove realizzazioni o se i ricoveri esistenti utilizzati al tal fine, rispettano le distanze minime stabilite per i nuovi allevamenti. La realizzazione delle strutture di stoccaggio imposte dalla normativa vigente, non devono ridurre le distanze in essere ad eccezione di comprovata impossibilità tecnica. Le eventuali riattivazioni, effettuate nel periodo superiore a tre anni, dovranno rispettare almeno le distanze minime stabilite per i nuovi.
- 7.3.5 Allevamenti esistenti ubicati in zone non agricole o comunque dove non permesso dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, essendo classificati come attività insalubre di cui all'Art 216 T.U.LL.SS. R.D. 1265/34, non possono essere ampliati, possono eseguire unicamente miglioramenti igienico sanitari, senza aumento di peso vivo allevato.
- L'amministrazione Comunale per accertati inconvenienti igienico sanitari dovuti alla vicinanza con insediamenti residenziali, valutando il pregresso e l'evolversi della situazione, impone un periodo di tempo entro il quale l'azienda dovrà trasferirsi in zona agricola, non è mai ammessa la riattivazione.
- Gli interventi previsti alle lettere a), b), c), e d), esclusa la ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione, dell'art.3 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 sono sempre ammessi.
- 7.3.6 Tutti i valori delle distanze indicate dal precedente punto 7.3.1 al punto 7.3.5 della Parte III hanno un carattere di reciprocità sia tra gli impianti zootecnici e gli usi e le destinazioni d'uso del suolo posti nel medesimo

comune, che tra gli impianti zootecnici gli usi e le destinazioni d'uso del suolo localizzati in comuni adiacenti.

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

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

7.3.9 Le fasce di rispetto previste dal Regolamento Locale d'Igiene tra le zone residenziali, produttive e destinate a servizi e gli allevamenti, indicate nelle tavole della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, sono a carattere meramente indicativo.

Le relative reciproche distanze dovranno essere verificate in sede di istruttoria a seguito di richiesta di approvazione di un Piano o Programma Attuativo o il rilascio o accettazione di atto abilitativo edilizio mediante rilievo celerimetrico prodotto dal richiedente ed asseverato da tecnico abilitato.

7.4 Distanze dalle strade

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

- ✓ fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art.4 del D.Lgs. 285/1992, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti (di ogni genere e tipo), non possono essere inferiori a:
 - a. 60 metri per le strade di tipo A (autostrade);
 - b. 40 metri per le strade di tipo B (strade extraurbane principali);
 - c. 30 metri per le strade di tipo C (strade extraurbane secondarie);
 - d. 20 metri per le strade di tipo F (strade locali), ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'art. 3, comma 1, punto 52 del D. Lgs. 285/1992;
 - e. 10 metri per le "strade vicinali" di tipo F.

Si specifica inoltre che:

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

- ✓ Sono espressamente vietati gli interventi di nuova realizzazione o ampliamento edilizio od urbanistico nelle fasce di rispetto stradale fatti salvi quelli previsti dalle vigenti disposizioni di legge;
- ✓ Relativamente al Comune di Pieve d'Olmì l'ampiezza della fascia di rispetto stradale esterna alla delimitazione del centro abitato ex art.4, D.Lgs. 285/1992 misurata sul confine, così come definito dall'art.3, comma 1, punto 10 del D.Lgs. 285/1992, viene di seguito stabilita:
 - metri 30,00 per la SP 85 "Bassa Casalmaggiore";
 - metri 30,00 per la SP 26 "Brazzuoli - Pieve d'Olmì";
 - metri 10,00 per le strade comunali;
 - metri 10,00 per le strade vicinali.

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

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

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

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

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale

distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, art 26 D.P.R. 495/1992 e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

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

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

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

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

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

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

PARTE IV: CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

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

- 1.1 Il Piano delle Regole suddivide il territorio in ambiti urbanistici ai fini della definizione, attuazione e verifica delle disciplina urbanistica.
- 1.2 Negli ambiti così definiti si applicano, oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme specifiche precisate negli articoli successivi.
- 1.3 L'individuazione dei diversi ambiti urbanistici è riportata nelle tavole n. 1a, 1b e 1c del Piano delle Regole, classificazione del territorio comunale e destinazioni d'uso in ambito storico.
- Gli ambiti urbanistici identificati sono:

a. Tessuto urbano consolidato

- ✓ Delimitazione ambito di antica formazione centro storico e zone di recupero (l. 457/1978);
- ✓ Ambito residenziale consolidato;
- ✓ Ambito di rigenerazione - riqualificazione;
- ✓ Complessi agricoli;
- ✓ Ambito produttivo - artigianale – commerciale consolidato;
- ✓ Piani attuativi in fase di esecuzione;
- ✓ Verde privato.

b. Ambiti di trasformazione

- ✓ Ambiti di Trasformazione residenziale;
- ✓ Ambito di Trasformazione residenziale - commerciale.

c. Aree adibite a servizi ed impianti tecnologici

- ✓ Servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico e collettivo;
- ✓ Servizi pubblici e attrezzature di carattere religioso;

- ✓ Servizi per l'istruzione;
- ✓ Servizi per il verde sportivo e ricreativo;
- ✓ Servizi per la mobilità;
- ✓ Impianti e attrezzature tecnologiche;
- ✓ Servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico e collettivo in previsione;
- ✓ Servizi per il verde sportivo e ricreativo in previsione;
- ✓ Servizi per la mobilità in previsione;
- ✓ Impianti tecnologici;
- ✓ Elettrodotti – linee e rispetti;
- ✓ Metanodotti e rispetti.

d. Ambiti destinati all'agricoltura

- ✓ Ambiti agricoli;
- ✓ Ambito agricolo di salvaguardia paesistico - ambientale;
- ✓ Complessi agricoli;
- ✓ Edificio non agricolo in ambito agricolo;
- ✓ Allevamenti;
- ✓ Rispetto di salvaguardia allevamenti.

e. Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico

- ✓ Elementi della rete ecologica regionale di secondo livello;
- ✓ Corso d'acqua individuato ai sensi dell'art.142 lett. C del d.lgs. 22/01/2004 "codice dei beni culturali e del paesaggio" n.42 iscritti nell'elenco di cui alla D.G.R. n.12028 del 25.07.1986 – art. 14.1;
- ✓ Rete ecologica provinciale: elementi areali;
- ✓ Rete ecologica comunale;
- ✓ Corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione;
- ✓ Beni vincolati;
- ✓ Centuriazione romana;
- ✓ Infrastrutture storiche;

- ✓ Orli di terrazzo;
- ✓ Zone umide;
- ✓ Filari alberati;
- ✓ Aree d'acqua – laghetti;
- ✓ Aree a rischio archeologico.

f. Aree non soggette a trasformazione urbanistica

- ✓ Fascia di rispetto cimiteriale;
- ✓ Fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore;
- ✓ Fascia di rispetto strada provinciale extraurbana secondaria (30 metri);
- ✓ Fascia di rispetto viabilità comunale extraurbana (10 metri)
- ✓ Fascia tutela rispetto assoluto dei pozzi (10 metri);
- ✓ Fascia di rispetto pozzi (200 metri).

g. Sistema della Viabilità

- ✓ Viabilità esistente;
- ✓ Piste ciclabili esistenti;
- ✓ Piste ciclabili di progetto;

Capitolo 2: **Individuazione Zone di Recupero**

Le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della legge 457/1978, modificata dalle leggi 127/1997 e 179/1992, coincidono con l'ambito di antica formazione centro storico.

Nelle zone di recupero anche se non individuati nel Piano di Governo del Territorio possono essere sempre proposti Piani di Recupero ovvero nei casi e con le modalità previste nell'art. 14, comma 1-bis della L.R. 12/2005, Permessi di Costruire Convenzionati anche al fine di promuovere processi di rigenerazione urbana e territoriale.

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

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

- 3.1 Il Piano delle Regole nelle tavole n. 1a, 1b e 1c individua in zone di recupero gli ambiti già classificati di antica formazione-centro storico.
Nella tavola n. 3 del Piano delle Regole e nell'allegato 1 (Censimento cascine - Aziende agricole) del Piano delle Regole, risultano individuati in modo analitico, per ogni singolo edificio gli interventi ammessi.
- 3.2 Qualora alla luce degli approfondimenti effettuati ai fini della redazione degli elaborati di progetto di un intervento, si verifichi che l'edificio presenta caratteristiche tali da farlo rientrare in categoria di intervento differente da quella per esso individuate nella tavola n. 3 del Piano delle Regole, l'Amministrazione Comunale, a seguito di richiesta motivata degli aventi titolo, tramite il Responsabile dell'ufficio tecnico, che acquisito il parere della Commissione Edilizia, se istituita, e comunque della Commissione per il Paesaggio, ciascuna per le rispettive attribuzioni, potrà con propria determinazione definitiva assumere lo stesso come edificio appartenente a tale diversa categoria.
Quanto sopra non costituisce variante agli atti della Variante Generale Piano di Governo del Territorio.
- 3.3 Le categorie di intervento individuate nella tavola n. 3 e nell'allegato 1 (Censimento cascine - aziende agricole) del Piano delle Regole sono da considerarsi orientative per gli accessori per i quali nella stesura del progetto venga dimostrata l'incoerenza rispetto alle caratteristiche dell'edificio principale.
Interventi difforni dalla categoria prevalente, sugli edifici accessori, possono essere assentiti con atti abilitativi in materia edilizia.
Il recupero di costruzioni accessorie per destinazioni d'uso diverse da quelle originarie o comunque pregresse, deve essere attento ai caratteri tradizionali o di autonomo pregio architettonico del manufatto.

- 3.4 La categoria d'intervento ristrutturazione edilizia da attuarsi previa demolizione e ricostruzione, consente in alternativa interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione. Qualora la categoria di intervento, così come indicata nel precedente punto 3.1, Capitolo 3, Parte IV, prevede la ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione sono sempre assentibili interventi di risanamento conservativo o manutenzione straordinaria. Quanto sopra non necessita di variazioni alle categorie di intervento come indicato al punto 3.2, Capitolo 3, Parte IV.
- 3.5 Per quanto non disposto nel presente articolo trovano applicazione ai fini della redazione dei progetti degli interventi su immobili siti negli ambiti di antica formazione-centro storico, le disposizioni relative ai vari interventi edilizi ed urbanistici di cui al successivo Capitolo 5, Parte IV.

Capitolo 4: Individuazione delle aree in ambito storico

- 4.1 Le aree e gli immobili costituenti l'ambito di antica formazione, centro storico, sono indicati nelle tavole n. 1a, 1b, 1c, 3 del Piano delle Regole.
- 4.2 Obiettivo del Piano delle Regole è la salvaguardia dei valori storico-testimoniali da attuarsi mediante la tutela e la valorizzazione degli elementi di interesse architettonico, il recupero del patrimonio edilizio esistente, la conservazione dell'impianto urbanistico e il miglioramento degli spazi pubblici sia sotto l'aspetto qualitativo sia per quel che concerne la fruibilità.
- 4.3 Il Piano delle Regole intende inoltre favorire un processo di rivitalizzazione dei centri storici rendendo possibile l'insediamento di molteplici funzioni all'interno di una equilibrata combinazione nella quale la residenza assume, comunque, un ruolo primario.
- 4.4 Le aree dell'Ambito Storico sono soggette alle prescrizioni urbanistico-edilizie di dettaglio contenute nei successivi articoli secondo quanto indicato nella tavola 3 – *Analisi dei nuclei di antica formazione - tipologie edilizie e stato di conservazione, – destinazione d'uso e numero dei piani categorie di intervento* del Piano delle Regole, tenuto conto di quanto espresso ai punti 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 e 3.5 del precedente Capitolo 3, Parte IV.

Capitolo 5: Ambito di antica formazione, centro storico

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

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

5.2 Interventi ammessi

5.2.1 In tale zona sono assentibili mediante atti abilitativi in materia edilizia, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione di fabbricati incongrui, ristrutturazione edilizia, quest'ultima anche mediante demolizione e ricostruzione; costituiscono inoltre interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente. Rimane fermo che per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettera c) e d) e 142 del medesimo Decreto Legislativo, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino degli edifici crollati o demoliti costituiscono

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

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

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

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

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

I suddetti interventi possono essere realizzati alle seguenti condizioni:

- a1) la volumetria realizzabile è quella totale esistente, fatto salvo quanto previsto nella successiva lettera c) e agli interventi in deroga, nei casi previsti dalle presenti Disposizioni Attuative quella fuori terra non potrà essere incrementata computando la volumetria interrata esistente.
- a2) la superficie coperta (SCOP) è quella esistente, fatto salvo quanto previsto nella successiva lettera c).
- b) le altezze (H) degli edifici posti, in tutto o in parte, in fregio o prospettanti, anche se arretrati, con vie o spazi pubblici o di uso pubblico, nel caso di interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, sopralzo, ampliamento, non potranno avere un'altezza (H) superiore a quella degli edifici preesistenti circostanti o in progetto (nel caso di aumento dell'altezza in deroga così come previsto nelle presenti disposizioni attuative).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'Amministrazione Comunale, previa acquisizione di parere sia da parte del responsabile dell'ufficio tecnico comunale, che della Commissione per il Paesaggio, qualora gli edifici oggetto degli interventi edilizi, o il contesto nel caso di nuova costruzione o ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, non avessero alcuna rilevanza sotto il profilo della qualità architettonica, e non siano sottoposti a tutela ai

sensi del D.Lgs. 42/2004, in questo caso fatta salva specifica autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, potrà assentire proposte progettuali innovative, sia nel merito del linguaggio architettonico che dei materiali da costruzione al fine di promuovere interventi di qualità. Tali interventi devono connotarsi per un miglioramento sensibile del patrimonio edilizio stesso e del contesto urbano in cui si collocano assicurando la coerenza generale degli stessi sotto il profilo estetico e percettivo, anche in deroga a quanto previsto al successivo punto 5.10, Capitolo 5, Parte IV. Quanto sopra non comporta l'applicazione delle procedura di Variante al PGT ed è autorizzato previa Deliberazione motivata del Consiglio Comunale. In tale fattispecie dovranno essere attuate le procedure di valutazione previste dalla Delibera della Giunta Regionale del 08.11.2002 n.7/11045.

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

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

5.4 I progetti degli interventi edilizi previsti ai punti, 5.2.1, 5.2.2 e 5.13, Capitolo 5, Parte IV, dovranno essere sempre sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio.

- 5.5** Gli immobili appositamente contrassegnati (elemento puntuale) sulle tavole n.8a, 8b e 8c del DP e sulle tavole n.1a, 1b, 1c del PR sono assoggettati a vincolo o tutela ai sensi delle vigenti disposizioni legislative e normative, previa autorizzazione da parte della Soprintendenza, Archeologia, Belle Arti e Paesaggio tramite gli atti abilitativi in materia, possono essere oggetto d'interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, cambio di destinazione d'uso, demolizione delle superfetazioni.
- 5.6** Ai sensi del comma 2, art.9, D.P.R. 380/2001, nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lett. a), art. 9 del D.P.R. 380/2001, sono consentiti gli interventi di cui alla lett. d) del primo comma dell'art. 3 del suddetto decreto che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Conformemente ai disposti della Legge 179/92 e del comma 2 dell'Art. 9 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, tali interventi sono consentiti anche se riguardano globalmente uno o più edifici e modificano fino al 25% delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune, e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi e vendita e canoni di locazione concordati con il comune e a concorrere agli oneri di urbanizzazione.
- 5.7** Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia attuata nei termini previsti ai punti 5.2.1 e 5.2.2, Capitolo 5, Parte IV, vi è la possibilità di incrementare la superficie lorda (SL) e la superficie accessoria (SA) nel rispetto della volumetria totale esistente.
Tale incremento trova attuazione attraverso la variazione della quota d'imposta dei solai, l'inserimento di nuovi solai intermedi, la demolizione di solai o mediante il mutamento di utilizzo delle superfici esistenti non computate ai fini del calcolo della SL, punto 2.6, Parte III, Capitolo 2.

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

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

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

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

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

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

5.9 Destinazioni d'uso

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

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

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

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

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

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

5.10 Prescrizioni tipo morfologiche

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

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

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

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

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

Sono sempre consentite suddivisioni tra le proprietà ottenute con elementi mobili di arredo esterno, vasi di fiori, panchine, ecc..

- ✓ garantire il riutilizzo di logge e porticati attraverso il loro tamponamento con vetrate aventi struttura portante in legno e/o metallo ovvero con murature adottando soluzioni che permettano di evidenziare la struttura originaria dell'edificio.

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

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

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

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

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

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

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

Qualora per la risoluzione di problemi tecnici, dettagliatamente motivati, si rendesse necessario che i volumi tecnici sporgano dalla linea di falda, deve essere richiesta deroga all'amministrazione comunale, che fatti gli opportuni accertamenti ha la facoltà di concederla tramite proprio provvedimento. Sono vietate le coperture piane;

- ✓ intonaco civile, tinteggiato, i colori dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione comunale rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale acquisito il parere della Commissione

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

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

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

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

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

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

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

- ✓ i canali di gronda e i pluviali dovranno realizzarsi in rame o in altro materiale verniciato di colore scuro;
- ✓ le finestre poste al piano terreno non potranno dotarsi di serramento esterno, ma saranno difese da inferriate arretrate rispetto al filo esterno di facciata, reimpiegandosi, ove possibile, il materiale originale;
- ✓ la larghezza delle finestre non potrà di norma superare i ml. 1,00-1,20, quella dei passi carrai non potrà di norma superare i ml. 3,00-3,50, quella dei negozi non potrà di norma superare i ml. 2.80-3,00 e comunque la porzione di facciata delimitata da due finestre successive;

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

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

5.12 Vincolo di facciata/e

La facciata principale, tutti i fronti dell'edificio ed eventualmente le coperture, qualora indicati con apposite simbologie nella Tavola 3 del PdR, non potranno subire variazioni, fatta salva la realizzazione di abbaini per il soddisfacimento dei requisiti minimi d'aeroilluminazione per il recupero dei sottotetti ai fini residenziali.

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

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

Capitolo 6: Ambito residenziale consolidato

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

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

6.2 Interventi ammessi

In tale zona sono ammessi tramite atti abilitativi in materia edilizia tutti gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c), d), e) comma 1, art.3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

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

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

6.3 Indici edilizi

IFP	IF	H	IC	IPF	D
m2/m2	m2/m2	m	%	%	m
0,50	0,40	9,00	60	30	Capitolo7 Parte III

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

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

6.4 Destinazioni d'uso

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

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

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

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

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

6.5 Prescrizioni tipo morfologiche

Le coperture devono essere realizzate a falda piane o del tipo tetto verde. Sono ammesse terrazze aventi una superficie utile non superiore a mq 50,00.

L'Amministrazione Comunale previa acquisizione tramite il responsabile dell'ufficio tecnico comunale o suo delegato del parere della Commissione per il Paesaggio, qualora gli edifici oggetto degli interventi edilizi non avessero alcuna rilevanza sotto il profilo della qualità architettonica, o nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti o ristrutturazioni su lotti liberi, potrà assentire con propria determinazione proposte progettuali innovative, sia sotto il profilo del linguaggio architettonico dei materiali da costruzione che di promozione d'interventi di qualità. Tali interventi devono connotarsi per un miglioramento sensibile del patrimonio edilizio stesso e del contesto urbano in cui si collocano assicurando la coerenza generale degli stessi sotto il profilo estetico e percettivo.

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

Capitolo 7: Ambito produttivo consolidato industriale - artigianale - commerciale

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

7.2 Interventi ammessi

In tale zona sono ammessi mediante interventi diretti tramite atti abilitativi in materia edilizia tutti gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c), d), e) comma 1, art.3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

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

7.3 Indici edilizi

INDUSTRIALE – ARTIGIANALE - COMMERCIALE

IF	H	IC	IPF	D
m2/m2	m	%	%	m
0,70	10,00	70	15	Capitolo7, Parte III

E' comunque fatta salva la SL esistente alla data di approvazione, per motivate esigenze tecniche l'Amministrazione Comunale può concedere altezze massime (H) superiori.

Il parametro IPF nel caso di ampliamento ove non sia già verificato verrà verificato in rapporto all'ampliamento effettuato.

7.4 Destinazioni d'uso

In questo ambito, fatte salve le destinazioni d'uso attuali, la destinazione d'uso principale è quella industriale ed artigianale, quella commerciale è complementare.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, comprese le attività agrituristiche, abitazioni del conduttore del fondo, della famiglia del conduttore del fondo, della famiglia dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ logistica;
- ✓ attività commerciali costituenti medie strutture di vendita aventi superfici di vendita superiore a mq 500,00 e attività commerciali costituenti grandi strutture di vendita con oltre 1.500 mq di superficie di vendita;
- ✓ attività commerciali di vendita all'ingrosso con superficie di vendita superiore a 1.500,00 mq;
- ✓ centri commerciali;
- ✓ attività industriali od artigianali che contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, moleste per rumori, esalazioni, fumi, traffico, scarico acque inquinate e comunque ritenute incompatibili con la zona ed il regolamento d'igiene; tra queste le produzioni chimiche, le lavorazioni del petrolio, le lavorazioni degli scarti animali, le lavorazioni delle immondizie, le polveriere, e comunque insalubri di prima classe, così come indicate nell'elenco D.M. 5 settembre 1994, all'art.216 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con Regio Decreto 27 luglio 1934 n.1265;
- ✓ abitazioni, fatte salve quelle di custodia e del proprietario, al servizio dell'attività industriale – artigianale – commerciale con un

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

- ✓ servizi di magazzino, comportanti deposito o manipolazione di materiali infiammabili e pericolosi;
- ✓ attrezzature cimiteriali, escluse case del commiato;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ rimesse per automezzi pubblici;
- ✓ attività di rottamazione;
- ✓ attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate all'attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie ed aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quale sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ scuole di qualsiasi ordine e grado;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile.

7.5 Prescrizioni particolari

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

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

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

Qualora richiesto dall'Amministrazione Comunale lungo i confini con i lotti di proprietà, le strade e/o spazi pubblici e comunque sempre verso le aree agricole, si prescrive che vengano realizzate prima della presentazione della Segnalazione Certificata d'Agibilità fasce alberate con essenze autoctone inframmezzate da essenze arbustive, al fine di

creare una buona mascheratura, così da rendere meno disarmonico l'inserimento dei nuovi edifici nella campagna circostante.

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

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

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

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

Capitolo 8: **Ambiti di riqualificazione - rigenerazione**

8.1 Descrizione

Sono gli ambiti di riqualificazione - rigenerazione previsti dal Documento di Piano nei quali possono essere avviati processi di rigenerazione urbana intesa così come previsto, al comma 1, lett. e, art.2, L.R. 28.11.2014 n.31 "l'insieme coordinato di interventi urbanistico - edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento delle biodiversità dell'ambiente urbano".

Nel comune di Pieve d'Olmi sono stati individuati n.2 ambiti di rigenerazione - riqualificazione: "ARR1 - ex consorzio agrario" e "ARR2 – vicolo Breda".

8.2 Modalità d'attuazione

Gli interventi nel suddetto ambito si attuano mediante l'approvazione di Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale, secondo le indicazioni contenute nell'elaborato "Determinazioni di piano e assetto normativo" del Documento di Piano e nell'allegato 1- Parte b dello stesso denominato "Ambiti di riqualificazione - rigenerazione".

8.3 Norma transitoria

Sino all'approvazione dei relativi Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui al comma 1, lett. a) e b), art.3, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., fatta eccezione per gli edifici classificati

"incongrui" per i quali è prevista la sola demolizione, non sono ammessi cambi della destinazione d'uso.

Capitolo 9: **Ambiti di trasformazione**

9.1 Descrizione

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

ATR1 - Prevalentemente residenziale, via Bardella Sud;

ATRC 1 - Prevalentemente residenziale, Bardella

ATRC2 - Prevalentemente residenziale e commerciale, strada vicinale via Cà Rossa Est;

ATRC3 - Prevalentemente residenziale, via Cà de Staoli;

9.2 Modalità di attuazione

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

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

9.3 Norma transitoria

Sino all'approvazione dei relativi Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui al comma 1, lett. a) e b), art.3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., fatta eccezione per gli edifici classificati

“incongrui”, per i quali è prevista la sola demolizione, non sono ammessi cambi della destinazione d'uso.

Capitolo 10: Ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale

10.1 Generalità

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

S1 - SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO:

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

S2 - SERVIZI E ATTREZZATURE A CARATTERE RELIGIOSO:

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

S3 - SERVIZI PER L'ISTRUZIONE:

- ✓ Scuola per l'infanzia;
- ✓ Scuola primaria;

S4 - SERVIZI PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Capitolo 11: **S1 - SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO**

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

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

11.3 Interventi ammessi

Sono ammessi gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), comma 1, art.3, del D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i..

Per gli edifici esistenti ricadenti nel perimetro del centro storico, gli interventi ammessi sono quelli previsti nella tavola 3 del Piano delle Regole, fatto salvo quanto previsto al punto 3.2, Capitolo 3, Parte IV, previo eventuali autorizzazioni rilasciate dalla Soprintendenza, Archeologia, Belle Arti e Paesaggio nei comparti soggetti a vincolo o tutela monumentale e/o paesaggistica.

11.4 Indici edilizi

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

perimetro di altri ambiti o confinanti con gli stessi si applicano le disposizioni dei medesimi.

Quanto sopra esposto ha validità per tutte le aree ad attrezzature pubbliche o ad uso pubblico previste nella Variante al Piano di Governo del Territorio o cedute anche nell'ambito di Piani Attuativi o Atti di programmazione Negoziata a valenza territoriale.

11.4.2 L'Amministrazione Comunale, tenuto conto dello stato dei luoghi, valuterà di volta in volta la dotazione di essenze arboree da reperire.

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

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

11.5 Modalità d'attuazione

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

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

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

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

11.6 Destinazioni d'uso

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

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

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

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

- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dal conduttore del fondo, dalle famiglie dei dipendenti, dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;

- ✓ attività industriali compresi i relativi servizi, tra i quali magazzini e depositi;
- ✓ attività artigianali e commerciali, terziarie, direzionali, professionali, ricettive, alberghi, ristoranti, trattorie, bar, etc., ad eccezione di quelle realizzate dalla pubblica amministrazione al servizio dell'ambito o nel caso di esecuzione da parte dei privati assentite da parte del Consiglio Comunale di pubblica utilità e assoggettate ad idonea convenzione;
- ✓ logistica;
- ✓ spazi coperti destinati a lavorazioni all'aperto al servizio delle attività produttive;
- ✓ attrezzature per parcheggio mezzi pesanti;
- ✓ abitazioni, fatta eccezione di quelle di custodia delle attrezzature pubbliche o d'uso pubblico con una superficie coperta massima (SCOP) di mq 160 ed un'altezza (H) di 9,00 ml;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ parcheggi ed autosili aperti al pubblico servizio;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ attività di rottamazione;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quelle di zona.

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

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

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

11.7 Prescrizioni morfologiche

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

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

11.8 Modalità d'acquisizione delle aree

- 29.3.1** Tutte le aree relative al presente articolo, eccezion fatta per quelle indicate al Capitolo 12, Parte IV, potranno essere acquisite, in forza del vincolo ablativo posto su di esse mediante la procedura espropriativa. Nello specifico sulle aree contornate da apposita perimetrazione nelle tavole della presente Variante Generale al PGT è prevista apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

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

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

11.9 Prescrizioni particolari

- 11.9.1 L'amministrazione comunale potrà consentire su aree vincolate, già divenute o che diventeranno di proprietà pubblica, la realizzazione di attrezzature collettive private di uso pubblico, concedendo all'uopo un diritto di superficie anche solo in sottosuolo, per un periodo determinato in relazione al tipo delle attrezzature private previste.
- 11.9.2 La convenzione relativa alla concessione del suddetto diritto di superficie (convenzione che in alcuni casi avrà ad oggetto, in primo luogo, la cessione gratuita al comune della proprietà dell'area interessata dall'intervento) dovrà:
- ✓ prevederne la durata, che verrà determinata in relazione alla natura degli impianti ed al costo della loro realizzazione;
 - ✓ disciplinare l'utilizzazione degli impianti stessi da parte della collettività, a condizioni atte a garantire una effettiva possibilità di fruizione e le modalità di gestione degli stessi;
 - ✓ prevedere la loro acquisizione, eventualmente, gratuita da parte del comune nel momento della scadenza del diritto di superficie;

- ✓ e quant'altro ritenuto necessario da parte dell'Amministrazione Comunale.

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

Capitolo 12: **S2 - SERVIZI E ATTREZZATURE A CARATTERE RELIGIOSO**

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

Non risultano ad oggi presenti sul territorio attrezzature di interesse comune per attrezzature religiose rappresentanti religioni diverse da quelle della chiesa cattolica.

Conformemente ai disposti comma 2, art. 72, L.R. 12/2005, l'installazione di nuove attrezzature religiose presuppone l'approvazione del Piano per Attrezzature Religiose, in mancanza dello stesso non può essere installata nessuna nuova attrezzatura religiosa da confessione di cui all'art. 70 della succitata legge.

12.2 Interventi ammessi

- 12.2.1** Sono ammessi tutti gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), comma 1, art.3, del D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i..
- 12.2.2** Per gli edifici esistenti ricadenti nel perimetro del centro storico, gli interventi ammessi sono quelli previsti nella tavola 3 del Piano delle Regole, fatto salvo quanto previsto al punto 3.2, Capitolo 3, Parte IV previo eventuali autorizzazioni rilasciate dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio nei comparti soggetti a vincolo o tutela monumentale e/o paesaggistica.

12.3 Indici edilizi

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

Se gli immobili destinati a servizi, pur non facendone parte, sono inseriti nel perimetro del centro storico o confinanti con lo stesso si applicano le disposizioni di tale ambito. Se inseriti, pur non facendone parte, nel perimetro di altri ambiti o confinanti con gli stessi si applicano le disposizione dei medesimi.

Quanto sopra esposto ha validità per tutte le aree ad attrezzature pubbliche o ad uso pubblico previste nella Variante al Piano di Governo del Territorio o cedute anche nell'ambito di Piani Attuativi o Atti di Programmazione negoziata a valenza territoriale.

12.3.2 L'Amministrazione Comunale, tenuto conto dello stato dei luoghi, valuterà di volta in volta la dotazione di essenze arboree da reperire.

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

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

12.4 Modalità d'attuazione

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

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

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

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

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

12.5 Destinazioni d'uso

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

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

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

12.5.4 Le destinazioni d'uso ammissibili sono le seguenti:

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

12.6 Modalità d'acquisizione delle aree

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

12.7 Prescrizioni morfologiche

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

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

Capitolo 13: **S3 - SERVIZI PER L'ISTRUZIONE**

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

13.2 Interventi ammessi

13.2.1 Sono ammessi gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), comma 1, art.3, del D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i..

13.2.2 Per gli edifici esistenti ricadenti nel perimetro del centro storico, gli interventi ammessi sono quelli previsti nelle tavole 5a e 5b del Piano delle Regole, fatto salvo quanto previsto al punto 3.2, Capitolo 3, Parte IV previo eventuali autorizzazioni rilasciate dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio nei comparti soggetti a vincolo o tutela monumentale e/o paesaggistica.

13.3 Indici edilizi

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

Quanto sopra esposto ha validità per tutte le aree ad attrezzature pubbliche o ad uso pubblico previste nella Variante al Piano di Governo

del Territorio o cedute anche nell'ambito di Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale.

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

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

13.4 Modalità d'attuazione

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

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

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

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

13.5 Destinazioni d'uso

- 13.5.1. Le tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi indicano la destinazione più consona in attuazione delle scelte comunali relative alla politica dei servizi, in esse un apposita simbologia distingue le attrezzature esistenti da quelle in progetto.
- 13.5.2. Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.
- 13.5.3. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificatamente previste dal Piano dei Servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante alla Variante Generale del PGT ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.
- 13.5.4. Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:
- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dal conduttore del fondo, dalle famiglie dei dipendenti, dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
 - ✓ attività industriali, artigianali, commerciali e terziarie, compresi i relativi servizi, tra i quali magazzini e depositi;
 - ✓ attività artigianali e commerciali, terziarie, direzionali, professionali, ricettive, alberghi, ristoranti, trattorie, bar, etc., ad eccezione di quelle realizzate dalla pubblica amministrazione al servizio dell'ambito o nel caso di esecuzione da parte dei privati assentite da parte del Consiglio Comunale di pubblica utilità e comunque assoggettate ad idonea convenzione;

- ✓ logistica;
- ✓ spazi coperti destinati a lavorazioni all'aperto al servizio delle attività produttive;
- ✓ servizi collettivi destinati al servizio delle attività produttive;
- ✓ attrezzature per parcheggio mezzi pesanti;
- ✓ uffici professionali ed al servizio delle attività produttive;
- ✓ abitazioni, fatta eccezione di quelle di custodia con una SCOP massima di 160 mq ed un'altezza massima H di 9,00 ml;
- ✓ alberghi, ristoranti, trattorie, bar, etc. se non al servizio delle attività assentibili nell'ambito e nel caso di esecuzione da parte dei privati assentite da parte del Consiglio Comunale di pubblica utilità e assoggettate ad apposita convenzione;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ attività terziario – direzionali e ricreative se non al servizio delle attività assentibili nell'ambito;
- ✓ attività professionali nelle unità immobiliari destinate alla residenza se non al servizio delle attività assentibili nell'ambito;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ stazioni radio base per la telefonia mobile;
- ✓ parcheggi privati non pertinenziali (box e posti auto);
- ✓ parcheggi ed autosili aperti al pubblico servizio;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ attività di rottamazione;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quelle di zona.

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

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

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

13.6 Prescrizioni morfologiche

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

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

13.7 Modalità d'acquisizione delle aree

13.7.1 Tutte le aree cui risulta relativo il presente articolo, eccezion fatta per quelle indicate al Capitolo 12, Parte IV, potranno essere acquisite, in forza del vincolo ablativo posto su di esse mediante la procedura espropriativa.

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

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

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

13.8 Prescrizioni particolari

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

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

- ✓ prevederne la durata, che verrà determinata in relazione alla natura degli impianti ed al costo della loro realizzazione;
- ✓ disciplinare l'utilizzazione degli impianti stessi da parte della collettività, a condizioni atte a garantire una effettiva possibilità di fruizione e le modalità di gestione degli stessi;

- ✓ prevedere la loro acquisizione, eventualmente, gratuita da parte del comune nel momento della scadenza del diritto di superficie;
- ✓ e quant'altro ritenuto necessario da parte dell'Amministrazione Comunale.

13.8.3 Eccezion fatta per l'ipotesi di previa cessione gratuita al comune dell'area interessata dal diritto di superficie, la concessione del diritto di superficie ai sopra indicati fini sarà onerosa e dovrà intervenire mediante procedure del tipo concorsuale che l'amministrazione comunale si riserva di promuovere in conformità degli obiettivi della politica dei servizi, approvando appositi bandi contenenti l'indicazione delle finalità e le condizioni di cui al precedente punto 13.8.2.

Capitolo 14: **S4 - SERVIZI PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO**

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

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

14.3 Interventi ammessi

14.3.1 Sono ammessi gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), comma 1, art.3, del D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i..

14.3.2 Per gli edifici esistenti ricadenti nel perimetro del centro storico, gli interventi ammessi sono quelli previsti nella tavola 3 del Piano delle Regole, fatto salvo quanto previsto al punto 3.2, Capitolo 3, Parte IV previo eventuali autorizzazioni rilasciate dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio nei comparti soggetti a vincolo o tutela monumentale e/o paesaggistica.

14.4 Indici edilizi

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

disposizioni di tale ambito. Se inseriti, pur non facendone parte, nel perimetro di altri ambiti o confinanti con gli stessi si applicano le disposizioni dei medesimi.

Quanto sopra esposto ha validità per tutte le aree ad attrezzature pubbliche o ad uso pubblico previste nella Variante al Piano di Governo del Territorio o cedute anche nell'ambito di Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale.

14.4.2 L'Amministrazione Comunale, tenuto conto dello stato dei luoghi, valuterà di volta in volta la dotazione di essenze arboree da reperire.

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

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

14.5 Modalità d'attuazione

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

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

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

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

14.6 Destinazioni d'uso

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

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

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

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

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

- ✓ logistica;
- ✓ attività artigianali, terziario - direzionali, ricreative, commerciali, quali alberghi, ristoranti, trattorie, bar, etc., se non al servizio delle attività assentibili nell'ambito e attuati dall'Amministrazione Comunale. Qualora attuate da privati dovranno essere consentite dalla Amministrazione Comunale nei termini previsti al comma 12, art.9, L.R. 12/2005;
- ✓ spazi coperti destinati a lavorazioni all'aperto al servizio delle attività produttive.
- ✓ abitazioni, fatta eccezione di quelle di custodia delle attrezzature pubbliche o d'uso pubblico con una SCOP massima di mq 160 ed un'altezza massima H di ml 9,00;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ parcheggi privati non pertinenziali (box e posti auto);
- ✓ parcheggi ed autosili aperti al pubblico servizio;
- ✓ stazioni radio base per la telefonia mobile;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ attività di rottamazione;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quelle di zona.

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

edifici esistenti è consentito il solo mantenimento delle attività già insediate alla data di adozione della presente Variante Generale del PGT o ad altre individuate dall'Amministrazione Comunale

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

14.7 Prescrizioni morfologiche

Agli interventi edilizi da attuarsi negli ambiti destinati al verde sportivo e ricreativo, collocati nel perimetro del centro storico, si applicano le prescrizioni di cui al punto 5.10, Capitolo 5, Parte IV, fatto salvo quanto previsto al penultimo periodo del punto 5.2.2, Capitolo 5, Parte IV.

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

14.8 Modalità d'acquisizione delle aree

- 14.8.1** Tutte le aree cui risulta relativo il presente articolo, eccezion fatta per quelle indicate al Capitolo 12, Parte IV, potranno essere acquisite, in forza del vincolo ablativo posto su di esse mediante la procedura espropriativa, nello specifico sulle aree contornate con apposita perimetrazione nelle tavole della presente Variante Generale al PGT è prevista apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. Le aree destinate ai servizi possono essere cedute al Comune nell'ambito di Piani o Programmi Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati o nei

casi previsti dalla Variante al PGT attraverso la procedura della perequazione urbanistica.

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

14.9 Prescrizioni particolari

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

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

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

14.9.3 Eccezion fatta per l'ipotesi di previa cessione gratuita al comune dell'area interessata dal diritto di superficie, la concessione del diritto di

superficie ai sopra indicati fini sarà onerosa e dovrà intervenire mediante procedure del tipo concorsuale che l'amministrazione comunale si riserva di promuovere in conformità degli obiettivi della politica dei servizi, approvando appositi bandi contenenti l'indicazione delle finalità e le condizioni di cui al precedente punto 14.9.2.

Capitolo 15: S5 - SERVIZI E AMBITI PER LA VIABILITA', PARCHEGGI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO

15.1 Ambiti per la viabilità – generalità

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

15.2 Modalità d'attuazione

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

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

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

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

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

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

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

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

15.3 Interventi ammessi

- 15.3.1 Nelle tavole della viabilità è indicato di massima il tracciato delle nuove strade; l'individuazione esatta dell'area oggetto dell'intervento, nonché la definizione puntuale delle intersezioni, è stabilita in sede di redazione del progetto definitivo dell'opera. Eventuali modeste variazioni non richiedono modifiche agli atti del PGT.

Relativamente agli ambiti di trasformazione o riqualificazione - rigenerazione la porzione di nuove strade sarà definita in sede di stesura del Piano o Programma Attuativo.

- 15.3.2 Ai margini delle strade comunali e provinciali, esistenti o in progetto, è sempre ammessa la costruzione di piste ciclabili e percorsi pedonali anche se non espressamente indicate nelle tavole della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, senza che ciò comporti variante alla medesima.

- 15.3.3 In tali ambiti è vietata ogni forma di edificazione a carattere permanente. Gli edifici e le strutture esistenti alla data di adozione della Variante Generale al PGT non compatibili con le destinazioni d'uso ammissibili nell'ambito possono essere assoggettati esclusivamente ad interventi di manutenzione ordinaria.

15.4 Rete stradale

15.4.1 Nella tavola n.5 del Documento di Piano è distinta la rete viaria provinciale da quella locale (comunale, vicinale, poderale).

La rete stradale è stata suddivisa come segue:

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

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

15.4.3 Per ogni intervento devono pertanto essere:

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

15.4.4 Nelle tavole di progetto della Variante Generale al PGT sono evidenziati i percorsi ciclo-pedonali, corrispondenti a tutte le strade vicinali o comunali presenti sul territorio comunale.

- 15.4.5 Per ogni opera che interessi le SS.PP. N.85 e 26 e/o relative fasce di rispetto stradale, i soggetti interessati dovranno rapportarsi con l'amministrazione provinciale per ottenere le necessarie autorizzazioni.

15.5 Prescrizioni per la realizzazione di nuove strade

La realizzazione di interventi edilizi / urbanistici di qualunque tipologia anche compatibili con la zona in cui sono realizzati (incluse ex zone agricole e/o zone a servizi), che necessitano di impiegare accessi (esistenti o di nuova previsione) lungo strade provinciali devono ottenere l'apposita autorizzazione dall'Ufficio Tecnico Provinciale, che potrà disporre l'adeguamento degli stessi alla normativa vigente (art. 22 D.Lgs. n. 285 del 30.04.1992 N.C.d.S.).

L'autorizzazione dovrà essere ottenuta anche nel caso di interventi edilizi / urbanistici che comportano significative variazioni di traffico e si servano di immissioni indirette (anche esistenti) alla viabilità provinciale (es. impiego di strade comunali o carraie con successiva immissione sulla viabilità provinciale).

Le immissioni / accessi dovranno essere conformi in particolare all'art. 45 del D.P.R. n. 495 del 16.12.1992, al D.M. 05.11.2001, al D.M. 19.04.2006 ed ai criteri tecnico-funzionali di cui alla D.G.R. VIII/3219 del 27.09.2006 ed ai sensi dell'art. 45 del D.P.R. n. 495/1992 c. 6 "...l'ente proprietario della strada può negare l'autorizzazione per nuovi accessi, diramazioni e innesti, o per la trasformazione di quelli esistenti o per la variazione d'uso degli stessi quando ritenga che da essi possa derivare pregiudizio alla sicurezza e fluidità della circolazione."

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

- ✓ Sede stradale: larghezza minima 7,00 m. - 7.50 m..
- ✓ Marciapiede su entrambi i lati : rialzati e dotati di apposito cordolo, aventi larghezza minima 1.50 m.
- ✓ Piste ciclopedonali: larghezza minima 1.50 ml per un senso di marcia, ml 2.50 per doppio senso di marcia, fatte salve le deroghe ammesse dalle vigenti disposizioni di legge, in tale fattispecie si può non prevedere il marciapiede su un lato della strada.
- ✓ Ogni edificio dovrà di norma vuotare sulla pubblica via attraverso un solo passo carraio ubicato in modo da non arrecare pericolo o intralcio alla viabilità e comunque in conformità ai disposti del codice della strada e del suo regolamento di attuazione.
- ✓ Quanto sopra fatte salve eventuali prescrizioni contenute nell'allegato 1- Parte a - Ambiti di trasformazione e Parte b - Ambiti di riqualificazione - rigenerazione.

15.6 Rete ciclopedonale

15.6.1 La realizzazione della rete ciclopedonale concorre al raggiungimento dei seguenti obiettivi della Variante Generale del PGT:

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

15.6.2 L'eventuale realizzazione di percorsi ciclopedonali deve rispettare quanto stabilito dal Regolamento Edilizio e comunque dalle vigenti disposizioni di legge in materia con particolare riferimento ai tratti compresi nell'Ambito Storico.

Nel caso i percorsi ciclopedonali interessino tratti di viabilità provinciale prima di dar corso ad ogni opera che interessi le SS.PP. e/o le relative

fasce di rispetto stradale, i soggetti interessati dovranno rapportarsi con l'Ufficio Tecnico Provinciale, per ottenere l'autorizzazione all'esecuzione delle opere.

15.6.3 In ambito extra urbano la realizzazione delle pista ciclabili ove possibile deve:

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

15.6.4 Qualora la Variante Generale del Piano di Governo del Territorio individui itinerari coincidenti con strade veicolari si deve procedere se possibile alla riorganizzazione della circolazione al fine di creare uno spazio sufficiente alla realizzazione della pista stessa.

15.6.5 Sono sottoposti a salvaguardia i tracciati della rete provinciale e di interesse sovracomunale dei percorsi ciclabili, indicati nel piano delle piste ciclopeditoni. In particolare, in prossimità degli incroci con le altre infrastrutture della viabilità non devono verificarsi interruzioni o costruirsi barriere alla continuità delle piste ciclabili al fine di garantire un'adeguata funzionalità.

15.7 Zone di rispetto stradale e triangoli di visibilità

15.7.1 Le fasce di rispetto stradale sono aree destinate ad eventuali ampliamenti della viabilità, nuove carreggiate o corsie di servizio, parcheggi privati, percorsi pedonali o ciclabili.

15.7.2 Le zone di rispetto stradale sono conformi a quanto previsto dal D.Lgs. 30.04.1992 n. 285, codice della strada, del suo Regolamento d'Attuazione DPR 16.12.1992 n.485 e DPR 28.04.1993 n.1475 e successive modifiche ed integrazioni.

15.7.3 Per triangolo di visibilità s'intende il triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto la cui larghezza misurata a partire dal punto d'intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite dal regolamento a seconda del tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

15.7.4 Trovano in ogni caso applicazione le più restrittive disposizioni del Codice della strada e del suo regolamento di attuazione relative alle fasce di rispetto e alle distanze di sicurezza.

15.7.5 Nei limiti delle fasce di rispetto il tracciato stradale può subire modificazioni senza che ciò comporti variante al Piano di Governo del Territorio.

15.7.6 L'ampiezza della fascia di rispetto stradale esterna alla delimitazione del centro abitato, ex art.4 del D.Lgs. 285/1992, è misurata dal confine stradale, così come definito all'art.3, comma 1, punto 10 del suddetto Decreto Legge.

La distanza minima da tenere tra l'edificio di nuova realizzazione e le sorgenti inquinanti costituite dai mezzi in transito lungo le SS.PP. è pari a minimo 200,00 m. In caso contrario, si prevede l'obbligo, nella costruzione di edifici di civile abitazione posti a meno di 200,00 m da SS.PP., di predisporre adeguate barriere antirumore o altri sistemi di isolamento acustico.

15.7.7 La corretta misura delle fasce di rispetto stradali indicate nella cartografia di piano dovrà essere verificata in sede di procedimenti autorizzatori.

15.7.8 *Interventi ammessi*

Gli edifici posti nella fascia di rispetto stradale possono essere assoggettati ad interventi di straordinaria manutenzione, restauro,

risanamento conservativo, tramite gli atti abilitativi previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

15.7.9 Destinazioni d'uso

Dette aree, sono computate nella verifica degli indici delle rispettive zone.

In esse sono consentiti gli interventi previsti dalla circolare del ministero dei LL. PP. 30-12-1970 n°5980, dal vigente codice della strada (D.Lgs. 30-04-1992 n°285) dal relativo regolamento d'attuazione (D.P.R. 16-12-1992 n°495 e D.P.R. 26-04-1993 n°147) e successive modifiche ed integrazioni, quali:

- ✓ Parcheggi scoperti privati che non comportino la realizzazione di edifici
- ✓ Cabine di distribuzione elettrica o comunque contenenti impianti tecnologici
- ✓ Sostegni di linee telefoniche e telegrafiche
- ✓ Reti idriche, fognanti, telematiche, telefoniche
- ✓ Canalizzazioni irrigue
- ✓ Pozzi
- ✓ Metanodotti, gasdotti e ogni altro intervento consentito dalla richiamata circolare LL. PP. n° 5980/70.

Sono inoltre consentiti:

- ✓ piste pedonali e ciclabili
- ✓ attività di coltivazione agricola.

I sostegni delle linee elettriche sono disciplinati dal D.P.R. 21-06-1968 n°1602 al cap. 11 n° 2-1-07.

Sono consentiti esercizi commerciali, quali bar, luoghi di ristoro, solo all'interno di immobili esistenti.

Nella fascia di rispetto stradale sono vietate nuove costruzioni, fatta eccezione per i distributori di carburante ed opere accessorie agli stessi, purché in ambiti destinati nella Variante Generale al PGT alla loro realizzazione.

Gli edifici esistenti ad uso diverso, fatta salva la destinazione attuale, potranno essere recuperati ai fini residenziali, o comunque ad usi accessori o complementari ad essi.

Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo si fa riferimento alle normative vigenti in materia di rispetti e salvaguardie.

La distanza dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per la piantumazione e per l'apertura di canali è indicata all'art. 26 del DPR 495/1992.

Le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3 metri così come previsto dall'art. 29, DPR 495/1992.

Tutti i manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne ecc...), devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale (cosiddetto principio di ribaltamento).

La realizzazione di manufatti è subordinata al conseguimento di atto di impegno da parte del privato (registrato e trascritto) che nel caso di esproprio dell'area di rispetto stradale non sia corrisposto alcun indennizzo per la loro rimozione.

15.8 Rete stradale storica

15.8.1 Le strade vicinali di uso pubblico, come pure le strade poderali di uso privato dovranno essere mantenute in buone condizioni di agibilità per i tratti coincidenti con i tracciati della viabilità storica.

15.8.2 Sui tracciati della viabilità storica non sono consentiti nuovi interventi di asfaltatura. E' consentita l'ordinaria manutenzione e il ripristino delle

asfaltature ammalorate esistenti alla data di adozione della Variante Generale al Piano di governo del Territorio.

Dal divieto sono esclusi i nuovi tracciati viari di interesse sovracomunale, le strade provinciali e statali.

15.8.3 I confini poderali segnati da discontinuità plano-altimetriche, ove coincidenti con il tracciato della viabilità storica dovranno mantenere la loro conformazione.

15.8.4 Le piantumazioni lineari di specie autoctone d'alto fusto e di specie arbustive dovranno preferibilmente situarsi sulla rete della viabilità storica.

15.8.5 I contributi pubblici per interventi di riforestazione e di riqualificazione del paesaggio agrario saranno dal Comune e dai privati preferibilmente indirizzati al ripristino della rete viaria storica per un uso ciclopedonale ed equestre e alla piantumazione di specie autoctone d'alto fusto lungo i relativi tracciati.

15.8.6 Nella fascia di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni, fatte salve le opere di urbanizzazione primaria.

Per le costruzioni esistenti all'adozione della Variante Generale al PGT sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

E' vietata l'installazione di cartelli pubblicitari di qualsiasi tipo e dimensione.

15.8.7 I percorsi panoramici (di interesse naturalistico, paesaggistico ed ambientale) rappresentano speciali direttrici viarie da cui è possibile cogliere le diverse dimensioni paesaggistiche, naturalistiche ed ambientali del territorio provinciale tramite modalità di fruizione variabili a seconda della loro diversa tipologia. Da questi assi di osservazione e di conoscenza privilegiati è possibile accedere a particolari assetti

territoriali, a contesti ambientali e naturalistici o ad unità di paesaggio di speciale pregio e significato, anche dal punto di vista storico e culturale. Pertanto lungo le strade e i percorsi di cui al presente articolo è vietata l'apposizione di cartelli e di manufatti pubblicitari di qualsiasi natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di contenute dimensioni e di tipologia compatibile con il contesto.

Ogni intervento realizzato lungo le strade provinciali, classificate di interesse naturalistico, paesaggistico e storico-culturale nella Carta delle tutele e delle salvaguardie del PTCP, dovrà essere condotto garantendo con visivi liberi per tutta l'ampiezza della fascia di rispetto stradale.

Gli interventi realizzati al di fuori della fascia di rispetto stradale dovranno considerare le problematiche legate all'ostruzione ed intrusione visiva nel rispetto del P.T.P.R.

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

Le vedute panoramiche percepibili dalle direttrici viarie di cui al presente articolo non possono essere ostruite o in qualunque altro modo impedito, così come non possono essere precluse le visuali residue godibili da luoghi accessibili al pubblico o rimaste tra gli eventuali edifici sorti in passato ai lati di tali strade e percorsi;

Allo stesso modo i contesti territoriali circostanti tali direttrici viarie dovranno essere salvaguardati nella propria integrità e potenzialità panoramica tramite un attento controllo delle eventuali trasformazioni e promuovendo il "restauro" dei paesaggi rurali tipici, eliminando gli elementi impropri, limitando le edificazioni alle sole esigenze di tipo agricolo e mettendo in opera appropriate schermature o mascherature, preferibilmente con materiali vegetali.

Ai Comuni è demandato il compito di individuare i percorsi panoramici di interesse paesaggistico, naturalistico e ambientale cartografandoli con maggior dettaglio nel quadro conoscitivo del Documento di Piano e di formulare eventuali ulteriori norme di tutela nel Piano delle Regole tese a conservarne il mantenimento e a favorirne un utilizzo compatibile con la loro funzione e con il contesto ambientale, al fine della loro migliore salvaguardia, vietandone la compromissione.

In linea generale, saranno da individuare come percorsi panoramici di cui al presente punto i percorsi o le strade ricadenti nelle seguenti tipologie:

- le strade decorrenti in fregio agli orli di terrazzo delle valli fluviali attive e relitte;
- le strade e i percorsi che si svolgono alla sommità degli argini fluviali, maestri e secondari;
- le strade e i percorsi che si snodano in quelle porzioni di campagna in cui siano riconoscibili i tratti del paesaggio agrario tradizionale e i cui elementi compositivi risultino ben conservati o, quantomeno, scarsamente compromessi;
- la viabilità ed i percorsi decorrenti in fregio a canali, rogge ed altri corsi d'acqua in genere (strade alzaie, rastare, ecc.) o collocati su argini tra rogge;
- la viabilità secondaria decorrente all'interno dei Parchi locali di interesse sovracomunale;
- la viabilità dalle forti connotazioni storiche e identitarie o legate alla tradizione locale che svolgano il loro percorso in contesti di valore paesaggistico, ambientale e/o naturalistico.

Per la viabilità romana è inoltre necessario valutare l'inserimento dei nuovi interventi di trasformazione, considerando la leggibilità del tracciato per tratti significativi, la qualità del contesto attraversato, delle opere d'arte e delle pertinenze.

15.9 Parcheggi pubblici

- 15.9.1** Sono le aree pubbliche e ad uso pubblico, al di fuori delle piazze e delle sedi stradali e relative fasce di rispetto, adeguatamente attrezzate per accogliere il parcheggio e la sosta degli autoveicoli.
- 15.9.2** Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, commerciali, produttivo, agricolo o residenziale, ricettivo o ricreativo, o comunque non compatibili.
- 15.9.3** I parcheggi possono essere realizzati nel sottosuolo, a livello stradale o in elevazione di norma tramite interventi edilizi diretti. L'Amministrazione Comunale può subordinare il rilascio del provvedimento abilitativo in materia edilizia alla redazione di un Piano o Programma Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato al fine di riorganizzare la rete viaria ed infrastrutturale.
- A tal proposito la convenzione dovrà soddisfare i contenuti di cui all'art.46 della L.R. 12/2005 e s.m.i..
- I parametri urbanistici IT (Piano o Programma Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato), IF (interventi diretti) ed edilizi, IC, H, IPT/ IPF, sono stabiliti di volta in volta dall'amministrazione comunale; per quanto concerne le distanze si rimanda a quanto indicato la Capitolo 7, Parte III. Se i servizi sono inseriti nel perimetro del centro storico si applicano le disposizioni di tale ambito, se sono collocati in altri ambiti quelle degli stessi.
- 15.9.4** In queste aree è vietata qualsiasi forma di edificazione permanente ad esclusione delle strutture destinate ai parcheggi.
- 15.9.5** Le superfici all'aperto destinate a parcheggi devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 120,00 mq di parcheggio). In alternativa alla piantumazione in loco l'amministrazione comunale può chiedere che venga effettuata, anche parzialmente, in altro sito indicato dalla stessa.

Capitolo 16: **Ambiti agricoli - generalità**

- 16.1 Negli ambiti così definiti dal Piano delle Regole si riconosce all'agricoltura il ruolo di attività produttiva prioritaria di salvaguardia del paesaggio e dell'equilibrio ecologico.
- 16.2 Obiettivi primari del Piano delle Regole sono pertanto il mantenimento delle funzioni agricole insediate, la conservazione attiva del territorio, la tutela delle risorse naturali e la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente.
- 16.3 Il Piano delle Regole persegue inoltre l'obiettivo della conservazione dell'integrità e della non frammentazione del territorio agricolo limitando al massimo le nuove urbanizzazioni e promuovendo la riqualificazione - rigenerazione del patrimonio edilizio esistente.
- 16.3.1 L'art.19 bis della Normativa del PTCP specifica le salvaguardie territoriali degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
- 16.4 All'interno degli Ambiti agricoli il Piano delle Regole disciplina l'uso e le trasformazioni del territorio finalizzati allo sviluppo delle attività, delle strutture e delle infrastrutture funzionali connesse con la produzione agricola, compatibilmente con le esigenze di tutela e valorizzazione e promozione delle risorse paesaggistiche ed ambientali.
- 16.5 In tutti gli Ambiti agricoli sono pertanto da limitare le trasformazioni che compromettono lo sviluppo delle attività agricole e che sottraggono porzioni significative di territorio e riducono la capacità produttiva.
- 16.6 In questo ambito il Piano delle Regole si attua mediante intervento diretto nel rispetto delle specifiche norme d'ambito contenute nell'allegato 1 relativo alle aziende agricole.

- 16.7 La destinazione d'uso principale è agricola, ai sensi dell'art. 59 L.R. 12/2005, intesa come insieme di tutte le attività di coltivazione, allevamento, floricoltura e ortofrutticoltura.
- 16.8 La localizzazione di nuove strutture, anche realizzate a seguito di demolizione e ricostruzione, deve sempre minimizzare il consumo di suolo coltivabile e formare organici complessi dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale con particolare riferimento:
- ✓ ai rapporti visuali fra costruito e rete fruitiva interpodereale;
 - ✓ ai rapporti percettivi rispetto agli Ambiti di salvaguardia;
 - ✓ alla valorizzazione degli elementi di pregio esistenti;
 - ✓ al rispetto dell'impianto morfologico storico e delle modalità costruttive tradizionali.
- 16.9 Lungo le SS. PP. N.85 e 26 gli accessi e le diramazioni devono essere costruiti con materiali di adeguate caratteristiche e sempre mantenuti in modo da evitare apporto di materiale di qualsiasi natura e lo scolo delle acque sulla sede stradale.
- Devono inoltre essere pavimentati per l'intero tratto e comunque per una lunghezza non inferiore a 50 m a partire dal margine della carreggiata della strada in cui si diramano.
- 16.10 Ogni intervento di modificazione delle condizioni naturali del terreno, deve essere finalizzato alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio agrario.
- 16.11 Le normali pratiche colturali devono pertanto verificare le ricadute sul patrimonio arboreo, le relazioni con il reticolo interpodereale e idrico superficiale nonché garantire il mantenimento del naturale andamento del terreno laddove questo configuri un elemento o ambito di interesse paesistico individuato dalla Variante Generale al PGT.
- 16.12 Tutte le attività che riducono il patrimonio arboreo debbono tenere conto delle caratteristiche del paesaggio.

16.13 La Regione Lombardia a recepimento della Direttiva Nitrati con D.G.R. n.8/5868 del 21.11.2007 e successive modifiche ed integrazioni, che qui viene recepita integralmente, ha stabilito che per l'utilizzazione agronomica dei reflui, è necessaria una comunicazione al Sindaco con Programma Operativo Aziendale e relativo Piano di Utilizzazione Agronomico degli stessi.”

Capitolo 17: Ambito agricolo

17.1 L'ambito comprende aree esterne ai centri abitati esistenti e previsti e le aree agricole definite nel seguente Capitolo 18. Questa zona è destinata all'attività di produzione e allevamento del bestiame.

17.2 Interventi ammessi

17.2.1 In tale zona sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui all'art.2135 del Codice Civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previste dall'art.60 della L.R. 12/2005 e s.m.i.. nonché le fattorie verticali, di cui alla Legge Regionale n.8 Novembre 2021 n.21.

Sono altresì ammessi la ristrutturazione e l'ampliamento di edifici esistenti, non più adibiti ad usi agricoli, finalizzati alla realizzazione dei centri ippici. I titoli edilizi per la realizzazione dei centri ippici, ai sensi del primo periodo, possono essere rilasciati anche a soggetti non imprenditori agricoli. E' dovuto il contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 1, fatta eccezione per gli interventi realizzati dall'imprenditore agricolo professionale.

17.2.2 Ai fini della presente legge per i centri ippici di cui al comma 1-bis, art.59, L.R. 12/2005, è dovuto il contributo di costruzione, fatta eccezione per gli interventi realizzati dall'imprenditore agricolo professionale.

17.2.3 La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al punto 17.2.1 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

- 17.2.4** I relativi indici di edificabilità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:
- a. 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto - floro - vivaistica specializzata;
 - b. 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di 500 mc per azienda su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato - pascolo permanente;
 - c. 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.
- 17.2.5** Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al punto 17.2.1, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento della intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto - floro - vivaistiche, per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre fisse per le quali tale rapporto non può superare al 40 per cento della predetta superficie, le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT i suddetti parametri sono incrementati del 20 per cento.
- 17.2.6** 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.
- 17.2.7** Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari modificabile in relazione alla normativa urbanistica.
- 17.2.8** I limiti di cui al punto 17.2.4 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

17.2.9 Ai fini del calcolo delle distanze ha validità quanto stabilito al Capitolo 7, Parte III.

17.2.10 Gli edifici ricadenti in aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni dei suddetti punti, nonché del Piano di Governo del Territorio previo accertamento della loro effettiva funzionalità.

17.3 Presupposti soggettivi e oggettivi

17.3.1 Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante Permesso di Costruire, che può essere rilasciato esclusivamente:

- a. imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui al comma 1, art.59, L.R. 12/2005, a titolo gratuito;
- b. in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per le sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento del contributo di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento del contributo di costruzione.

Il Permesso di Costruire è subordinato:

- a. alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del Permesso di Costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica dell'area interessata;

- b. all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c. limitatamente ai soggetti di cui alla lett. b), comma 1, art.60, L.R. 12/2005, anche alla presentazione al comune contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio che attesti anche in termini quantitativi le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

17.3.2 Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione di volumi tecnici possono essere richiesti anche da soggetti diversi da quelli indicati al comma 1 dell'art.60 della L.R. 12/2005 ed attuati con gli atti abilitativi previsti dalle vigenti disposizioni di legge per ogni tipologia di intervento. In tal modo è prevista anche la realizzazione di piccoli volumi, art.62, comma 1-bis della L.R. 12/2005, aventi una superficie coperta non superiore a mq 12,00 con altezza massima al colmo di ml 3,00 ed una superficie pertinenziale non superiore a mq 200,00.

17.3.3 Per la realizzazione degli impianti di produzione energetica, la cui realizzazione in zona agricola è assentita dalle vigenti disposizioni di legge, debbono essere valutate le soluzioni più opportune e le eventuali misure di mitigazione per il loro inserimento nel paesaggio.

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

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

- 17.4.1 La presente norma si applica agli edifici ed ai complessi edilizi in ambito agricolo, individuati nelle tavole 1a, 1b e 1c del Piano delle Regole.
- 17.4.2 Obiettivo del Piano delle Regole è il recupero funzionale, architettonico, testimoniale e paesistico del patrimonio edilizio esistente di origine rurale quale elemento centrale dell'azione di valorizzazione e salvaguardia complessiva degli ambiti rurali.
- 17.4.3 Detti ambiti sono a destinazione principale AGRICOLA.
- 17.4.4 L'insediamento di funzioni non direttamente connesse all'attività agricola, benché ammesso, non comporta la classificazione dell'immobile come Ambiti del tessuto consolidato.
- 17.4.5 L'Allegato 1 – *Censimento cascine- aziende agricole* contiene per ciascun edificio o complesso:
- ✓ La descrizione e l'individuazione dell'edificio e/o del complesso con particolare riferimento alle caratteristiche tipologiche, alla qualità edilizia, alle attività in essere, allo stato di uso e di conservazione;
 - ✓ la classificazione dell'edificio e del complesso in base alle attività in essere;
 - ✓ la numerazione dei singoli edifici appartenenti al complesso;
 - ✓ il richiamo alle eventuali norme di vincolo o tutela interessanti l'area;
 - ✓ Il richiamo al Piano delle Regole ove specificato per gli edifici ricadenti all'interno dell'ambito storico;
 - ✓ le prescrizioni specifiche relative agli interventi.
- 17.4.6 Le prescrizioni specifiche relative agli interventi sono da intendersi disposizioni di dettaglio prevalenti sulle norme contenute nel presente punto.

17.4.7 Per tutti gli edifici ubicati in zona agricola che alla data di adozione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio abbiano una destinazione non agricola, individuati nella Variante Generale al PGT ai sensi degli articoli 10, comma 4, lett. a), numero 3) e 10-bis, comma 8, lett. a), numero 2 della L.R. 12/2005, possono essere oggetto di uso diverso da quello agricolo, fatte salve le preesistenti destinazioni; sono escluse quelle produttivo - industriali e commerciali, ad eccezione degli esercizi di vicinato.

I suddetti edifici, purché realizzati in conformità a regolare titolo abilitativo, se prescritto dalla legislazione e regolamentazione allora vigente, possono essere assoggettati agli interventi edilizi previsti all'art.3, comma 1, lett. a), lett. b), lett. c), lett. d) e all'art.2 - bis, comma 1-ter del D.P.R. 380/2001.

Ai fini delle distanze si rimanda ai contenuti del Capitolo 7, Parte III.

I fabbricati suddetti possono essere assoggettati ai citati interventi edilizi qualora siano dotati delle reti tecnologiche, acqua, gas, energia elettrica o comunque vi sia l'impegno da parte del proprietario di realizzarle prima della presentazione della Segnalazione Certificata d'Agibilità, in caso contrario la stessa non acquisisce efficacia.

17.4.8 I mutamenti di destinazione per uso residenziale o comunque per un uso accessorio o compatibili, fatti salvi quelli esclusi di cui al precedente punto 17.4.7, sono assentiti mediante Piano o Programma Attuativo con progetto esteso all'intero Complesso edilizio in ambito agricolo.

La convenzione del Piano o Programma Attuativo definisce il contributo del sistema dei servizi sulla base dei parametri contenuti nel Piano dei Servizi, nelle quantità previste al punto 1.5, Capitolo 1, Parte II, nonché le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento.

La tipologia d'intervento sui fabbricati posti in zona agricola verrà definita in sede di Piano o Programma Attuativo con l'Amministrazione Comunale, fatte salve le prescrizioni di cui alle tavole PR 1a, 1b e 1c del Piano delle Regole e nell'allegato 1 - Censimento delle Cascine.

- 17.4.9** Il cambio di destinazione di uso da agricola a residenziale civile o comunque per un uso accessorio o compatibile con essa, è possibile solo qualora venga dimostrata la dismissione della attività agricola. Qualora la richiesta di cambio di destinazione di uso sia presentata da soggetto di cui al comma 1 dell'art. 60 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, dovrà essere presentata una dichiarazione con la quale venga assunto l'impegno a rinunciare per un periodo di dieci anni alla possibilità di realizzazione di nuovi insediamenti rurali ad uso abitativo, relativi al fondo di pertinenza dell'insediamento rurale oggetto di richiesta di cambio di destinazione di uso.
- 17.4.10** In caso di interventi con mutamento di destinazione di uso, di cui al punto precedente, l'intervento edilizio è assentibile mediante la corresponsione del contributo di costruzione, di cui all'art. 43 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., nonché al recepimento o monetizzazione di aree per servizi e di interesse generale, nelle forme e nei modi previsti dalle deliberazioni comunali.
- 17.4.11** Il cambio di destinazione di uso può riguardare solo gli edifici esistenti che abbiano caratteristiche tipologiche assimilabili agli edifici residenziali o agli edifici ascrivibili alla tradizione costruttiva locale: stalle/fienili, rustici e portici. Gli interventi di trasformazione con cambio di destinazione d'uso debbono essere attuati nel rispetto del volume totale e della superficie coperta (SCOP) preesistenti, l'Amministrazione Comunale a sua insindacabile parere, tramite il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione per il Paesaggio potrà assentire variazioni alla sagoma e sedime dell'edificio al fine di soddisfare esigenze funzionali e/o adempimenti normativi. E' ammessa la tamponatura delle parti aperte, esclusi i portici, purché siano mantenute a vista le strutture originali.

Contestualmente all'intervento di riuso e cambio di destinazione si deve prevedere la demolizione dei corpi incongrui e con tipologia differente da quanto precedentemente definito, es. silos, ecc.

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

17.4.13 Gli interventi sul patrimonio edilizio devono rispettare le prescrizioni di natura architettonica, tipologica e tecnologica di seguito elencate:

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

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

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

17.4.15 In caso di Ristrutturazione edilizia da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione, nei termini di cui all'art.3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001, l'intervento non deve essere in contrasto con la conservazione dell'impianto originario del complesso e con le modalità indicate nel precedente punto 17.4.8, Parte IV.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio purché vengano mantenuti i particolari e gli elementi costruttivi di valore decorativo.

E' possibile inoltre incrementare la SL (superficie lorda) e la superficie accessoria (SA) attraverso l'inserimento di nuovi solai o la traslazione della quota d'imposta di quelli esistenti.

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

17.4.17 L'Amministrazione Comunale tramite il responsabile del servizio tecnico comunale, previo parere della Commissione per il Paesaggio, può assentire o meno l'uso di materiali, tecnologie e tipologie costruttive diverse da quanto sopra indicato, purché adeguatamente motivati, rispetto al contesto paesistico di riferimento.

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

17.4.19 Negli interventi di risanamento conservativo si applicano le seguenti disposizioni:

- ✓ Debbono essere conservate e mantenute in vista le strutture portanti verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti, anche al fine di rendere conformi alla normativa antisismica.

E' possibile sostituire gli elementi di collegamento verticali e orizzontali e i solai dell'edificio purché, questi ultimi, ricollocati nella stessa posizione di quelli esistenti.

- ✓ Le strutture orizzontali voltate e quelle in legno, nonché le strutture lignee di orditura primaria della copertura, debbono essere di norma mantenute e consolidate, fatto salvo che il degrado strutturale, adeguatamente motivato attraverso perizia asseverata da tecnico abilitato ne consigli la sostituzione.

E' obbligatorio riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature.

- ✓ E' fatto obbligo il mantenimento degli elementi grigliati in laterizio a nido d'ape.
- ✓ Deve essere conservato l'apparato decorativo all'interno dell'edificio quando questo presenti caratteri di unità stilistica e di coerenza con l'epoca di costruzione dell'edificio stesso;
- ✓ E' vietato alterare l'aspetto esteriore degli edifici con:
 - l'aggiunta di scale esterne e volumi aggettanti, pensiline, ecc.;
 - la chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, ecc..
 - la copertura di terrazzi.
- ✓ E' fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi comignoli, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico.

17.5 La realizzazione di edificazioni agricole di nuova costruzione, oltre al rispetto degli indici di cui al punto 17.2, Parte IV, deve essere preceduta dalla dimostrazione dell'impossibilità di riusare gli edifici e le infrastrutture eventualmente preesistenti sul fondo. La progettazione del nuovo e del riuso deve prestare particolare attenzione al contesto ambientale in cui si intende operare, onde valorizzare l'esistente di pregio.

17.6 L'altezza massima (H) della nuova costruzione o dell'ampliamento delle abitazioni e delle infrastrutture agricole sarà valutata

dall'Amministrazione Comunale in seno ad ogni progetto in considerazione del contesto paesaggistico - ambientale e alle necessità tecniche - funzionali.

Le distanze sono quelle indicate nel Capitolo 7, Parte III.

In considerazione degli ampi spazi pertinenziali che caratterizzano l'ambito non è previsto il conteggio del parametro Indice di permeabilità fondiaria (IPF), inoltre tenuto conto che gli ambiti agricoli sono assoggettati a specifiche norme di settore, non è previsto il reperimento di parcheggi privati, ad eccezione della fattispecie di cambio d'uso così come indicato al punto 17.4.8 del presente capitolo.

17.7 Destinazioni d'uso

Detta zona risulta prevalentemente destinata all'attività agricola.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali, artigianali, terziarie, ricettive, ricreative di intrattenimento e spettacolo;
- ✓ logistica;
- ✓ abitazioni civili, fatta eccezione di quanto previsto al precedente punto 17.4.8, Parte IV;
- ✓ attività commerciali, qualora i prodotti oggetto della vendita non derivino direttamente dai processi dell'azienda stessa in tal caso con SL non superiore a mq 200,00;
- ✓ servizi di magazzino senza vendita, comportanti deposito o manipolazione di materiali infiammabili e pericolosi;
- ✓ ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, etc.;
- ✓ servizi d'uso collettivo per l'istruzione e la formazione gestiti da privati;
- ✓ ambulatori e laboratori d'analisi medica;
- ✓ asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado pubbliche e private;
- ✓ servizi pubblici di interesse comunale, compresi uffici da destinare ad enti pubblici, di interesse pubblico ed ai mercati comunali;

- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ servizi per la salute come presidi, consultori, dispensari, ospedali e simili di gestione pubblica e privata;
- ✓ parco pubblico d'uso collettivo;
- ✓ impianti per la pratica sportiva, coperti e scoperti;
- ✓ attrezzature cimiteriali comprese case per il commiato;
- ✓ spettacolo culturali e sportivi, attività congressuali ed altre manifestazioni pubbliche di massa;
- ✓ musei e spazi espositivi;
- ✓ distributori di carburante se non al servizio dell'attività agricola;
- ✓ rimesse per automezzi pubblici;
- ✓ giardini con impianti ricreativi e sportivi all'aperto, nonché con chioschi per la vendita di bevande e simili, fiori e giornali;
- ✓ attrezzature pubbliche o di uso pubblico e generale;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, accessoria o compatibile.

17.8 Disposizioni relative agli allevamenti zootecnici

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

17.8.2 Nei casi previsti dalla vigente disciplina comunitaria, statale e regionale i nuovi allevamenti e gli ampliamenti di quelli esistenti alla data di adozione della Variante al Piano di Governo del Territorio, saranno sottoposti a tutti gli adempimenti previsti dalla stessa, comprese le procedure di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) o verifica di V.I.A. se previste dalla normativa vigente.

In caso di necessario espletamento di procedure di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) o verifica di V.I.A. l'Amministrazione Comunale potrà assentire le opere edilizie necessarie per la realizzazione di nuovi allevamenti o per gli ampliamenti di quelli esistenti solo previa conclusione favorevole del procedimento e, ove ciò risulti necessario alla luce delle risultanze stesse, previa stipulazione di apposito atto contenente le previsioni atte a garantire la compatibilità ambientale.

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

17.8.4 Nei casi di interventi diversi da quelli aventi ad oggetto allevamenti sottoposti alla disciplina di cui al precedente punto 17.8.2, Parte IV, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere che al progetto venga allegata un'analisi degli effetti che l'insediamento o l'ampliamento di un insediamento esistente avrebbe sull'ambiente e l'indicazione delle possibili misure di mitigazione degli effetti stessi da promuovere mediante la stipulazione di apposita convenzione prima del rilascio o accettazione degli atti abilitativi in materia edilizia.

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

17.8.5 Tutti gli allevamenti ubicati in zone non agricole o comunque dove non permesso dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, essendo classificati come attività insalubri di cui all'art.216 del T.U. LL. SS. R.D. 1265/34 non possono essere ampliati, ma eseguire unicamente miglioramenti igienico - sanitari, senza aumento di peso vivo allevato.

17.9 Prescrizioni particolari

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

- ✓ sono altresì vietate le opere morfologicamente e stilisticamente improprie la contro – soffittatura di androni e portici, la chiusura di eventuali spazi coperti, portici, nuovi balconi o altri corpi aggettanti;
- ✓ devono essere confermati i caratteri tipo morfologici di materiali e tecnologie riscontrabili nelle varie tipologie delle cascine esistenti;
- ✓ negli interventi edilizi, esclusa la ristrutturazione edilizia, devono essere, di norma, conservati gli elementi costitutivi dell'assetto tipologico (androni, portici, scale, ballatoi, volte in muratura, solai a cassettoni di buona fattura, colonne e quant'altro venga riconosciuto meritevole di salvaguardia);
- ✓ negli interventi edilizi, l'operatore deve, altresì, correggere o sostituire eventuali parti turbative (compresi stilemi, tinte etc.), inserite negli edifici in precedenti manomissioni;
- ✓ le pavimentazioni di spazi esterni sono realizzate con i materiali preesistenti tradizionale, quali ciottoli, cotto, pietre naturali od altri materiali similari compatibili;

- ✓ le coperture devono mantenere le inclinazioni originali con manto di copertura in coppi tradizionali con eventuale lastra ondulata sottocoppo; nuove aperture nel tetto (lucernari, abbaini) devono essere strettamente indispensabili per garantire la manutenzione ed il funzionamento tecnologico dell'edificio o soddisfare i rapporti aeroilluminanti nel caso di recupero del sottotetto;
- ✓ le gronde devono rispettare gli aggetti preesistenti e devono essere realizzate con materiali tipici locali (legno, cotto, beola); i canali ed i pluviali in rame o in lamiera verniciata;
- ✓ gli interventi necessari per l'utilizzo delle strutture produttive agricole (fienili, stalle, porticati strutturalmente autonomi) devono rispettare la struttura originale;
- ✓ gli eventuali interventi di innovazione ed adeguamento tecnologico funzionale devono ottenere un rapporto corretto con i caratteri tipo – morfologici e di impianto del fabbricato in cui vengono inseriti e devono mantenere o restituire la valorizzazione delle preesistenze.

Capitolo 18: Ambito agricolo di valenza paesistica di rispetto dell'abitato

18.1 Sono ambiti che per la loro posizione rispetto al territorio urbanizzato, debbono essere salvaguardati da ogni edificazione.

18.2 Interventi ammessi

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

Nel caso di interventi su stalle esistenti gli stessi potranno essere ammessi qualora motivati da esigenze igienico - sanitarie e strutturali senza variare la specie di animale allevato.

18.2.2 In relazione all'Art. 62, L.R. 12/2005 e s.m.i, sono consentiti interventi di: straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia da attuarsi esclusa demolizione e ricostruzione, modifiche interne e realizzazione dei volumi tecnici, tramite gli atti abilitativi in materia edilizia previsti per ciascuna tipologia d'intervento.

18.2.3 Ai sensi e agli effetti dell'art.65 della L.R. 12/2005, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti ai fini abitativi.

18.2.4 Per tutti gli edifici ubicati in tale zona ha validità quanto previsto ai punti 17.4.7 e 17.4.8, Capitolo 17, Parte IV.

18.3 Indici edilizi

I terreni compresi nell'ambito di cui al presente capitolo sono asservibili al fine di consentire la realizzazione di costruzioni nell'ambito agricolo computandoli con gli stessi indici di quest'ultimo.

18.4 Destinazioni d'uso

Detta zona risulta prevalentemente destinata all'attività agricola.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali, artigianali, terziarie, ricettive, ricreative di intrattenimento e spettacolo, sportive;
- ✓ logistica;
- ✓ abitazioni, attrezzature stalle, ricoveri attrezzi ecc.... al servizio dell'attività agricola;
- ✓ serre;
- ✓ servizi per l'industria e l'artigianato;
- ✓ abitazioni civili e rurali;
- ✓ attività commerciali, fatta eccezione per attività di vendita della produzione dell'azienda stessa avente un SL non superiore a mq 200,00;
- ✓ servizi di magazzino;
- ✓ ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, etc.;
- ✓ servizi d'uso collettivo per l'istruzione e la formazione gestiti da privati;
- ✓ ambulatori e laboratori d'analisi medica;
- ✓ asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado pubbliche e private;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio o similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ attrezzature cimiteriali comprese case per il commiato;

- ✓ servizi per la salute, come presidi, consultori, dispensari, ospedali e simili di gestione pubblica e privata;
- ✓ parco pubblico d'uso collettivo;
- ✓ musei e spazi espositivi;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ rimesse per automezzi pubblici;
- ✓ giardini con impianti ricreativi e sportivi all'aperto, nonché con chioschi per la vendita di bevande e simili, fiori e giornali;
- ✓ attrezzature pubbliche o di uso pubblico e generale;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, accessoria o compatibile.

18.5 Non sono consentiti, inoltre, i seguenti interventi:

- ✓ costruzione di recinzioni della proprietà se non con siepi;
- ✓ chiusura di accessi o corsi d'acqua, per questi ultimi fatte eccezioni i casi previsti dalle vigenti disposizioni di legge;
- ✓ l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi natura all'esterno delle aree di pertinenza degli insediamenti produttivi o dei cantieri nei quali tali ammassi vengono utilizzati, fatta eccezione per l'ammasso di stallatico in attesa d'interramento per la normale pratica agronomica;
- ✓ l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica di interesse pubblico;

18.6 L'esecuzione di opere di sistemazioni idrauliche, è ammessa solo per fini agricoli e di pubblico interesse; previa verifica di compatibilità con l'obiettivo di valorizzazione ambientale della zona tutelata.

18.7 Nel suddetto ambito è vietato:

- ✓ l'alterazione della morfologia superficiale dei terreni mediante scavi e/o riporti, se non per finalità di interesse pubblico;
- ✓ l'allestimento e l'esercizio di impianti fissi o di percorsi e tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati;

- ✓ la distruzione, la riduzione o l'alterazione di zone umide;
- ✓ l'apertura di nuove cave, salvo quelle regolarmente autorizzate ai sensi delle specifiche leggi vigenti, purché prevedano il ripristino ambientale;
- ✓ l'attivazione di nuove discariche di qualsiasi tipo, salvo a scopo di bonifica o di ripristino ambientale debitamente autorizzate;
- ✓ il taglio delle piante ricadenti su superfici classificate a bosco ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia, in assenza di preventiva autorizzazione al taglio rilasciata dall'autorità forestale competente sul territorio.

Si ricorda altresì che tutti i boschi sono tutelati sotto l'aspetto paesaggistico, dal D.Lgs 42/2004 e che pertanto gli interventi diversi dalla normale gestione forestale sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

- ✓ l'abbattimento delle alberature preesistenti, non comprese nei boschi, così come definiti delle vigenti disposizioni di legge in materia, fatta eccezione dei pioppeti dovrà essere autorizzata dall'amministrazione comunale e subordinata al ripristino della più corretta condizione dei luoghi, anche tramite il reimpianto così come previsto al Capitolo 21, punto 21.8.13, Parte IV ;
- ✓ la realizzazione di nuovi allevamenti o l'ampliamento di quelli esistenti di qualsiasi genere.

Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, attrezzature ed infrastrutture di interesse generale, non previste dalla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio o da Piani Sovracomunali.

18.8 Norme programmatiche e di indirizzo

In tale zona l'attività agricola può svolgersi secondo tutte le forme diversificate di indirizzo produttivo, con qualità e modalità compatibili con l'ambiente naturale e con il paesaggio.

Capitolo 19: Parco Locale d'Interesse Sovracomunale (PLIS) del Po e del Morbasco

19.1 All'interno delle tavole della Variante Generale al PGT è individuata con apposita perimetrazione la porzione del territorio del Comune di Pieve d'Olmi facente parte del P.L.I.S. denominato del Po e del Morbasco in conformità dei disposti di Legge Regionali.

I comuni coinvolti sono:

Cremona (capofila e sede istituzionale);

Bonemerse, Castelveverde, Pieve d'Olmi, San Daniele Po, Sesto ed Uniti, Spinadesco, Stagno Lombardo.

19.2 Riconoscimento:

Deliberazione di Giunta Regionale 30 luglio 1999, n.6/44588 (Gerre dè Caprioli)

Deliberazione di Giunta Provinciale di Cremona 21 ottobre 2003, n. 548 riconoscimento; 25/10/2011, n.493 ridefinizione confini. Con Dec. Dir. n.149 del 18/06/2012 Bonemerse passa dal Parco Golena del Po al Parco del Po e del Morbasco.

Ampliamento Atto del Presidente della Provincia n.55 del 01/04/2016.

Delibera di Giunta Provinciale del 6 agosto 2020 n.96.

Pieve d'Olmi e San Daniele Po passano dal Parco della Golena del Po al Parco del Po e del Morbasco.

19.3 Caratteristiche:

Il Parco si estende nella zona golenale del fiume Po. Buona parte dei territori hanno destinazione agricola e su di essi insistono fabbricati rurali. Da segnalare la presenza di tre colatori, Morbasco, Cerca e Morta, ciascuno dei quali è caratterizzato da una vera e propria zona golenale. filari di pioppi cipressini segnano l'andamento del fiume e costituiscono uno degli elementi di suggestione paesaggistica ancora presenti nei luoghi.

19.4 Interventi ammessi:

Nell'ambito territoriale interessato dal PLIS sono assentiti con le medesime modalità tutti gli interventi che non sono vietati, con i medesimi indici, modalità e quant'altro indicato per ciascuna zona urbanistica, individuata dalla Variante Generale al PGT, che lo compone. Sono fatti salvi tutti i vincoli e le salvaguardie presenti.

19.5 Prescrizioni particolari:

L'uso e fruizione del PLIS del Po e del Morbasco sono definiti da apposito regolamento il cui contenuto è parte integrante del Piano delle Regole.

Nell'eventualità si dovessero riscontrare differenze tra la normativa e/o gli elaborati grafici del Piano delle Regole rispetto a quelli del regolamento del PLIS, sono da ritenersi prevalenti a quelli di quest'ultimo.

Capitolo 20: **Nuclei sparsi e complessi agricoli di antica formazione**

20.1 I complessi agricoli e i nuclei sparsi sono assoggettati alla normativa della Variante Generale al PGT relativa agli ambiti in cui sono inseriti, nonché all'allegato 1 del Piano delle Regole (Censimento cascine - aziende agricole).

Capitolo 21: Aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologiche

21.1 La tutela paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004 è estesa a tutta l'area golenale e di 150 metri a monte dell'argine maestro. In tale zona gli interventi edilizi sono subordinati alla Autorizzazione Paesaggistica.

Sulle aree tutelate per legge ai sensi del comma 1, art.142 del D.Lgs. 42/2004, gli interventi di alterazione dello stato dei luoghi e/o dell'aspetto esteriore degli edifici sono assentiti previo rilascio della Autorizzazione Paesaggistica, fatti salvi quelli indicati nell'allegato A del D.P.R. 13 febbraio 2017 n.31.

Sono assoggetti ad Autorizzazione Paesaggistica Semplificata quelli indicati nell'allegato B del suddetto D.P.R. 13 febbraio 2017 n.31.

Ai sensi del comma 1, art. 80, L.R. 12/2005 le funzioni amministrative per il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica e per l'irrogazione delle sanzioni di cui rispettivamente agli articoli 146 e 167 del D.Lgs. 42/2004 sono esercitate dai comuni e, nel caso di esercizio associato delle stesse funzioni, dalle unioni di comuni, ad eccezione di quanto previsto dai commi 3, 4, 5, 6, 7 del suddetto articolo. Spetta altresì ai comuni e alle unioni dei comuni l'espressione del parere di cui all'articolo 32 della Legge 28 febbraio 1985 n.47.

21.1.1 Rete idrografica naturale ai sensi dell'art.20 del PPR

Per la Provincia di Cremona, interessata dal Fiume Po, si precisa che l'art. 20, comma 8 prevede: "In coerenza con gli obiettivi indicati al precedente comma, nell'ambito di tutela paesaggistica del Po, come individuato ai sensi della lettera c) dell'articolo 142 del D. Lgs. 42/2004, e tenendo conto del Piano di Bacino si applicano le seguenti disposizioni:

- a. nelle fasce A e B come individuate dal P.A.I., si applicano le limitazioni all'edificazione e le indicazioni di ricollocazione degli insediamenti contenute nella parte seconda delle Note di attuazione per le fasce fluviali del Piano suddetto (per le edificazioni agricole si rimanda alle eccezioni appendice c norme attuazione PAI);

- b. nella restante parte dell'ambito di specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 142 del D. Lgs. 42/2004, vale a dire fino al limite della fascia dei 150 metri oltre il limite superiore dell'argine, al fine di garantire per l'argine maestro e territori contermini i necessari interventi di tutela e valorizzazione paesaggistica nonché la corretta manutenzione per la sicurezza delle opere idrauliche esistenti, all'esterno degli ambiti edificati con continuità, di cui al precedente articolo 17 comma 11 lettera a), e/o del tessuto edificato consolidato, come definito dal P.G.T., non sono consentiti nuovi interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale degli edifici esistenti, sono altresì ammessi interventi per la realizzazione di opere pubbliche attentamente verificati in riferimento al corretto inserimento paesaggistico e ai correlati interventi di riqualificazione e/o valorizzazione del sistema arginale;
- c. la valorizzazione in termini fruitivi del sistema fluviale, in coerenza con il Protocollo d'intesa per la tutela e la valorizzazione del territorio e la promozione della sicurezza delle popolazioni della Valle del Po tra Province ed Autorità di Bacino, del 27 maggio 2005 e s.m.i., deve avvenire nel rispetto delle indicazioni di tutela di cui al comma 7 art. 15.10 del PTCP;
- d. la promozione di azioni e programmi per la navigazione fluviale e la realizzazione di itinerari e percorsi di fruizione dovrà essere correlata all'attenta considerazione delle misure di corretto inserimento paesaggistico di opere e infrastrutture e, ove possibile, ad azioni di riqualificazione e recupero di aree e manufatti in condizioni di degrado, privilegiando comunque forme di fruizione a basso impatto;
- e. gli interventi e le opere di difesa e regimazione idraulica devono essere preferibilmente inquadrati in proposte organiche di rinaturazione del fiume e delle sue sponde, tutelando e ripristinando gli andamenti naturali dello stesso entro il limite morfologico storicamente definito dall'argine maestro;

- f. il recupero e la riqualificazione ambientale degli ambiti di cessate attività di escavazione e lavorazione inerti, tramite la rimozione di impianti e manufatti in abbandono e l'individuazione di corrette misure di ricomposizione paesaggistica e ambientale delle aree, assume carattere prioritario nelle azioni di riqualificazione del fiume e delle sue sponde;
- g. la previsione di nuovi interventi correlati ad attività estrattive come bonifiche o realizzazione di vasche di raccolta idrica, deve essere attentamente valutata nelle possibili ricadute paesaggistiche ed essere accompagnata, qualora considerata assolutamente necessaria, da scenari ex-ante di ricomposizione paesaggistica e riqualificazione ambientale a cessata attività, che evidenzino le correlazioni tra interventi di recupero e perseguimento degli obiettivi di tutela di cui al precedente comma 7;
- h. il recupero paesaggistico e ambientale di aree, ambiti e manufatti degradati o in abbandono assume rilevanza regionale e come tale diviene elemento prioritario nella valutazione delle proposte di intervento afferenti a piani, programmi o piani di riparto regionali;
- i. la Provincia nell'atto di formulazione del parere di competenza relativo ai Piani di governo del territorio dei comuni anche solo marginalmente interessati dalla specifica tutela paesaggistica del fiume Po ai sensi dell'articolo 142 del D. Lgs. 42/2004, deve esplicitamente dichiarare gli esiti del puntuale accertamento in merito al pieno e corretto recepimento delle indicazioni e disposizioni del presente comma, con particolare riferimento alla lettera b., e le eventuali prescrizioni che ne derivano quale condizione necessaria per l'approvazione del PGT.

21.2 Sono di competenza comunale:

- a. interventi su edifici privati riguardanti le categorie di opere di cui all'articolo 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, con esclusione di quelli previsti dalla lettera e) e di quelli ricadenti in aree di centro storico (zona urbanistica "A" o equipollente con altra denominazione) non soggette a disciplina di piano particolareggiato o comunque attuativo, ovvero quando tale piano non sia stato precedentemente approvato;
- b. Interventi di nuova costruzione ricadenti nelle zone urbanistiche di completamento, con esclusione di quelli comportanti la demolizione delle preesistenze edificate nel periodo anteriore al 29 giugno 1939;
- c. Interventi di nuova costruzione ricadenti in aree soggette a pianificazione attuativa, precedentemente approvata;
- d. Posa in opera di insegne;
- e. Linee elettriche di bassa tensione;
- f. Trivellazione di pozzi per l'utilizzazione delle falde acquifere, escluse quelle minerali e termali;
- g. Opere agro - silvo - pastorali non residenziali in agro (zona urbanistica "E" o equipollente con altra denominazione), purché sia rispettato l'indice edificatorio pari a 0,03 mc/mq;
- h. attività silvo - colturali, arboricoltura da legno, potature e manutenzione del patrimonio arboreo, opere antincendio e fasce tagliafuoco, lavori di difesa forestale, con esclusione del taglio a raso degli alberi ad alto fusto o cedui e delle opere di rimboschimento interessanti superfici superiori a 2 Ha;
- i. Interventi di lieve entità soggetti al procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica di cui al D.P.R. n. 139 del 2010;
- j. Provvedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art.167 commi 4 e 5 del D.Lgs. n.42 del 2004 e ss.mm.ii. compresi i provvedimenti di irrogazione delle relative sanzioni.

21.3 Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie

come desumibili dall'analisi diretta dello stesso nonché dalla documentazione storica.

La valenza ecologica, paesistica ed ambientale degli elementi e degli ambiti individuati costituisce il quadro di riferimento per la valutazione preventiva e pre-condizione all'uso ed alle trasformazioni territoriali. Le modalità di intervento ammesse negli ambiti e per gli elementi individuati sono disciplinate in base ai principi di valorizzazione e riqualificazione contenuti nella Carta del paesaggio e valgono per tutto il territorio comunale.

La valorizzazione riguarda il riconoscimento, il mantenimento e il ripristino dei caratteri fondamentali originari degli ambiti e degli elementi individuati.

La riqualificazione riguarda il recupero del territorio in un'ottica di rispetto e valorizzazione dei beni e dei diversi contesti territoriali che potenzialmente rappresentano una risorsa in termini paesistico - ambientale nonché il mantenimento di un equilibrato rapporto fra aree edificate e territorio libero, attraverso il riordino delle frange urbane, il ripristino dei degradi artificiali e naturali, l'arricchimento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio.

- 21.4** La tutela paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004 è estesa a tutta l'area Golenale, 150 metri a monte dell'argine maestro, a terreni posti all'interno della perimetrazione della riserva naturale SIC e ZPS della Lanca di Gerole, i bodri e le zone umide comprese le fasce del terreno agricolo circostanti per una profondità di 100 metri.

In tali zone gli interventi edilizi sono subordinati ad Autorizzazione Paesaggistica.

21.5 Corsi d'acqua e fasce di rispetto

- 21.5.1** I corsi d'acqua anche minori sono elementi del paesaggio da tutelare: non è consentito chiuderli o tombinarli, neppure parzialmente (se non per

le strette esigenze di passaggio dei mezzi, per ponticelli etc. autorizzate dai soggetti di competenza) e nei casi espressamente previsti dalle leggi. Gli elementi principali della trama della rete irrigua devono essere mantenuti inalterati.

Al di fuori dei centri edificati e in generale al di fuori delle aree urbanizzate sono consentite modificazioni riguardanti esclusivamente la rete idrografica minore, a servizio delle colture, conseguenti ad esigenze che devono essere adeguatamente documentate, e previa autorizzazione comunale.

Non è consentita la sostituzione di rogge e canali irrigui o di colo esistenti con canaline di cemento, tanto fuori terra quanto interrate. Altrettanto non è consentito il rivestimento delle sponde con materiali cementizi o altri in stridente contrasto con la tradizione o con l'assetto storico del territorio. In linea generale le rogge e i canali saranno mantenuti con fondo e sponde in terra, e gli eventuali interventi di impermeabilizzazione dovranno essere limitati e circoscritti alle opere d'arte che razionalizzano la distribuzione dell'acqua irrigua e la raccolta di quella di colo.

Eventuali deroghe a quanto sopra, richieste da motivi di pubblica sicurezza, saranno autorizzate dagli enti competenti privilegiando, ove possibile, tecniche di bioingegneria idraulica/ ingegneria naturalistica. Sono da evitare il più possibile i rivestimenti delle sponde con materiali quali i massi ciclopici, anche per l'aperto contrasto con l'aspetto paesaggistico tradizionale.

Gli interventi di consolidamento delle sponde, quando queste fossero franate o in cattive condizioni di tenuta, andranno realizzati in linea di massima con le tecniche indicate dalla Regione Lombardia (nel Quaderno Opere Tipo di Ingegneria Naturalistica, d.g.r. 29.02.2000 n.6/48740, BURL 9 maggio 2000, 1° suppl straord. al n.19, vedi anche sul sito web della Regione le "buone pratiche" per la Rete Ecologica Regionale in Lombardia).

L'intervento di consolidamento tenderà a restituire/ assicurare alle sponde un corredo vegetazionale che possa, con il proprio apparato radicale, assicurare nel tempo la tenuta della sponda stessa.

- 21.5.2** La Variante Generale al Piano di Governo del Territorio indica gli ambiti destinati al rispetto dei più rilevanti corsi d'acqua sia naturali che artificiali. Le costruzioni dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a 10 ml dalla sponda del corso d'acqua, le recinzioni a non meno di 4 ml. La fascia di rispetto inedificabile viene ampliata a 20 ml nel caso di corsi d'acqua appartenenti alla Rete Ecologica Regionale e Provinciale, per gli stessi valgono le disposizioni di tutela di cui all'art. 16.7 delle norme d'attuazione del PTCP.

21.6 Manufatti

I manufatti del sistema irriguo, se di fattura tradizionale, sono da conservare. I nuovi manufatti utilizzeranno tecnologie e materiali armonizzati con quelli di fattura tradizionale e con il paesaggio; se necessario adottando tecniche di mitigazione dell'impatto visivo.

21.7 Zone umide

- 21.7.1** Le zone umide esistenti, quanto quelle di futura realizzazione, sono da tutelare in quanto elementi di elevato valore e interesse naturalistico a garanzia della perpetuazione degli specifici ecosistemi. In esse è vietato ogni intervento di trasformazione e manomissione, diretta o indiretta. Eventuali opere di ripristino ambientale, ammissibili secondo la normativa vigente, sono soggette alle autorizzazioni di competenza, sulla base di specifici progetti.
- 21.7.2** Le zone umide anche di nuova formazione, non comprese negli areali di elevato pregio naturalistico e faunistico poiché costituiscono biotipi di

elevato interesse ecologico e naturalistico non possono essere alterate o distrutte.

In accordo con l'art.16.6 delle NdA del PTCP sino ad un intorno di 50 metri non sono consentiti interventi di trasformazione o di manomissione diretti o indiretti, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia esclusa demolizione e ricostruzione, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale 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 metri, onde mantenere la percezione visiva attraverso un cono ottico, oltre che la continuità ecologica.

Non sono inoltre 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 metri. Sono infine consentite le attività agricole e ricreative compatibili con tali aree.

Dovranno essere promosse tutte le azioni atte a mantenere in essere ogni singola zona umida, nel rispetto del valore ambientale, ecologico, naturalistico, storico, paesaggistico, ricreativo e didattico di ciascuna di esse, in ossequio anche a quanto previsto dal D.Lgs. n.152/2006.

La vegetazione spontanea prodottasi nei corpi d'acqua e sui terreni di tipo soggetti a periodiche sommersioni, le torbiere, le sorgenti e le praterie naturali non possono essere danneggiati o distrutti, fatti salvi gli interventi autorizzati, ai sensi dell'art.5 della L.R. 31.03.2008 n.10.

Le fasce vegetali cresciute attorno alle zone umide dovranno essere mantenute nel migliore stato di conservazione, anche con funzione di fasce tampone, ristabilendone la continuità fisica e ripristinando o sostituendo le eventuali utilizzazioni legnose con specie arboree -

arbustive autoctone adatte alla stanzialità dei siti, applicando anche gli incentivi o le specifiche misure previste dalla normativa vigente.

Gli eventuali progetti di riqualificazione di tali aree, quando riconoscibilmente compromesse dovranno tendere al ripristino dei caratteri ambientali, ecologici e paesaggistici, ponendo particolare attenzione anche alla scelta dei materiali da impiegare nei lavori richiesti e delle modalità di utilizzo degli stessi.

21.7.3 Tra le zone umide sono presenti:

- il geosito "bodrio Cà de Gatti";
- il monumento naturale "bodrio Cà de Gatti", art. 15.2 del PTCP;
- "bodrio Cà Nova del Gallo est";
- "bodrio Cà Nova del Gallo ovest"
- i bodri art. 16.6 del PTCP.

21.7.4 L'ambito individuato dalla tavola PR 1 del Piano delle Regole come Oasi Ca' Rossa" riguarda un contesto caratterizzato dalla presenza di una serie di cave d'argilla non più in attività e assoggettate ad interventi di rinaturalizzazione che hanno preservato gli specchi d'acqua venutisi a generare dalla cessazione delle operazioni escavazione.

L'ambito, di circa 11 ettari di estensione, di proprietà pubblica e privata, è divenuto rifugio per alcune specie di volatili (aironi, garzette, cormorani gallinelle, picchio, Ibis sacro) e i suoi specchi d'acqua sono circondati da formazioni naturali arboree ed arbustive rilevanti.

La manutenzione e gestione dell'ambito è demandata ad apposito regolamento da stilarsi a cura di specialista in materia botanica e faunistica che definisca in particolare:

- I rapporti di gestione tra porzioni pubbliche e private dell'ambito
- Le zone interne all'ambito a più elevata sensibilità
- Le modalità di accessibilità e fruizione dell'ambito e le attività in esso consentite
- Le modalità di manutenzione degli specchi d'acqua e di eventuale inserimento di fauna ittica per l'attività di pesca sportiva

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

21.8.1 Il riferimento principale per la definizione di bosco è contenuto nel D.Lgs. 34/2018 che si recepisce come segue:

21.8.2 Sono considerati bosco:

- ✓ le formazioni vegetali, a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché i terreni su cui essi sorgono, caratterizzate simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dalla copertura del suolo, esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, pari o superiore al venti per cento, nonché da superficie pari o superiore a 2.000 metri quadrati e lato minore non inferiore a 25 metri;
- ✓ i rimboschimenti e gli imboschimenti;
- ✓ i soprassuoli arborei con andamento longitudinale (fasce alberate) purché aventi almeno per un tratto le caratteristiche di bosco;
- ✓ i soprassuoli costituiti da specie arboree ed arbustive colonizzate di età media uguale o superiore a 3 anni, formatesi su terreni destinati ad alta qualità di cultura;
- ✓ le aree già boscate, prive di coperture arborea o arbustiva a causa di trasformazione del bosco non autorizzate.

Sono assimilabili al bosco:

- ✓ i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale;
- ✓ le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali ed incendi;
- ✓ le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2.000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco.

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

Non sono considerati bosco:

- ✓ gli impianti di arboricoltura da legno e gli impianti per la produzione di biomassa legnosa;
- ✓ i filari arborei, parchi urbani ed i giardini;
- ✓ gli orti botanici, i vivai, i piantonai, le coltivazioni per la produzione di alberi di Natale ed i frutteti, esclusi i castagneti da frutto in attualità di coltura;
- ✓ le formazioni vegetali irrilevanti sotto il profilo ecologico, paesaggistico e selvicolturale.

La coltivazione spontanea di specie arboree o arbustive su terreni non boscati dà origine a bosco solo quando il processo è in atto da almeno cinque anni.

21.8.3 Le superfici boscate sono assoggettate ai disposti del D.Lgs. 34/2018, D.Lgs. 42/2004, Legge Regione Lombardia 31/2008, Regolamento Regionale n.5/2007 e loro circolari applicative. Si precisa inoltre che nelle presenti norme vengono recepiti integralmente i contenuti del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) approvato dal Consiglio Provinciale nella seduta del 07.12.2011.

21.8.4 Qualsiasi tipo di intervento sul patrimonio boschivo, così come individuato dalla L.R. n.31/08, ai sensi dell'art.2 e dell'allegato A della L.R. 08.07.2015 n.19, dovrà essere autorizzato dalla Regione Lombardia in qualità di ente forestale competente sul territorio. Rimangono di competenza dell'amministrazione provinciale le funzioni paesaggistiche in materia forestale riferite al D.Lgs. 34/2018 e D.Lgs. 42/2004.

- 21.8.5 Tutte le formazioni vegetali sottoposte a vincolo paesaggistico forestale, ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs 34/2018, per la loro attuazione, dovranno fare riferimento alle indicazioni del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42.
- 21.8.6 L'autorità competente in materia forestale è Regione Lombardia per le aree esterne ai parchi, mentre per i territori inclusi nei Parchi Regionali la competenza è dell'Ente Parco.
La trasformazione del bosco deve essere sempre preceduta dal rilascio di Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art.8 del D.Lgs. 34/2018 e dell'art.146 del D.Lgs. 42/2004; solo successivamente potrà essere rilasciata Autorizzazione Forestale ai sensi della L.R. 31/2008, nei limiti e con le modalità previste nel Piano di Indirizzo Forestale (PIF)
- 21.8.7 I filari di alberi individuati dal PTCP debbono essere di norma salvaguardati.
- 21.8.8 Si rimanda ad un apposito regolamento comunale o a capitolo inserito nel Regolamento edilizio Comunale la normativa per la conservazione, gestione, sviluppo e tutela ambientale ed ecologica.
- 21.8.9 I complessi boscati, naturali o artificiali, nonché le superfici in cui siano in atto processi di rinnovazione spontanea di specie arboree o arbustive devono essere mantenuti a cura e spese dei proprietari o dei possessori nel migliore stato di conservazione naturale.
- 21.8.10 Le pratiche di governo e gestione colturale devono tendere, oltre che alla conservazione, alla ricostituzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente locale, anche attraverso la costituzione di stadi intermedi, precursori di quello finale, in sintonia con le potenzialità dei suoli specifici, privilegiando l'utilizzo e la diffusione di specie autoctone.

21.8.11 Nel caso di utilizzazione di filari cedui, si dovrà prevedere il mantenimento di polloni vitali ogni 3-5 m, mantenendone uno ogni 20 m circa per almeno tre turni di taglio di rotazione.

21.8.12 Il taglio di pioppi ibridi o di altre essenze arboree a rapido accrescimento, razionalmente coltivati in filare a sesto regolare, comporta la loro sostituzione durante la successiva stagione silvana, anche utilizzando specie arboree autoctone.

21.8.13 Gli abbattimenti di esemplari arborei e arbustivi isolati o inseriti in filari, fatto salvo quanto indicato al successivo punto 21.8.14, sono consentiti per comprovate ragioni di sicurezza, di incolumità, di riqualificazione ambientale necessaria a causa di alberi o arbusti ammalorati e compromessi, quando non regolati da condizioni di politica comunitaria o convenzioni già sottoscritte, o quando non inseriti in specifici sestri di impianto, o nei casi in cui si voglia proporre un progetto di formazione di un cono ottico verso un'emergenza architettonica o paesaggistica eseguiti nel medesimo luogo o in prossimità dello stesso, o in altri ambiti individuati dall'Amministrazione Comunale, nei suddetti casi la localizzazione dei reimpianti andrà concordata con i competenti uffici comunali.

Nei reimpianti si adotterà la proporzione di n.2 specie arboree, per ogni esemplare arboreo abbattuto e n.2 specie arbustive, per ogni esemplare arbustivo abbattuto.

Nel caso ci si trovi nell'impossibilità oggettiva, con particolare riferimento allo stato dei luoghi, di provvedere alla piantumazione sostitutiva, è tenuto al versamento al Comune di Pieve d'Olmi della somma corrispondente al valore equivalente delle essenze arboree e/o arbustive da ripiantumare stabilito periodicamente dagli uffici comunali competenti ed approvato con delibera della Giunta Comunale, per ogni essenza abbattuta e non sostituita.

I nuovi esemplari arborei e arbustivi saranno scelti tra quelli di seguito elencati:

ALBERI

Acero Campestre	<i>Acer campestre</i>
Bagolaro o Spaccasassi	<i>Celtis Australis</i>
Carpino bianco	<i>Carpinus betulus</i>
Cerro	<i>Quercus cerris</i>
Ciliegio selvatico	<i>Prunus avium</i>
Farnia	<i>Quercus robur</i>
Frassino Maggiore	<i>Fraxinus excelsior</i>
Gelso bianco	<i>Morus alba</i>
Melo selvatico	<i>Malus sylvestris</i>
Noce comune	<i>Juglans regia</i>
Olmo campestre	<i>Ulmus minor</i>
Ontano nero	<i>Alnus glutinosa</i>
Orniello	<i>Fraxinus ornus</i>
Pioppo bianco	<i>Populus alba</i>
Pioppo gatterino	<i>Populus canescens</i>
Pioppo nero	<i>Populus nigra</i>
Pioppo cipressino	<i>Populus nigra var. italica</i>
Platano	<i>Platanus hybrida</i>
Salice bianco	<i>Salix alba</i>
Salicone	<i>Salix caprea</i>

Nelle zone prossime all'edificato, sia esso periferico dei centri abitati che prossimo a edificazioni isolate in territorio rurale, anche:

Tiglio selvatico	<i>Tilia cordata</i>
Tiglio nostrano	<i>Tilia platyphyllos</i>

ARBUSTI

Biancospino	<i>Crataegus monogyna</i>
-------------	---------------------------

Corniolo	<i>Cornus mas</i>
Crespino	<i>Berberis vulgaris</i>
Frangola	<i>Frangula alnus</i>
Fusaggine	<i>Euonymus europaeus</i>
Ginepro comune	<i>Juniperus communis</i>
Ginestrella	<i>Genista tinctoria</i>
Lantana	<i>Viburnum lantana</i>
Ligustro	<i>Ligustrum vulgare</i>
Nocciolo	<i>Corylus avellana</i>
Pallon di maggio	<i>Viburnum opulus</i>
Prugnolo	<i>Prunus spinosa</i>
Pungitopo	<i>Ruscus aculeatus</i>
Rosa selvatica	<i>Rosa canina</i>
Salice da ceste	<i>Salix triandra</i>
Salice grigio	<i>Salix cinerea</i>
Salice rosso	<i>Salix purpurea</i>
Salicone	<i>Salix caprea</i>
Sambuco nero	<i>Sambucus nigra</i>
Sanguinello	<i>Cornus sanguinea</i>
Spino cervino	<i>Rhamnus catharticus</i>

21.8.14 I sistemi verdi di ripa che affiancano gli elementi dell'idrografia superficiale sono da tutelare e valorizzare.

Per i reimpianti che riguardassero la vegetazione di riva di corsi d'acqua, varrà la prescrizione seguente:

- per i corsi d'acqua dotati di argini e/o alzaie più elevate rispetto al piano campagna dei campi adiacenti (senza le quali i campi rischierebbero l'allagamento), le distanze della vegetazione arborea e arbustiva di nuovo impianto dal ciglio del corso d'acqua saranno quelle stabilite dalla normativa di polizia idraulica (rif. NTA del Reticolo Idrico, principale e/o minore);
- per i corsi d'acqua le cui rive non siano arginate, è necessaria la conservazione della vegetazione di ripa, sia essa arborea che

arbustiva, senza limiti di distanze da osservare. L'integrazione della vegetazione di ripa, ove mancasse o fosse carente, è sempre ammessa - purché effettuata senza alcuna invasione dell'alveo del corso d'acqua e con le specie indicate nell'Elenco allegato.

SPECIE DA PREDILIGERE NELL'AMBITO DI RIPA LUNGO I CORSI D'ACQUA

ALBERI

Carpino bianco	<i>Carpinus betulus</i>
Farnia	<i>Quercus robur</i>
Olmo campestre	<i>Ulmus minor</i>
Ontano nero	<i>Alnus glutinosa</i>
Pioppo bianco	<i>Populus alba</i>
Pioppo nero	<i>Populus nigra</i>
Salice bianco	<i>Salix alba</i>
Salicone	<i>Salix caprea</i>

ARBUSTI

Biancospino	<i>Crataegus monogyna</i>
Nocciolo	<i>Corylus avellana</i>
Pallon di maggio	<i>Viburnum opulus</i>
Salice da ceste	<i>Salix triandra</i>
Salice rosso	<i>Salix purpurea</i>
Sambuco nero	<i>Sambucus nigra</i>
Sanguinello	<i>Cornus sanguinea</i>

In ogni caso la scelta delle specie dovrà tenere conto del suo futuro sviluppo dimensionale in modo tale che, anche a maturità, l'albero risulti idoneo e compatibile con gli spazi vegetativi disponibili, così da evitare sia interferenze e possibili danneggiamenti a manufatti e strutture circostanti, sia dannose potature di riduzione della chioma.

Tali essenze dovranno essere dotate di un apparato radicale ben conformato e sviluppato, una parte aerea ben strutturata, non devono presentare malattie, ferite ed attacchi parassitari.

Inoltre, all'interno del centro edificato, le essenze dovranno avere una circonferenza minima del tronco pari a 25,00 – 30,00 cm se di pregio ambientale, 10,00 – 15,00 cm per sostituzione di essenze di normale valenza, misurata ad un'altezza di 1,00 m dal piano campagna. Nelle aree agricole le essenze dovranno avere un'età compresa tra due e cinque anni ed un'altezza compresa tra 0,80 m e 1,50 m.

In generale tutto il materiale vegetale, arbustivo ed arboreo, dovrà essere corredato da certificazione d'origine e fitosanitaria ai sensi di legge.

21.8.15 Nelle zone agricole sono ammessi diradamenti, senza piantumazione sostitutiva, relativamente a specie non autoctone invadenti e/o infestanti (quali ad esempio “robinia” e “ailanthus”).

21.8.16 Gli abbattimenti e le ripiantumazioni delle essenze arboree dovranno essere eseguite ad esclusiva cura e spesa del proprietario o possessore, detentore, conduttore del fondo su cui insistono. Le ripiantumazioni, inoltre, dovranno essere eseguite nell'ambito dell'idonea stagione (da ottobre a marzo) e contestuale o assai prossima alla data di segnalazione dell'abbattimento. Una volta eseguita la ripiantumazione dovrà essere data comunicazione scritta ai competenti uffici allegando la documentazione fotografica relativa alla nuova essenza. Adeguate cure culturali (irrigazioni, etc.) dovranno essere eseguite sino ad avvenuto attecchimento e affermazione delle piante messe a dimora.

21.8.17 Interventi manutentivi su aree private non ad uso agricolo

Gli interventi di manutenzione ordinaria del patrimonio arboreo esistente su aree private non agricole consistenti nella semplice potatura

stagionale, eseguita durante il periodo di riposo vegetativo, non sono soggetti ad alcuna incombenza amministrativa.

Gli interventi più consistenti come il taglio dei rami con diametro superiore a 5,00 – 7,00 cm, sono soggetti a semplice comunicazione, in carta libera, da inoltrarsi al Comune di Pieve d'Olmi almeno 30 giorni prima dell'esecuzione allegando:

- documentazione fotografica degli esemplari oggetto di manutenzione;
- documentazione planimetrica per l'individuazione del sito (planimetria catastale) ciò al fine di consentire agli uffici l'espressione di eventuali osservazioni, affinché l'intervento, da eseguirsi solo durante il periodo di riposo vegetativo, risulti appropriato e non pregiudichi il valore estetico-ornamentale ed il futuro stato fitosanitario dell'alberatura, nel qual caso saranno indicati interventi alternativi.

Gli interventi di capitozzatura sono di norma vietati, tuttavia essi potranno essere consentiti in caso di estrema necessità in relazione al tipo di specie e in relazione al suo stato fitosanitario strutturale, opportunamente documentati in una relazione tecnico- agronomica da allegare alla comunicazione almeno 30 giorni prima della loro esecuzione.

La data di inizio degli interventi, di cui al precedente comma 2, deve essere preventivamente comunicata ai competenti Uffici comunali.

21.8.18 Segnalazione preventiva abbattimento / manutenzione straordinaria essenze arboree

I proprietari, i possessori, i conduttori o detentori del fondo in cui vegetano le specie da abbattere, devono presentare al comune preventiva segnalazione in carta libera, utilizzando eventualmente la modulistica predisposta dal competente servizio comunale, corredata da una relazione tecnica a firma di tecnici abilitati in materia agraria, iscritti ai rispettivi albi professionali, contenente:

- l'indicazione delle essenze da abbattere/manutenere;

- documentazione fotografica del contesto e delle specie da abbattere/manutenere;
- documentazione planimetrica per l'individuazione del sito (planimetria catastale);
- motivazioni che giustificano l'abbattimento.

Entro 30 giorni dall'inoltro della segnalazione il competente Ufficio Comunale dovrà verificare il rispetto delle condizioni e delle modalità previste al precedente punto 21.8.13, notificando in caso di inosservanza, l'ordine motivato di non effettuare l'intervento. In mancanza di detto ordine ha validità il silenzio- rifiuto.

Le suddette segnalazioni / comunicazioni sono sottoposte al termine massimo di validità fissato in 6 mesi dall'inoltro.

I progetti di nuove attrezzature e fabbricati da realizzare ex novo o in ampliamento o sostituzione di altri esistenti, debbono comprendere almeno un elaborato a firma di tecnico qualificato e abilitato all'esercizio della professione relativo alla sistemazione delle aree a verde pertinenziale.

Esso deve contenere una puntuale localizzazione di tutte le superfici permeabili, con le relative destinazioni (prati, giardini, aiuole, ...), le essenze arboree e arbustive di cui se ne prevede la piantumazione da scegliere prevalentemente tra quelle elencate al punto 21.8.13, Capitolo 21, Parte IV.

21.9 Strade vicinali (tracciati campestri)

Devono essere conservati e mantenuti i tracciati esistenti delle strade comunali, vicinali e consorziali, garantendone la percorribilità pubblica.

In particolare devono essere conservati i tracciati coincidenti con le tracce delle centuriazioni.

Sono consentibili limitate modificazioni ai tracciati esistenti, previa autorizzazione dell'amministrazione comunale, purché non ne derivi un danno alla rete dei percorsi ciclopeditoni di fruizione del paesaggio e vengano realizzati nuovi filari di idonee specie arboree autoctone su almeno un lato dei nuovi tracciati.

La percorribilità dei tracciati viari di cui al presente articolo è connotata alla fruizione turistico - sportiva e a tal fine non sono consentiti interventi che impediscano il libero transito ciclopeditono (ed equestre).

E' consentita, previa specifica autorizzazione comunale, la chiusura dei tracciati viari esistenti solo per motivi di sicurezza e per i tratti di servizio all'esclusivo accesso a fabbricati, e non utilizzati ad altro scopo.

21.10 Centuriazione romana

21.10.1 In accordo con l'art. 20.4 delle NdA del PTCP gli assi della maglia centuriale costituiscono un elemento di prevalente valore storico e culturale, quali testimonianze di un antico e consolidato assetto territoriale, conservandosi in buona parte sino ad oggi quale fattore capace di orientare l'organizzazione del paesaggio agrario tradizionale e come base per lo studio delle sue fasi evolutive.

Forme di tutela:

- ✓ mantenimento del profilo del terreno;
- ✓ valorizzazione degli elementi visibili della centuriata.

Norme di indirizzo:

- ✓ Le strade (consorziali, interponderali, ecc.) e i canali coincidenti con i limiti centuriali dovranno essere salvaguardati e non potranno subire modifiche del tracciato.
- ✓ Le linee centuriali segnalate dai confini agrari, filari arboreo- arbustivi od altro dovranno garantire la presenza dell'elemento identificato. Nella fattispecie di filari arboreo- arbustivi questi potranno essere utilizzati secondo la tradizionale prassi agro- forestale con l'obbligo di reimpianto con analoghi complessi vegetali sui medesimi allineamenti.

- ✓ Eventuali edicole, cappelle o tabernacoli sorti all'incrocio degli assi centuriali dovranno essere mantenuti e/o restaurati.
- ✓ Il paesaggio circostante le tracce centuriali dovrà essere salvaguardato al fine di garantirne l'integrità visiva. Eventuali progetti di edifici da erigersi nelle vicinanze dovranno essere sottoposti al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio fatte salve le eventuali competenze della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

21.11 Scarpate morfologiche ed elementi orografici - fasce di rispetto

In accordo con l'art.16.4 delle NdA del PTCP i tratti significativi delle scarpate principali (altezza superiore a 3 m) e secondarie (altezza inferiore a 3 m) indicati nella carta delle tutele e salvaguardie del PTCP sono emergenze morfologiche naturalistiche che in rapporto alla loro evidenza percettiva costituiscono elementi di notevole pregio paesistico. Essi costituiscono elementi di riferimento simbolico come presenze evocative del paesaggio originario.

Per gli orli di scarpata principali e secondari non sono consentiti interventi e trasformazioni che alterino i loro caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici.

Non sono assentibili interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione per una fascia di 10 metri in entrambe le direzioni dall'orlo di tali scarpate.

Sono consentiti, per gli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale, gli eventuali ampliamenti debbono svilupparsi nella direzione opposta dell'orlo di scarpata.

Sono inoltre vietati interventi di natura non edificatoria, quali le attività di cava, di piscicoltura e/o pesca sportiva e le bonifiche agricole (o comunque interventi estrattivi in fondi agricoli), che portano a una riduzione della valenza simbolica degli elementi evocativi di paesaggi

originali o della valenza estetico - percettiva, alla perdita dei riferimenti nel disegno territoriale originario ed al complessivo peggioramento dei caratteri naturali della vegetazione esistente.

La possibilità di effettuare interventi e trasformazioni che alterino tali elementi è ammissibile esclusivamente per la realizzazione di opere d'interesse pubblico, non altrove ubicabili, a fronte di interventi di parziale compensazione naturalistica da definire in base ai criteri di sostenibilità previsti dal PTCP di cui alla normativa ed in particolare all'appendice D.

Nel caso venga accertata una oggettiva difformità tra l'assetto del territorio e le scarpate morfologiche indicate nella "*Carta delle tutele e salvaguardie*" del PTCP, il comune provvede alla corretta trasposizione dell'andamento delle scarpate, attraverso la proposta di una modifica non sostanziale cartografica al PTCP (art.34 - comma 1). In caso di richiesta di variante dovrà essere fornita alla provincia una relazione tecnica firmata da geologo abilitato ed iscritto al proprio albo professionale accompagnata da cartografia in formato shape- files delle scarpate.

Qualora il comune debba destinare un'area su cui insista una o più scarpate morfologiche o la loro fascia di rispetto ad usi diversi, si potrà procedere al loro stralcio, tramite variante al PGT, solo a seguito di una compensazione di valore paesaggistico - ambientale stabilita applicando i criteri di cui alla scheda allegata alla DGR 11045/2002 (Esame paesistico dei progetti), con riferimento delle chiavi di lettura del livello sistemico: interesse geomorfologico, interesse naturalistico, interesse storico insediativo, partecipazione al sistema di testimonianze della cultura formale e materiale; al sistema vedutistico, percettibilità, interferenza, inclusione in veduta panoramica al sistema simbolico, richiamo turistico.

Si potrà procedere sempre allo stralcio di una scarpata morfologica quando:

- a- risulta cartografata dal PTCP all'interno di aree altamente urbanizzate e impermeabilizzate;
- b- risulta cartografata dal PTCP all'interno di giardini privati.

Capitolo 22: **Zona VP – Verde Privato**

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

22.2 Interventi ammessi

E' vietata qualsiasi nuova costruzione fatta eccezione per:

- pergolati in legno o ferro così come indicati al punto 1.26, Capitolo 1, Parte III. Gli stessi possono occupare una superficie non superiore al 10% della superficie fondiaria non edificata;
- pensiline, punto 1.17, Capitolo 1, Parte III;
- ricovero attrezzi da giardino, punto 1.28, Capitolo 1, Parte III;
- caminetti esterni, barbecue e gazebo così come indicati ai punti 1.24 e 1.25, Capitolo 1, Parte III e piscine così come indicato al punto 1.23, Capitolo 1, Parte III.

Gli edifici esistenti potranno essere assoggettati ad opere di straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia esclusa demolizione e ricostruzione, demolizione, mediante gli atti abilitativi in materia edilizia previsti per le varie tipologie di interventi.

L'Indice di permeabilità (IPF) sarà pari al 80%.

22.3 Destinazioni d'uso

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

Capitolo 23: Aree a rischio ritrovamenti archeologici

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Cremona, Lodi e Mantova ha segnalato sul territorio di Pieve d'Olmi i seguenti ritrovamenti:

Località	Ritrovamento
Fraz. San Fiorano a Palazzo	Ripostiglio del Bronzo Antico
Fraz. Borlenga loc. Cascina Cappellana	Affioramenti di materiale di età romana connesso forse ad insediamento rustico
Campo Merone	Area funeraria di età romana
Cascina delle Donne	Area funeraria di età medioevale

Per la tutela dei beni archeologici si prescrive che i progetti comportanti movimenti di terra e scavi siano trasmessi alla suddetta Soprintendenza per l'espressione del parere di competenza (vedere tavole 1a, 1b e 1c del Piano delle Regole), ai sensi dell'art.19.9 del PTCP e per l'eventuale programmazione di indagini archeologiche.

Capitolo 24: **Ambito cimiteriale e relativa fascia di rispetto**

24.1 Le fasce di rispetto cimiteriale sono individuate ai sensi delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari:

- Regio Decreto 27 luglio 1934, N.1265 (Testo Unico Leggi Sanitarie), in particolare art.338 come modificato dall'art.28 della Legge 1 Agosto 2002, N.166;
- Decreto Presidente della Repubblica 10 agosto 1990, N.285 (approvazione del nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria) in particolare art.57;
- Legge Regionale Lombardia 30 dicembre 2009, N.33 (testo Unico delle Leggi Regionali in materia di sanità) in particolare articoli 75, 76 e 77;
- Regolamento Regionale 14 giugno 2022, n.4 (Regolamento di attuazione del Titolo VI bis della L.R. 30 dicembre 2009 n.33 - Testo Unico della Legge Regionale in materia di sanità).

24.2 Le fasce di rispetto dei cimiteri sono stabilite in funzione della salvaguardia sanitaria dei cimiteri e garantendo la possibilità di ampliamento degli stessi nel rispetto della distanza minima di legge dagli edifici circostanti.

24.3 Interventi ammessi

Le strutture e le aree del cimitero sono destinate ad espletare le pratiche inerenti l'inumazione o la sepoltura, nonché i servizi tecnici annessi e gli edifici per il culto.

Nella fascia di rispetto sono consentite: nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, chioschi a titolo provvisorio per le attività di servizio al cimitero, piantumazione e sistemazioni a verde, opere di urbanizzazione dell'attività agricola, cabine elettriche, quest'ultime previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) primo comma, articolo 3 del D.P.R 06.06.2001 n°380.

24.4 Qualora lo ritenesse opportuno l'amministrazione comunale potrà autorizzare all'interno delle zone di rispetto cimiteriale utilizzazioni diverse da quelle sopra indicate previo espresso assenso dalla A.T.S. preposta alla tutela del vincolo di rispetto cimiteriale, e qualora di propria competenza, dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio. Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo si fa riferimento alle vigenti leggi e norme in materia di rispetto e salvaguardie.

24.5 Modalità d'attuazione

Gli interventi in tale zona sono attuabili tramite atti abilitativi in materia edilizia, interventi diretti.

24.6 Prescrizioni particolari

24.6.1 Le zone di rispetto cimiteriale debbono essere mantenute in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente e con l'assoluto divieto di realizzare depositi di materiali, discariche di rifiuti, etc.

24.6.2 Le aree in esse comprese possono essere computate ai fini del calcolo dell'edificabilità consentita nelle zone agricole.

Capitolo 25: Elettrodotti ed impianti elettrici - Zone di rispetto elettrodotti**25.1 Elettrodotti**

Per i limiti edificatori, in prossimità degli impianti e nelle aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree, intese come "insieme delle linee elettriche, dei sottoservizi e delle cabine di trasformazione ai sensi della sottocitata L.36/2001", riportate nella cartografia di piano, va rispettata la seguente normativa di riferimento:

- D.M. 21 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;
- L. 22 febbraio 2001, n.36, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- D.P.C.M. 08 luglio 2003, recante limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti;
- Decreto Legislativo 19 novembre 2007 N.257, Attuazione della Direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori dai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici.

Per le linee a tensione inferiore a 132 kV le distanze dei fabbricati sono quelle indicate dalla norma CEI 11-4, per le linee aeree e dalla norma CEI 11-17, per le linee sotterranee.

In caso di realizzazione di fabbricati in prossimità delle linee elettriche, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accesi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione degli enti gestori delle linee.

In tal caso per le nuove costruzioni di edifici o luoghi destinati a permanenza di persone non inferiore alle 4 ore, l'Amministrazione Comunale può richiedere agli enti gestori il calcolo mirato delle "fasce di rispetto" in corrispondenza delle specifiche campate di linea

interessate, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1 del Decreto del Ministero dell'Ambiente e Tutela del Territorio e del Mare del 29.5.2008 (in G.U. del 5.7.2008).

In cartografia di piano sono indicate le "distanze di prima approssimazione" (Dpa) relative a ciascun lato dell'asse di percorrenza degli elettrodotti, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1.3 del Decreto MATT 29.5.2008.

25.2 Cabine di trasformazione dell'Energia Elettrica (E.E.)

In sede di rilascio o presentazione di atti abilitativi in materia edilizia per Cabine di trasformazione di E.E. si applicheranno le seguenti disposizioni:

- ✓ la cabina elettrica non viene computata né come superficie totale (STOT) né come superficie coperta (SCOP);
- ✓ la cabina elettrica può essere costruita in fascia di rispetto stradale, previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada e con parere favorevole dell'Amministrazione Comunale, nella fascia di rispetto cimiteriale.

25.3 Opere per la trasformazione e la distribuzione dell'E.E. nei P.A.

Il soggetto attuatore dovrà rispettare quanto disposto in merito alle Opere di Urbanizzazione (O.U.) dalla circolare del Ministero dei LL.PP Direzione Gen. Urb. Del 13.01.1970 n°227. Conseguentemente dovrà concordare con il soggetto gestore e/o erogatore della rete di distribuzione la dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'E.E. e delle eventuali cabine di trasformazione.

Capitolo 26: **Metanodotti - Fasce di rispetto dei metanodotti**

- 26.1 La zona di rispetto del metanodotto è l'area posta attorno al metanodotto principale.
- 26.2 Tale fascia ai sensi del D.M. 24.11.1984 e s.m. ed i., ha un'estensione pari a 20,00 metri a partire dall'asse della condotta, salvo diversa indicazione dell'ente proprietario dello stesso.
- 26.3 Nella suddetta fascia di rispetto non è consentito alcun intervento di modifica dello stato dei luoghi, possono essere realizzati solo manufatti al servizio del metanodotto. Sono consentiti per gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Generale al PGT, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale.

Capitolo 27: Tutela dei pozzi di acqua idropotabile

- 27.1 Sono le aree di salvaguardia atte ad assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano ai sensi del D.Lgs. 152/2006, in particolare gli articoli 94, 134, 163.
- 27.2 Sulle tavole di progetto sono individuate le zone di rispetto dei pozzi pubblici per usi idropotabili di cui al D.P.R. 24.05.1988 n.236 ed al D.M. 26.03.1991 contenente "Norme tecniche di prima attuazione del D.P.R. 236/88".
Il limite delle zone di rispetto è determinato mediante metodo geometrico e idrogeologico.
- 27.3 All'interno delle zone di tutela assoluta (Z.T.A.) definite da un cerchio con raggio di 10 m, misurato a partire dal centro dell'impianto di captazione, sono ammesse solo le opere di captazione ed infrastrutture di servizio necessarie per la funzionalità dello stesso.
- 27.4 L'area deve essere recintata e provvista di canalizzazione e tombinatura per lo smaltimento delle acque meteoriche.
- 27.5 All'interno della Zona di Rispetto (Z.R.), definita da un cerchio con raggio di 200 m misurato a partire dal centro dell'impianto di captazione, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione, ai sensi del D. Lgs. 152/2006, sono vietati tutti gli interventi preclusi dallo stesso nonché dalla DGR 07/12693/2006, e ogni altro intervento od uso che possa causare danni e inquinamento del sottosuolo della falda.
Ogni intervento è subordinato, ad una indagine idrogeologica che accerti la compatibilità dell'intervento stesso con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e di apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi.

- 27.6 I collettori fognari ricadenti entro le zone di rispetto debbono essere provvisti di doppia camiciatura ed avere una sicura tenuta stagna.
- 27.7 La zona di rispetto decadrà automaticamente qualora i competenti Enti provvederanno con apposito decreto ad eliminare o modificare la relativa fascia di salvaguardia.

Capitolo 28: Zone di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore

28.1 Il reticolo idrico minore di competenza comunale è costituito dai seguenti corpi idrici: Bardella, Le Vigne, Cantarane e Bardella 2.

28.2 Le fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico sono riportate nella cartografia di piano, con riferimento ai RR:DD. del 1904 di polizia idraulica.

Dalle fasce di rispetto individuate in cartografia di piano, i nuovi edifici dovranno mantenere una distanza minima di ml. 10,00 dal reticolo idrico.

In particolare le fasce di rispetto di alcuni corpi idrici al di fuori dei centri abitati come individuate in cartografia di piano, sono parti della rete ecologica regionale recepita nella rete ecologica di dettaglio comunale a cui si applicano le ulteriori prescrizioni di cui alle Norme di tutela paesistica, le norme del PTCP e del PTR.

La fascia di rispetto va calcolata dalla sponda del corso d'acqua se privo d'arginature o strade alzaie, dal piede esterno dell'argine se presente, dal limite esterno della strada alzaia se presente. L'ampiezza delle fasce di rispetto può essere ridotta nei tratti tombinati solo a seguito di valutazioni da effettuarsi per ogni singolo caso.

28.3 Sono vietate la movimentazione di terreno e le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e per gli impianti di rinaturalizzazione con specie autoctone o naturalizzate previsti da specifici piani o progetti, purché siano stati valutati compatibili con la stabilità delle sponde e col regime del corso d'acqua di riferimento; in tal caso, gli interventi debbono di norma rispondere alle previsioni del Quaderno di ingegneria naturalistica approvato da Regione Lombardia con DGR 29 febbraio 2000, n.6/48740 ed essere corredati da adeguato piano di manutenzione.

Onde assicurare il mantenimento e/o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente ai corpi idrici, e

consentire il corretto drenaggio del territorio, sul reticolo idrico sono vietate la copertura, la tombinatura e l'impermeabilizzazione, parziali o totali, che non risultino imposte da ragioni di tutela della pubblica incolumità o igiene.

Non è ammesso il posizionamento di infrastrutture in alveo che riducano la sezione di deflusso, indipendentemente dal tipo d'uso a cui siano destinate; in caso di necessità e d'impossibilità di diversa localizzazione, le stesse possono essere interrate.

Nelle fasce di rispetto e nelle aree di divagazione ed espansione dei corsi d'acqua non tombinati non è consentito realizzare alcun manufatto stabile, l'attività edilizia deve limitarsi esclusivamente a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente alla data di entrata in vigore delle presenti Disposizioni Attuative, stabiliti dall'art.3 comma 1 del DPR 380/2001 e s.m.i. dalla lett. a) alla lett. d) compresa; gli interventi sono assentibili a condizione che non venga alterata l'impronta dell'edificio esistente e non comportino aumento di superficie o volume dentro la fascia di rispetto. Tali previsioni non si applicano a quanto risulta edificato nelle fasce di rispetto in contrasto con le norme di Polizia Idraulica vigenti alla data di edificazione, per tali edifici è ammessa esclusivamente la demolizione senza ricostruzione.

- 28.4** In ogni caso sono sempre ammessi interventi che prevedano sia la totale demolizione senza ricostruzione, sia la parziale demolizione con miglioramento delle condizioni idrauliche e di accesso per manutenzione.

Nel caso di fabbricati e opere esistenti che, per cattiva o mancata manutenzione, costituiscano rischio per il deflusso delle acque, l'Amministrazione provvede a sollecitare i proprietari all'esecuzione delle opere necessarie a ridurre il rischio (inclusa l'eventuale demolizione), assegnando un termine per l'esecuzione dei lavori; in caso d'inadempienza da parte dei proprietari, l'Amministrazione può intervenire direttamente con rivalsa dell'onere in loro danno.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, nei tratti in cui essi sono tombinati, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia a condizione che non modifichino la sezione idraulica del canale e sia garantito comunque l'accesso per ispezioni e manutenzione ordinaria; è in ogni caso necessario provvede al rinnovo della concessione iniziale a valle di un censimento dei proprietari dei terreni sottostanti.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono consentiti percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi e strade in genere, compresa la realizzazione d'accessi carrai e spazi di manovra veicolare; tali opere vanno tuttavia espressamente autorizzate, previa acquisizione d'impegno scritto alla rinuncia per danni di qualsiasi tipo prodotti dal corso d'acqua e dai soggetti preposti alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nelle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria e la realizzazione di infrastrutture e impianti, art.3 lett. e), punti 1, 2, 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Per le aree di pertinenza degli edifici, le recinzioni dovranno essere realizzate in essenze vegetali con eventuale rete metallica o staccionata in legno e non dovranno superare ml 1,50 di altezza, senza basamento e pilastri in cemento.

Possono venire autorizzati progetti di modifica dei tracciati dei corsi d'acqua, finalizzati al miglioramento delle condizioni idrauliche e ambientali del territorio interessato; i progetti debbono contenere le analisi idrauliche e morfologiche sull'evoluzione possibile delle dinamiche fluviali a monte e a valle dell'area interessata dall'intervento, per tratti di lunghezza significativa.

La modifica del tracciato deve prevedere anche la ridefinizione della fascia di rispetto sugli strumenti urbanistici e la trascrizione della variazione nelle mappe e registri catastali; è vincolante, ai fini del rilascio dell'autorizzazione, l'accettazione della fascia di rispetto a parte dei proprietari dei terreni ricadenti entro il perimetro della nuova fascia, e la fascia di rispetto relativa al percorso originario automaticamente decade.

Capitolo 29: Norme geologico-tecniche ed ambientali di attuazione

Le indicazioni presenti al presente Capitolo sono tratte dalle norme dell'aggiornamento della Componente Geologica del PGT redatte dal Dott. Geol. Angelo Scotti,

29.1 Classe 2 fattibilità con modeste controindicazioni.**Sottoclassi A e B**

In questa categoria è collocata l'intera superficie a nord dell'argine maestro e che non ricade nella classe 3 per la presenza dei rischi idraulici generali dal reticolo minore, nelle fasce di rispetto del reticolo idrografico e nelle zone di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile pubblico e nemmeno nelle classe 4 dove ricadono le aree di tutela delle zone umide (articolo 16 comma 6, norme PTCP), le superfici degli alvei incisi del reticolo idrografico e le zone di tutela assoluta dei pozzi ad uso idropotabile.

I depositi presenti nei primi due metri sono composti in prevalenza da sabbie limose e sabbie talora comprendenti in subordinate strati metrici limosi (trincee 7, 8 e 9) e più sottili depositi argillo-limosi entro il primo metro dalla superficie (trincee 2 e 5). La presenza di depositi argillosi di spessore metrico nella parte meridionale dell'area posta in classe 2 è descritta poco sopra nel paragrafo dedicato alle considerazioni generali. La falda freatica in base ai dati impiegati mostra un deflusso da nord verso sud dello 0,11 % che a sud dell'abitato si riduce a valori prossimi allo 0,08% mantenendosi sostanzialmente costante fino al Po; il rilievo di settembre 2014 mostra un andamento simile, con gradienti di 0,14% nella porzione nord del territorio che passano allo 0,08% nella parte centrale e meridionale. Le valutazioni sulla soggiacenza della falda freatica sono riferite poco sopra nel paragrafo dedicato alle considerazioni generali.

Considerando le caratteristiche geotecniche mediamente descritte per l'area e l'assenza di particolarità morfologiche, per la costruzione di edifici civili, pubblici ed industriali, nonché per le opere di urbanizzazione si prescrive l'accertamento delle caratteristiche geologico tecniche dei terreni secondo le modalità definite dal D.M. 17 gennaio 2018 "Norme tecniche sulle costruzioni" e relativa circolare

applicativa C.S.LL.PP. del 21 gennaio 2019, n. 7, escludendo l'ipotesi semplificativa prevista al punto 6.2.2. della citata norma per le " zone ben conosciute dal punto di vista geotecnico".

La profondità di indagine dovrà essere stabilita e giustificata caso per caso in base alla forma, alle dimensioni, alle caratteristiche strutturali del manufatto e al valore dei carichi da trasmettere in fondazione; la progettazione delle opere dovrà inoltre tenere conto della possibile presenza di acqua della falda freatica alla profondità variabile da -0,5 metri a -4,0 metri dal piano campagna come illustrato nella tavola 2 del presente studio relativa alle caratteristiche idrogeologiche del territorio, ponendo in carico ai progettisti l'obbligo di aggiungere alla documentazione tecnica un'esplicita dichiarazione scritta che negli interventi previsti si considereranno valori di soggiacenza dal piano campagna della falda freatica non superiori a quelli riportati nella tavola 2.

Le eventuali opere di infiltrazione nel sottosuolo previste ai sensi del Regolamento Regionale n. 8 del 19 aprile 2019 sull'invarianza idraulica e idrologica, devono tenere conto che il fondo del bacino di infiltrazione, della pavimentazione drenante o delle altre opere analoghe devono essere progettate in modo da mantenere una distanza minima dalla quota di falda sopra indicata di almeno 1,0 metri.

La superficie ricadente nella classe 2 è suddivisa in due sottoclassi, 2A e 2B, solo al fine di distinguere le aree escluse (2A) da quelle che ricadono (2B) nell'area potenzialmente interessata da alluvioni rare del reticolo principale connesse al fiume Po (aree P1/L), dove si applicano le disposizioni previste per la fascia C del PAI (Area di inondazione per piena catastofica) di cui di cui all'art. 31 delle N.d.A. 225, che comporta la redazione da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione.

29.2 Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni

29.2.1. Sottoclasse 3a

In questa sottoclasse sono collocate aree del reticolo secondario di pianura (RSP) indicate dal PGRA come soggette al pericolo di allagamenti in condizioni di scenario poco frequente (P2/M), ai quali si è fatto cenno nel paragrafo sulle considerazioni generali, e frequente (P3/H) che riguarda due piccole superfici lungo la roggia Silvella fino al sottopasso con la SP 85 e a SW della località Cà Rossa, dove oltre a quanto previsto nella classe 2 ed eventualmente dalle altre sottoclassi dove presenti contestualmente, si applicano le seguenti prescrizioni contenute nei punti 3.3.3. e 3.5.3. e nell'ultima parte del § 4 della d.g.r. 6738/2017 (Disposizioni regionali concernenti l'attuazione del piano di gestione dei rischi alluvione (PGRA) nel settore urbanistico e di pianificazione dell'emergenza...):

1. Gli eventuali interventi edilizi sono subordinati alla realizzazione di uno studio di compatibilità idraulica, che l'Amministrazione comunale è tenuta ad acquisire in sede di rilascio del titolo edilizio. Tale studio è finalizzato a definire i limiti e gli accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità rilevate, in base al tipo di pericolosità e al livello di esposizione locali. Detto studio può essere omesso per gli interventi edilizi che non modificano il regime idraulico dell'area allagabile, accompagnando il progetto da opportuna asseverazione del progettista (es. recupero di sottotetti, interventi edilizi a quote di sicurezza);
2. L'intervento dovrà garantire l'applicazione di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare e non peggiorare la capacità ricettiva del sistema idrico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio;
3. È vietato realizzare piani interrati o seminterrati non dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi, almeno consistenti negli interventi di cui ai successivi punti dal n. 7 al 12 (tratti dal § 3.5.3 della d.g.r sopra citata);

4. Nei piani interrati o seminterrati, dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi, dimensionati sulla base degli esiti dello studio compatibilità idraulica, è vietato un uso che preveda la presenza continuativa di persone;
5. Il progetto e la realizzazione delle trasformazioni consentite, dovrà comprendere soluzioni compatibili, senza danni significativi, con la sommersione periodica;
6. Il progetto e gli interventi dovranno favorire il deflusso/infiltrazione delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo, ovvero che comportino l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti.
7. Le pareti perimetrali, i pavimenti e le solette dei piani interrati e seminterrati dovranno essere realizzati a tenuta d'acqua;
8. Deve essere prevista la presenza di scale/rampe interne di collegamento tra il piano dell'edificio potenzialmente allagabile e gli altri piani;
9. Gli impianti elettrici dovranno essere realizzati con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento anche in caso di allagamento;
10. Le aperture dovranno presentare sistemi di chiusura a tenuta stagna e/o essere provviste di protezioni idonee;
11. Le rampe di accesso devono essere provviste di particolari accorgimenti tecnico-costruttivi (dossi, sistemi di paratie, etc.) per impedire l'ingresso dell'acqua;
12. Devono essere previsti ed installati sistemi di sollevamento delle acque da ubicarsi in condizioni di sicurezza idraulica.
13. Il comune di Pieve d'Olmi inserisce nelle certificazioni di cui all'art. 5 comma 2 lettera d del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, anche le classificazioni di pericolosità e di rischio derivanti dalle presenti disposizioni normative e i soggetti attuatori di interventi sono tenuti a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dai fattori di pericolosità

idraulica e idrogeologica segnalati nelle certificazioni di cui sopra. Presso il comune è istituito un registro degli atti liberatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dal Comune stesso.

Per l'individuazione delle misure di riduzione della vulnerabilità può essere utilizzato come riferimento il documento "EDIFICI IN AREE A RISCHIO DI ALLUVIONE COME RIDURRE LA VULNERABILITÀ" redatto a cura dell'Autorità di bacino del Fiume Po e dell'Università degli Studi di Pavia (febbraio 2009), disponibile all'indirizzo https://www.adbpo.it/PDGA_Documenti_Piano/vulnerabilita/vulnerabilita_edifici.pdf.

29.2.2. Sottoclasse 3b

La sottoclasse individua la fascia di rispetto dei corsi d'acqua di competenza del Consorzio di Bonifica DUNAS in applicazione al Regolamento Regionale 8 febbraio 2010, n. 3, collocandola nella classe 3 di fattibilità. La fascia di rispetto individuata corrisponde ad una porzione di territorio compresa entro una distanza di 10 m per parte dal ciglio dell'alveo inciso od al piede esterno degli argini che precisa, tra l'altro, con l'art. 3 Attività vietate

a) la realizzazione di fabbricati e di tutte le costruzioni ad una distanza minima compresa dai 5 ai 10 metri dal ciglio dei canali a seconda dell'importanza del canale. In assenza di un regolamento specifico del DUNAS si deve ritenere vigente il vincolo di maggiore ampiezza.

b) la messa a dimora di alberature quali siepi o filari, lo scavo di fossi e canali nonché il movimento di terreno negli alvei, nelle scarpate, nelle sommità arginali e nelle zone di rispetto dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, per una distanza di almeno metri 4, salvo deroghe motivate per interventi di rinaturalizzazione e valorizzazione ambientale realizzati dal consorzio competente;

d) qualunque scarico di acque di prima pioggia e di lavaggio provenienti da aree esterne o suscettibili di inquinamento;

f) qualunque opera, atto o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini, opere di difesa e loro accessori e manufatti attinenti, od anche indirettamente degradare o danneggiare i corsi d'acqua;

Sui corsi d'acqua individuati come Reticolo Idrico Minore (RIM) del Comune di Pieve d'Olmi nel documento "Individuazione del reticolo idrico minore e regolamento per le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici" di luglio 2008 a firma del Dott. Marco Daguati, che ha ricevuto il consenso da parte di Regione Lombardia, sede territoriale di Cremona, espresso con parere n. 10 del 22.01.2009, comprendente "l'invito ad uniformarsi a quanto impartito dandone successiva comunicazione allo scrivente ufficio", ossia la richiesta di collocare nell'elenco dei corsi d'acqua del reticolo minore i seguenti corsi d'acqua: Pozzolo, Dosolo, Gazzolo di Santa Maria e Gambalone, vista la successiva comunicazione di Regione Lombardia, protocollo AE05.2020.0002215 del 05/06/2020 dove l'ente dichiara di non avere riscontrato la pubblicazione della delibera di Consiglio Comunale di approvazione del Documento di Polizia Idraulica (DPI) sul RIMWEB, in considerazione però degli aggiornamenti intervenuti nel frattempo sui Reticoli Idrici di competenza consortile che collocano tali corsi d'acqua nel reticolo Consortile (allegato C della vigente DGR X/5714 del 14/12/2021), si ritiene che tale aspetto della richiesta regionale debba essere nei fatti considerata attuata.

Si ritiene altresì di poter cautelativamente considerare vigenti le norme a tutela dei corsi d'acqua la cui collocazione nel RIM è stata proposta dallo studio di luglio 2008 a firma del Dott. Marco Daguati (Colatori Bardella, Bardella 2, Le Vigne e Cantarane) e che il parere di Regione Lombardia n. 10 del 22.01.2009 ha favorevolmente accolto, ampliando però la larghezza della fascia a 10 metri, acquisendo in tal modo la precisazione formulata nell'Allegato D "Criteri per attività polizia idraulica comunale" della DGR X/5714 del 14/12/2021, nella quale al punto 5.1 Fasce di rispetto, si evidenzia che "L'individuazione di fasce di rispetto in deroga a quanto previsto dall'art. 96, lett. f), R.D. n.

523/1904 [f] potrà avvenire solo previa redazione di appositi studi idraulici e idrogeologici ai sensi della Direttiva IV dell'Autorità di Bacino del Fiume Po (AdBPo) "Direttiva contenente i criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B" e della D.G.R. 30 novembre 2011 n. 2616". In assenza di appositi studi idraulici, la richiesta di riduzione a 4 metri della fascia di rispetto formulata nel 2008 per il RIM si può considerare al momento come non accolta, mentre tenendo conto del parere favorevole espresso da Regione Lombardia sull'elenco dei corsi d'acqua proposti per il RIM, pare legittimo determinare una fascia di rispetto con criterio uguale a quello vigente sui corsi d'acqua del RIB. Su tutti i corsi d'acqua sopra individuati vige il divieto di tombinatura ex articolo 115 D.Lgs. 152/06.

29.2.3. Sottoclasse 3c

In questa classe sono collocate le zone umide quali paludi, bodri, lanche, morte e laghetti di cava naturalizzati dove trovano applicazione le norme dell'art. 16.6 del PTCP vigente, che prevedono il divieto di alterazione e distruzione trattandosi di biotopi di elevato interesse ecologico e naturalistico.

Le forme di tutela previste comportano il divieto di edificazione per un intorno di 50 m, salvo interventi sugli edifici esistenti di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo e l'adeguamento funzionale delle strutture di servizio connesse alle attività agricole e ricreativo-sportive...Non sono inoltre consentite bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno in un intorno di 10 m, eventualmente estendibili da parte del Comune.

La disciplina sopra riferita non si applica alle aree che ricadono nell'articolo 14, punti 5 e 6 (Siti di importanza comunitaria e ZPS), e nell'articolo 15 punti 1 e 2 (riserve e monumenti naturali) e tale circostanza comporta che a Pieve d'Olmi non sia previsto il divieto di edificazione per la lanca presente nella riserva del Bosco Ronchetti e

presso il monumento naturale Bodrio di Cà de Gatti. Nel primo caso il divieto di edificazione è comunque imposto dalla collocazione dell'area nella fascia A del Pai, mentre nel secondo caso la garanzia, a parte il divieto di operare in prossimità del piede dell'argine, non appare del tutto chiara.

29.2.4. Sottoclasse 3d

Tale sottoclasse individua la zona di rispetto della captazione ad uso idropotabile "che prelevano acque destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse", come previsto dall'art.94 del decreto legislativo 03 aprile 2006 n. 152, che individua la superficie circostante la zona di tutela assoluta (sottoclasse 4c), all'interno della quale:

- Comma 4: in particolare sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
 - a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
 - e) aree cimiteriali;
 - f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative quantitative della risorsa idrica;
 - h) gestione di rifiuti;

- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - k) pozzi perdenti;
 - l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.
- Comma 5: Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 4, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Le regioni e le provincie autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività:
 - a) fognature;
 - b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
 - c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
 - d) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 4.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.94 comma 5, del d.lgs. 152/06, deve seguire i criteri e le indicazioni contenute nel documento "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto (art. 21, comma 6 del d.lgs. 152/99 e successive modificazioni)", approvato con d.g.r. 10 aprile 2003, n° 7/12693, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Ordinaria n°17, del 22 aprile 2003.

29.2.5. Sottoclasse 3e

In questa sottoclasse sono collocate le superfici ricadenti nella fascia B del PAI, che ha la funzione 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.", ed è normata dagli articoli 30, 32,

38, 38 bis, 39 e 41 delle NdA, qui integralmente richiamate. In particolare, si evidenziano i seguenti punti:

- comma 2 dell'art. 30: Nella fascia B sono vietati:
 - a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
 - b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. l);
 - c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

- comma 4 dell'art. 32: Demanio fluviale e pertinenze idrauliche e demaniali:

Nei terreni demaniali ricadenti all'interno delle fasce A e B, fermo restando quanto previsto dall'art. 8 della L. 5 gennaio 1994, n. 37, il rinnovo ed il rilascio di nuove concessioni sono subordinati alla presentazione di progetti di gestione, d'iniziativa pubblica e/o privata, volti alla ricostituzione di un ambiente fluviale diversificato e alla promozione dell'interconnessione ecologica di aree naturali.

comma 1 dell'art. 38: Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico:

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 la comma successivo, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino.

- art. 39. Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica
I territori delle Fasce A e B individuati dal PAI, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e limitazioni:

comma 1, punto 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

comma 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) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi del precedente art. 20.

29.2.6. Sottoclasse 3f

In questa sottoclasse sono collocate le piccole superfici che in base alla documentazione storica consultata, in particolare la tavoletta IGM 1886 San Daniele, erano occupate da antichi bodri o da lanche che sono state interrate, nonché dalle aree indicate come “fontanazzi” nella documento della protezione civile “Piano di Emergenza Provinciale per il rischio idraulico del Fiume Po Carta delle criticità - Fascia C”.

Le particolari attenzioni che queste aree richiedono riguardano la possibile anomalia geotecnica che possono rappresentare, essendo formate da depositi molto recenti e probabilmente poco addensati.

Si richiede che i progettisti degli interventi che ricadono in tali aree, individuate nella tavola della fattibilità incrementando la superficie indicata dall'IGM 1883 di 10 metri, dichiarino in forma scritta di essere consapevoli che l'intervento ricade in aree segnalate dal presente PGT come potenzialmente problematiche sotto il profilo geotecnico.

29.3 Classe 4: fattibilità con gravi limitazioni.

29.3.1 Sottoclasse 4a

In questa categoria sono collocate le superfici ricadenti nella fascia A del PAI, che ha la funzione 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 nonché quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra ", ed è normata dagli articoli 29, 32, 38, 38 bis, 39 e 41 delle NdA, qui integralmente richiamate. In particolare si evidenziano i seguenti punti:

- art 29 comma 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.
- Art. 39 comma 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.

29.3.2 Sottoclasse 4b

Le superfici inserite in tale sottoclasse sono costituite dagli alvei di piena del reticolo idrografico artificiale ad esclusione del fiume Po e sono soggette alla medesima disciplina della sottoclasse 4a.

A tali superfici si aggiungono le aree umide dei bodri (Cà de Gatti, Cà Nova del Gallo Est e Cà nova del Gallo Ovest), dello stagno artificiale realizzato poco a nord di bosco Ronchetti e di tutti gli argini golenali e maestro la cui tutela è data principalmente dal rispetto di quanto disposto dalle lettere f e q dell'articolo 96 dal R.D. 532/1904.

Le superfici sono convenzionalmente estese tra i margini dell'alveo inciso, considerando un'ampiezza che nel territorio di pieve d'Olmi è apparsa variabile da 1,5 a 10 metri per lato rispetto all'asse del canale riportato nella cartografia di base (dbt regionale). Analogamente a quanto previsto per la sottoclasse 3c, nella cartografia sono stati trascurati quei corsi d'acqua che costituiscono derivazioni di minore importanza, principalmente ad uso delle singole aziende agricole, che a rigore però si intendono sottoposti alla medesima disciplina, almeno sino all'assunzione da parte del comune dei provvedimenti aggiornati di cui alla DGR X/5714 del 14/12/2021 e s.m.ii.

29.3.3 Sottoclasse 4c

In tale sottoclasse è collocata la zona di tutela assoluta dei pozzi "che erogano acqua potabile a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse". La superficie interessata è quella compresa entro il raggio di 10 m dall'opera di captazione, che ai sensi dell'art.94 comma 3 del D.Lgs 152/2006 "deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio."

29.4 CLASSI COINCIDENTI

Criterio di applicazione delle prescrizioni nelle aree interessate da più classi di fattibilità.

Nelle porzioni di territorio dove nella Tavola denominata Carta della Fattibilità sono indicate più classi di fattibilità sovrapposte, nell'attuazione degli interventi si dovrà tenere conto della condizione più restrittiva prevista e dovranno essere eseguiti tutti gli approfondimenti tecnici indicati in relazione alle varie problematiche geologiche individuate.

Capitolo 30: Stralcio del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

30.1 Il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) è stato approvato con DPCM 24.05.2001, le norme sono state aggiornate con il nuovo titolo V che forma l'allegato 1 alla Delibera del Comitato Istituzionale n.5 del 7 dicembre 2016.

Lo stesso riconosce sul territorio di Pieve d'Olmi una Fascia A, il cui limite nord coincide con un argine secondario, una fascia B il cui limite nord coincide con l'argine principale e la fascia C il cui limite nord taglia circa a metà l'abitato di Pieve d'Olmi.

30.2 Fascia di deflusso della piena (fascia A)

30.2.1. Nella fascia A il PAI 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.

30.2.2. 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 punti;
- 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 punto 30.2.3.10;
- 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 punto 30.2.3.11;

- 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 un'ampiezza di almeno 10 ml da 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 soprasuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n.152 e successive modificazioni ed 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.

30.2.3. Sono per contro consentiti:

- a) I cambi colturali che potranno interessare aree attualmente coltivate;
- b) Gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati ed 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 mc annui;
- e) La realizzazione di accessi di natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito di 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 dispositivi di autorizzazione;
- g) Il miglioramento fondiario 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 dall'art.6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22;
- j) L'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi 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;
- k) L'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali. (...);
- l) Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'autorità idraulica proposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella fascia A;

- m) 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) Entro i limiti della fascia A valgono le prescrizioni della classe 4 di fattibilità geologica;
- o) Ai sensi dell'art.39 delle NTA del PAI, nei territori della fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 457/78 senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento di carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

30.3 Fascia di esondazione (fascia B)

30.3.1. 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 ambientali e naturali.

30.3.2. Nella fascia B sono vietati:

- a) Gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile di 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. I);

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

30.3.3. Sono per conto consentiti oltre tutti gli interventi di cui al punto 30.3.2:

- 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 A;
- b) Gli impianti di trattamento 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;
- 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 dell'art.38 del D.Lgs. 152/1999 e s.m.i.;
- 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.
- f) 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.

- g) All'interno della fascia 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, che non costituiscano significativo ostacolo del deflusso delle acque e non limitino in modo significativo la capacità di invaso e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo.
- h) A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità da sottoporre all'Autorità competente (Art.38 Titolo 2 N.D.A. PAI).
- i) Entro i limiti della fascia B valgono le prescrizioni della classe 3 di fattibilità geologica;
- j) Ai sensi dell'art.39 delle NTA del PAI, nei territori della fascia B sono esclusivamente consentite:
- k) 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;
- l) Interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici che aumentino di superficie o volume, non superiore 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;
- m) 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;

- n) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore.

30.4 Fascia C e zone a rischio di alluvione moderato o nullo

39.3.1. 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, che entro i limiti della fascia B valgono le prescrizioni della classe 2 di fattibilità geologica e che si rimanda inoltre alle specifiche norme di attuazione del P.A.I..

Nella classe sono azionate anche le superfici a rischio di alluvione moderato o nullo individuate dalla mappa di pericolosità e di rischio elaborata dall'autorità di bacino del fiume Po sulla base della "Direttiva Alluvioni" (D.Lgs. 49/2010).

Capitolo 31 P.G.R.A. Piano Gestione Rischio Alluvioni

31.1 La D.G.R. 6738 del 19.06.2017 "Disposizioni Regionali concernenti l'attuazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) nel settore urbanistico e di pianificazione d'emergenza", cosiddetta Direttiva Alluvioni indica aree soggette ad alluvioni prodotte dal Po riferite al reticolo principale, RP, poste tra il fiume e l'argine maestro.

Rappresentano sia uno scenario di pericolosità frequente P3/H, sia uno scenario di pericolosità poco frequente P2/M, che uno scenario di pericolosità rara P1/L, in questa fascia predominano i vincoli dello scenario frequente che sono dati dalla fascia A del PAI ed è collocata nella classe 4 di fattibilità geologica.

A nord dell'argine principale è presente solo lo scenario raro (piena catastrofica con sfondamento dell'argine), nel Comune di Pieve d'Olmi tale ambito è più ampio di quello definito dal limite C del PAI estendendosi a nord e nord-ovest dell'abitato ed è incluso nella fascia di fattibilità geologica 2.

Per quanto riguarda il reticolo minore (reticolo secondario di pianura RSP) le condizioni di rischio si sovrappongono a quelle del reticolo principale RP.

Sono presenti sul territorio comunale piccolissime aree con scenario frequente (H - tempi di ritorno 20 anni), mentre tutte le aree dell'abitato di Pieve d'Olmi e di Cà de Gatti sono collocate in uno scenario poco frequente (M - tempi di ritorno 200 anni). Lo scenario M si estende in parte a sud dell'argine principale.

Per quanto non illustrato di rimanda integralmente al contenuto delle Norme geologico - tecniche ed ambientali di attuazione redatte dal geologo Dr. Angelo Scotti, riportate nelle presenti Disposizioni Attuative del Piano delle Regole di cui ne fanno parte integrante.

Capitolo 32: **Beni di interesse culturale**

- 32.1 Per quanto concerne l'ambito culturale architettonico si rammenta che i beni culturali e le specifiche disposizioni di tutela sono definiti dalla parte II del D.Lgs. 42/2004 che agli art. 21 e 22 definisce gli interventi soggetti ad autorizzazione ministeriale.
- 32.2 Risulta sottoposta a tutela monumentale il seguente immobile:
✓ Chiesa Parrocchiale di San Geminiano (D.M. 12/03/1951).
- 32.3 Sono sottoposti a tutele ope legis dello Stato, ai sensi dell'art.10 del Codice dei Beni Culturali, gli edifici di proprietà pubblica, privata senza fine di lucro, ecclesiastica e di ONLUS e fondazioni risalenti a più di settanta anni, sino alla verifica di interesse culturale di cui all'art.12.
- 32.4 Ogni intervento sugli immobili indicati ai punti precedenti necessita di preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.

Capitolo 33: **Siti Rete Natura 2000**

33.1 La Direttiva 92/43/CEE “Habitat” ha istituito la “rete ecologica europea Natura 2000” che include un complesso di siti caratterizzati dalla presenza di habitat e specie animali e vegetali, di interesse comunitario (indicati negli allegati I e II della Direttiva) la cui funzione è quella di garantire la sopravvivenza a lungo termine della biodiversità presente sul continente europeo.

La Rete Natura 2000 è costituita da:

- Zone di Protezione Speciale (ZPS) - istituite ai sensi della Direttiva Uccelli (Direttiva 2009/147/CE)
- Siti di Importanza Comunitaria (SIC) - istituiti ai sensi della Direttiva Habitat al fine di contribuire in modo significativo a mantenere o a ripristinare uno o più habitat naturali o una o più specie in uno stato di conservazione soddisfacente.
- Zone Speciali di Conservazione (ZSC) – corrispondono ai Siti di Importanza Comunitaria per i quali gli stati membri hanno definito le misure di conservazione necessarie ad assicurare il mantenimento o il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, degli habitat e delle specie di interesse comunitario per i quali il sito è stato istituito.

33.2 L'estremità meridionale del territorio del Comune di Pieve d'Olmi è interessata dalla presenza dei seguenti siti Natura 2000 dotati di Piano di Gestione:

- ZSC IT20A0015 – Bosco Ronchetti
- ZPS IT20A0401 – Riserva Regionale Bosco Ronchetti

33.3 Ai sensi della D.G.R. 4488/2021 occorre rispettare il principio di precauzione al fine di garantire un alto livello di protezione dell'ambiente grazie a delle prese di posizione preventive in caso di rischio. Tale principio si applica ogni qualvolta non sia possibile escludere con ragionevole certezza scientifica il verificarsi di

interferenze significative generate da un piano/programma/progetto/intervento/attività sui siti della rete Natura 2000.

Occorre pertanto verificare se Piani, Programmi, Progetti, Interventi o Attività possano avere qualsiasi effetto o impatto diretto o indiretto, a breve, medio o lungo periodo sull'ambiente fisico e naturale in un pSIC, SIC, ZSC o ZPS.

In tal senso sono previsti dalla normativa regionale diversi livelli di valutazione degli interventi:

14. **Screening di incidenza** che ha la funzione di accertare se un Piano / Programma / Progetto / Intervento / Attività (P/P/P/I/A) possa essere suscettibile di generare o meno incidenze significative sul sito Natura 2000 sia isolatamente sia congiuntamente con altri P/P/P/I/A, valutando se tali effetti possono oggettivamente essere considerati irrilevanti sulla base degli obiettivi di conservazione sito-specifici.

15. **Valutazione appropriata**, che prevede la redazione di uno Studio di Incidenza finalizzato a determinare e valutare gli effetti che un P/P/P/I/A può generare sui Siti della rete Natura 2000 tenuto conto degli obiettivi di conservazione dei medesimi

33.4 La verifica di quanto contenuto nella DGR 4488/2021 e la conseguente redazione dello screening di incidenza o dello Studio di Incidenza secondo quanto ivi indicato, è a carico del proponente il Piano / Programma / Progetto / Intervento / Attività, mentre le verifiche sono a carico dell'Autorità Competente che, nel caso dei siti ricadenti nel Comune di Pieve d'Olmi è la Provincia di Cremona.

33.5 Il Piano di Gestione della ZSC-ZPS prevede i seguenti divieti:

- m) effettuazione della preapertura dell'attività venatoria, con l'eccezione della caccia di selezione agli ungulati;
- n) esercizio dell'attività venatoria in deroga ai sensi dell'art. 9, paragrafo 1), lettera c), della direttiva n. 79/409/CEE;

- o) utilizzo di munizionamento a pallini, di piombo all'interno delle zone umide, quali laghi, stagni, paludi, acquitrini, lanche e lagune d'acqua dolce, salata, salmastra, nonché nel raggio di 150 metri dalle rive più esterne a partire dalla stagione venatoria 2009/2010;
- p) attuazione della pratica dello sparo al nido nello svolgimento dell'attività di controllo demografico delle popolazioni di corvidi è comunque vietato nelle aree di presenza del lanario (*Falco biarmicus*);
- q) effettuazione di ripopolamenti faunistici a scopo venatorio, ad eccezione di quelli con soggetti appartenenti a sole specie e popolazioni autoctone provenienti da allevamenti nazionali, o da zone di ripopolamento e cattura, o dai centri pubblici e privati di riproduzione della fauna selvatica allo stato naturale insistenti sul medesimo territorio;
- r) abbattimento di esemplari appartenenti alle specie pernice bianca (*Lagopus mutus*), combattente (*Philomachus pugnax*), moretta (*Aythya fuligula*);
- s) svolgimento dell'attività di addestramento di cani da caccia prima del 1° settembre e dopo la chiusura della stagione venatoria: sono fatte salve le zone di cui all'art. 10, comma 8, lettera e), della legge n. 157/1992 sottoposte a procedura di valutazione positiva ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 e successive modificazioni;
- t) costituzione di nuove zone per l'addestramento e l'allenamento dei cani e per le gare cinofile, nonché ampliamento di quelle esistenti fatte salve quelle sottoposte a procedura di valutazione positiva ai sensi dell'art. 5 D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 e successive modificazioni;
- u) distruzione o danneggiamento intenzionale di nidi e ricoveri di uccelli;
- v) realizzazione di nuove discariche o nuovi impianti di trattamento e smaltimento di fanghi e rifiuti nonché ampliamento di quelli esistenti in termine di superficie, fatte salve le discariche per inerti;

- w) realizzazione di nuovi impianti eolici, fatti salvi gli impianti per i quali, alla data di emanazione del presente atto, sia stato avviato un procedimento di autorizzazione mediante deposito del progetto: gli enti competenti dovranno valutare l'incidenza del progetto, tenuto conto del ciclo biologico delle specie per le quali il sito è stato designato, sentito l'INFS. Sono inoltre fatti salvi gli interventi di sostituzione e ammodernamento, anche tecnologico, che non comportino un aumento dell'impatto sul sito in relazione agli obiettivi di conservazione della ZPS, nonché gli impianti per autoproduzione con potenza complessiva non superiore a 20 kw;
- x) apertura di nuove cave e ampliamento di quelle esistenti, ad eccezione di quelle previste negli strumenti di pianificazione generali e di settore vigenti alla data di emanazione del presente atto, prevedendo altresì che il recupero finale delle aree interessate dall'attività estrattiva sia realizzato a fini naturalistici e a condizione che sia conseguita la positiva valutazione di incidenza dei singoli progetti ovvero degli strumenti di pianificazione generali e di settore di riferimento dell'intervento, fermo restando l'obbligo di recupero finale delle aree a fini naturalistici; sono fatti salvi i progetti di cava già sottoposti a procedura di valutazione d'incidenza, in conformità agli strumenti di pianificazione vigenti e sempreché l'attività estrattiva sia stata orientata a fini naturalistici;
- y) svolgimento di attività di circolazione motorizzata al di fuori delle strade, fatta eccezione per i mezzi agricoli e forestali, per i mezzi di soccorso, controllo e sorveglianza, per i mezzi degli aventi diritto, in qualità di proprietari, gestori e lavoratori e ai fini dell'accesso agli appostamenti fissi di caccia, definiti dall'art. 5 della legge n. 157/1992, da parte delle persone autorizzate alla loro utilizzazione e gestione, esclusivamente durante la stagione venatoria;
- z) eliminazione degli elementi naturali e seminaturali caratteristici del paesaggio agrario con alta valenza ecologica individuati dalla regione o dalle amministrazioni provinciali;

- p) esecuzione di livellamenti non autorizzati dall'ente gestore; sono fatti salvi i livellamenti ordinari per la preparazione del letto di semina e per la sistemazione dei terreni a risaia;
- q) conversione della superficie a pascolo permanente ai sensi dell'art. 2, punto 2 del Regolamento (CE) n. 796/2004 ad altri usi, salvo diversamente stabilito dal piano di gestione del sito;
- r) bruciatura delle stoppie e delle paglie, nonché della vegetazione presente al termine dei cicli produttivi di prati naturali o seminati, sulle superfici specificate ai punti seguenti:
 - 2. superfici a seminativo ai sensi dell'art. 2, punto 1) del Regolamento (CE) n. 796/2004, comprese quelle investite a colture consentite dai paragrafi a) e b) dell'art. 55 del Regolamento (CE) n. 1782/2003 ed escluse le superfici di cui al successivo punto 2);
 - 3. superfici a seminativo soggette all'obbligo del ritiro dalla produzione (set-aside) e non coltivate durante tutto l'anno e altre superfici ritirate dalla produzione ammissibili all'aiuto diretto, mantenute in buone condizioni agronomiche e ambientali a norma dell'art. 5 del Regolamento (CE) n. 1782/03)

Sono fatti salvi, in ogni caso, gli interventi di bruciatura connessi ad emergenze di carattere fitosanitario prescritti dall'autorità competente o a superfici investite a riso e salvo diversa prescrizione della competente autorità di gestione.

Ulteriori divieti:

- è vietata la captazione idrica nella stagione riproduttiva delle specie ornitiche caratteristiche della tipologia ambientale, ai sensi del d.m. 17 ottobre 2007 n. 184, fatto salvo autorizzazione dell'ente gestore, dalle zone umide perifluviali che ospitano specie caratteristiche della tipologia ambientale o habitat di interesse comunitario;
- è vietata la realizzazione di nuove infrastrutture che prevedano la modifica dell'ambiente fluviale e del regime idrico, ad esclusione delle opere idrauliche finalizzate alla difesa del suolo;

- è vietata l'immissione o il ripopolamento con specie alloctone;
- è vietato il taglio di pioppeti occupati da garzaie nel periodo di nidificazione;
- è vietata l'irrorazione aerea;
- nelle aree umide e nei canneti sono vietati le attività di taglio e i lavori di ordinaria gestione nel periodo dall'1 marzo al 10 agosto;
- è vietata la distruzione dei formicai.

Altri divieti:

- è vietato l'abbattimento, in data antecedente al 1° ottobre, di esemplari appartenenti alle specie codone (*Anas acuta*), marzaiola (*Anas querquedula*), mestolone (*Anas clypeata*), alzavola (*Anas crecca*), canapiglia (*Anas strepera*), fischione (*Anas penelope*), moriglione (*Aythya ferina*), folaga (*Fulica atra*), gallinella d'acqua (*Gallinago gallinago*), beccaccia (*Scopopax rusticola*) frullino (*Lymnocyptes minimus*), pavoncella (*Vanellus vanellus*)
- è vietata la bonifica idraulica delle zone umide naturali;
- nelle aree umide e nei canneti sono vietati le attività di taglio e i lavori di ordinaria gestione nel periodo dall'1 marzo al 10 agosto;
- è vietata la pesca con nasse e trappole, come già previsto dalla normativa regionale di settore.

33.6 La normativa del Piano di Gestione della ZSC-ZPS, riferita esplicitamente alle attività antropiche prescrive che:

- a) All'interno del SIC/ZPS sono vietate gare e/o manifestazioni sportive che comportano l'uso di mezzi motorizzati o che si svolgano nel periodo invernale. Altre manifestazioni e/o gare potranno essere effettuate previo autorizzazione da parte dell'ente gestore.
- b) E' vietato sull'intero territorio del SIC/ZPS:
 1. apportare alterazione degli alvei e delle sponde (ad eccezione di lavori di sistemazione debitamente autorizzate e assoggettate a Valutazione di Incidenza);

2. edificare nuove strutture civili – industriali – turistiche;
3. realizzare impianti eolici e linee elettriche aeree;
4. organizzare manifestazioni, gare o altri eventi comportanti l'utilizzo di mezzi a motore;
5. l'apertura di nuove cave e ampliamento di quelle esistenti, ad eccezione di quelle che prevedono il recupero finale delle aree interessate dall'attività estrattiva ad esclusivi fini naturalistici ed a condizione che sia conseguita la positiva valutazione di incidenza dei singoli progetti ovvero degli strumenti di pianificazione generali e di settore di riferimento dell'intervento; sono fatti salvi i progetti di cava già sottoposti a procedura di valutazione d'incidenza, in conformità agli strumenti di pianificazione vigenti e sempre che l'attività estrattiva sia orientata a fini naturalistici.
6. la realizzazione di eventuali nuove linee elettriche o simili dovrà essere interrata; le linee e i cavi sospesi presenti dovranno, possibilmente nei prossimi cinque anni a partire dall'approvazione del piano di gestione, essere interrati o dotati di idonei segnalatori al fine di evitare impatti da parte dell'avifauna.

Capitolo 34: **Geositi**

- 34.1 Ubicato in località Cà de Gatti, nella valle golenale del fiume Po, in posizione interna all'argine maestro, il bodrio de Cà de Gatti, considerato monumento naturale, nonché zona di particolare rilevanza naturale ed ambientale, e come tale tutelata ai sensi della L.R. n.86 del 30.11.1983, è stato istituito con D.G.R. n.18897 del 04.10.1996.
- Rientra tra i geositi di interesse regionale disciplinari ai sensi dell'art. 22 del PPR e dell'art.16.1 c) del PTCP per il quale ne sancisce un livello di tutela 3.
- 34.2 Così come indicato nelle NTA del PTCP rappresenta quei geositi dove sono presenti elementi, forme, processi, depositi, emergenze morfologiche di spicco che definiscono le peculiarità scientifiche, didattiche, fruibili o storiche del geosito stesso che, per le loro caratteristiche di importanza scientifica, visibilità, fragilità, sono state reputate meritevoli di tutela specifica e restrittiva.
- 34.3 Il livello di tutela 3 si somma al livello di tutela 1 e 2, conseguentemente le norme di tutela di seguito illustrate sono a complemento e completamento di quelle già definite per i livelli di tutela 1 e 2.
- 34.4 E' da perseguire la conservazione, la valorizzazione e il recupero di tutti gli elementi costitutivi del paesaggio, nonché la salvaguardia delle presenze significative della naturalità. Deve essere garantita la piena percezione della struttura visibili e della sagoma del geosito quali elementi primari nella definizione del paesaggio. Conseguentemente qualsiasi tipo di attività o di intervento dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici. Devono essere evitati tutti gli interventi che a breve o lungo termine, possono portare ad una modifica, anche solo parziale dell'attuale assetto geomorfologico tutelato. Devono inoltre essere conservati e mantenuti riconoscibili tutti gli elementi di emergenza di spicco.

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

34.6 Le attività agricole devono rispettare la morfologia evitando modificazioni tendenti all'eliminazione delle discontinuità altimetriche. In tale zona sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, finalizzate alle attività necessarie per la conduzione agricola, d'allevamento, agrituristica; gli interventi edilizi debbono salvaguardare i caratteri ambientali e paesaggistici in un'ottica di prevenzione del degrado delle componenti del territorio.

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

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

34.7 E' esclusa la previsione di ambiti insediativi; i tutti i casi sono incentivati il recupero degli edifici esistenti e del rapporto visivo degli elementi geomorfologici e storici presenti, sempre da sottoporre a specifica intesa con la Provincia.

- 34.8 In tale livello di tutela sono da escludersi tutti gli interventi che possono alterarne o comprometterne l'integrità e la riconoscibilità causando sbancamenti o movimenti di terra che modificano in modo permanente l'assetto geomorfologico, nonché l'introduzione di elementi di interferenza visuale e la cancellazione dei caratteri specifici. E' consentita la promozione museale e/o didattica.

Capitolo 35: **Criteri per le risorse ambientali**

35.1 La tutela dell'ambiente va perseguita con le seguenti modalità:

1. sostituzione delle alberature rimosse non per ragioni agricole;
2. riduzione del consumo di suolo;
3. rigenerazione urbana e territoriale al fine di promuovere uno sviluppo territoriale sostenibile;
4. divieto di modificare con interventi antropici il deflusso naturale dei corsi d'acqua superficiali;
5. divieto di scarico nei corsi d'acqua senza la preventiva depurazione delle acque;
6. apertura di cave e discariche solo nel rispetto della legislazione vigente in materia.

Capitolo 36: Disciplina bacini idrici di nuova escavazione alimentati dalla falda idrica per l'allevamento ittico e la pesca sportiva

36.1 La formazione di nuovi scarichi di acqua è soggetta all'autorizzazione regionale come da Delibera di Giunta Regionale 30 dicembre 2008 n.8/8830 che regola la realizzazione dei bacini idrici per la pesca sportiva, la piscicoltura, l'irrigazione e degli altri bacini assimilabili, per morfologia e modalità di esecuzione.

I suddetti bacini idrici possono essere realizzati ad una distanza minima di ml 500,00 da qualsiasi edificio adibito ad abitazione fatte salve quelle eventualmente annesse all'attività.

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

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

36.3 Si ritengono idonei all'autorizzazione i bacini idrici di nuova escavazione e alimentati da falda idrica destinati ad ospitare impianti ricreativi per l'esercizio della pesca sportiva tutti quegli impianti che rispondono alla normativa stabilita nel DGR 08/8830/2008 e che:

- a) interessino esclusivamente le falde più superficiali, in settori dove la stratigrafia del terreno impedisca naturalmente il mescolamento delle falde, e siano morfologicamente modellati (sia per quanto attiene la sagomatura delle sponde sia in riferimento alle sezioni ed alla profondità di scavo) in modo da non contrastare con le linee salienti del paesaggio planiziale cremonese;
- b) non devono essere superiori a 1 ettaro di superficie complessiva e a 4 metri di profondità massima di scavo;
- c) prevedano, quale intervento compensativo su superficie almeno pari a quella del lago realizzato, la restituzione di aree di interesse.

36.4 I bacini idrici per l'itticoltura, irrigazione e pesca sportiva e gli altri bacini assimilabili per morfologia e modalità di esecuzione che comportano lo scavo e la commercializzazione dei materiali estratti, rientrano nel campo di applicazione della verifica di assoggettabilità alla valutazione d'impatto ambientale, ai sensi della normativa vigente in materia.

36.5 In tali bacini debbono essere impiegate solo specie ittiche autoctone.

Capitolo 37: **Componente sismica**

37.1 Il comune di Pieve d'Olmi è classificato in zona sismica 3 (D.G.R. N°X/2129 del 11.07.2014). Relativamente a qualsivoglia intervento edilizio si dovranno applicare i disposti del D.M. 14.01.2008, L.R. Lombardia N°33 del 12.10.2015 e D.G.R. Lombardia del 30.03.2016 N°X/5001 - approvazione delle linee di indirizzo e coordinamento per l'esercizio delle funzioni trasferite ai comuni in materia sismica _ art.3, comma 1 e 13 della L.R. 33/2015.

Capitolo 38: Aree ed edifici a rischio di compromissione o degrado

- 38.1 Le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado, di cui all'art.28 delle Norme del Piano Paesaggistico Regionale, sono costituiti:
- a- dalle aree e gli edifici dismessi;
 - b- dalle cave cessate;
 - c- dalle discariche abbandonate;
 - d- dagli impianti di trattamento rifiuti in essere;
 - e- dai siti contaminati soggetti a bonifica.
- 38.2 Per tali aree ed edifici sono previsti interventi di mitigazione paesaggistica e ambientale mediante:
- a- il miglioramento delle dotazioni verdi delle infrastrutture pubbliche e privati generatrici di impatto ambientale, mediante la posa d'impianti arborei e/o arbustivi mitiganti e di barriere acustiche costituite per lo più da rilevati con copertura vegetale e da fasce e/o quinte vegetali;
 - b- la riqualificazione del paesaggio avvalendosi d'uno studio complessivo del riassetto paesaggistico e ambientale sugli spazi esistenti e sulle addizioni programmate, avviandone il miglioramento in particolare mediante la posa e l'ampliamento di dotazioni verdi e di nuove piantumazioni nelle aree di parcheggio, negli spazi distributivi, nei contesti degli edifici, attorno al perimetro delle recinzioni;
- 38.3 Per i siti contaminati assoggettati a bonifica si applicano le previsioni della Parte Quarta, Titolo V, del D.Lgs. 152/2006, bonifica di siti contaminati, art.239 e s.s..

Capitolo 39: Rete Ecologica Regionale

La Regione Lombardia ha istituito la *Rete Ecologica Regionale (RER)* riconosciuta dal Piano Territoriale Regionale (PTR) come infrastrutture prioritaria e strumento di indirizzo per la pianificazione regionale e locale, approvandola nel suo disegno definitivo con la deliberazione n. 8/10962 del 30 dicembre 2009 della Giunta Regionale.

La RER si basa sul concetto di polifunzionalità rappresentando in questo modo il prioritario strumento regionale per la difesa della biodiversità e al contempo per la fornitura di servizi eco-sistemici in piena coerenza con gli obiettivi espressi dalla Strategia europea per la biodiversità.

La RER, e i criteri per la sua implementazione, forniscono al Piano Territoriale Regionale il quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti, ed un disegno degli elementi portanti dell'ecosistema di riferimento per la valutazione di punti di forza e debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio regionale; aiuta il P.T.R. a svolgere una funzione di indirizzo per i P.T.C.P. provinciali e i PGT comunali; aiuta il P.T.R. a svolgere una funzione di coordinamento rispetto a piani e programmi regionali di settore, e ad individuare le sensibilità prioritarie ed a fissare i target specifici in modo che possano tener conto delle esigenze di riequilibrio ecologico; anche per quanto riguarda le Pianificazioni regionali di settore può fornire un quadro orientativo di vatezza naturalistica ed ecosistemica, e delle opportunità per individuare azioni di piano compatibili; fornire agli uffici deputati all'assegnazione di contributi per misure di tipo agroambientale e indicazioni di priorità spaziali per un miglioramento complessivo del sistema.

Il documento "*Rete Ecologica Regionale*", illustra la struttura della Rete e degli elementi che la costituiscono, descrivendo il territorio lombardo, suddiviso in settori, attraverso una carta in scala 1:25.000 ed una scheda descrittiva ed orientativa ai fini dell'attuazione della Rete Ecologica.

Il documento contiene al suo interno una parte dedicata alla pianificazione locale *"Rete ecologica regionale e programmazione territoriale degli enti locali"* che fornisce indispensabili indicazioni per la composizione e la concreta salvaguardia della Rete nell'ambito dell'attività di pianificazione e programmazione.

Sono da considerare i Condizionamenti ed opportunità nella RER primaria che riguardano:

- Aree prioritarie per la biodiversità in pianura ed Oltrepò
- Corridoi ecologici primari in ambito pianiziale
- Gangli primari di livello regionale in ambito pianiziale

In particolare valgono le seguenti regole per la pianificazione per quanto concerne i condizionamenti:

- *Corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione:*
Evitare come criterio ordinario nuove trasformazioni. In casi di trasformazioni strategiche per esigenze territoriali, mantenimento in ogni caso almeno del 50% della sezione prevista dalla RER (500m).
- *Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione:*
Evitare come regola generale nuove trasformazioni dei suoli.
In casi di trasformazioni giudicate strategiche per esigenze territoriali, le stesse troveranno adeguata motivazione attraverso l'attuazione della procedura di Valutazione di incidenza, al fine di considerare e, se del caso, di garantire il mantenimento della funzionalità globale di Rete Natura 2000 in merito all'adeguata conservazione di habitat e specie protette e, conseguentemente, individuare gli interventi di deframmentazione sulle aree investite e gli interventi di rinaturazione compensativa.
- *Elementi di primo livello (e Gangli primari):*
Evitare come criterio ordinario:
 - la riduzione dei varchi di rilevanza regionale;
 - l'eliminazione degli elementi presenti di naturalità;

- l'inserimento nelle "aree di trasformazione" previste dai P.G.T.

In casi di trasformazioni giudicate strategiche per esigenze territoriali, l'autorità competente dei relativi procedimenti di VAS e/o di VIA valuterà la necessità di applicare anche la Valutazione di Incidenza, al fine di considerare e, se del caso, di garantire il mantenimento della funzionalità globale di Rete Natura 2000 in merito alla adeguata conservazione di habitat e specie protette e, conseguentemente, individuare i necessari interventi di rinaturazione compensativa.

39.1 Descrizione generale

Il comune di Pieve d'Olmi rientra nei settori nn. 136 e 137 "Po di San Daniele Po", che comprende un ampio tratto di fiume Po, immediatamente a valle della città di Cremona e comprendente aree ad elevata naturalità quali le Riserve naturali Regionali e siti Natura 2000 Bosco Ronchetti e Lanca di Gerole.

Buona parte di tale tratto di golena del Po è inoltre tutelato da due PLIS, denominati Parco del Po e del Morbasco, localizzato a sud di Cremona, e Parco della Golena del Po, localizzato più a valle.

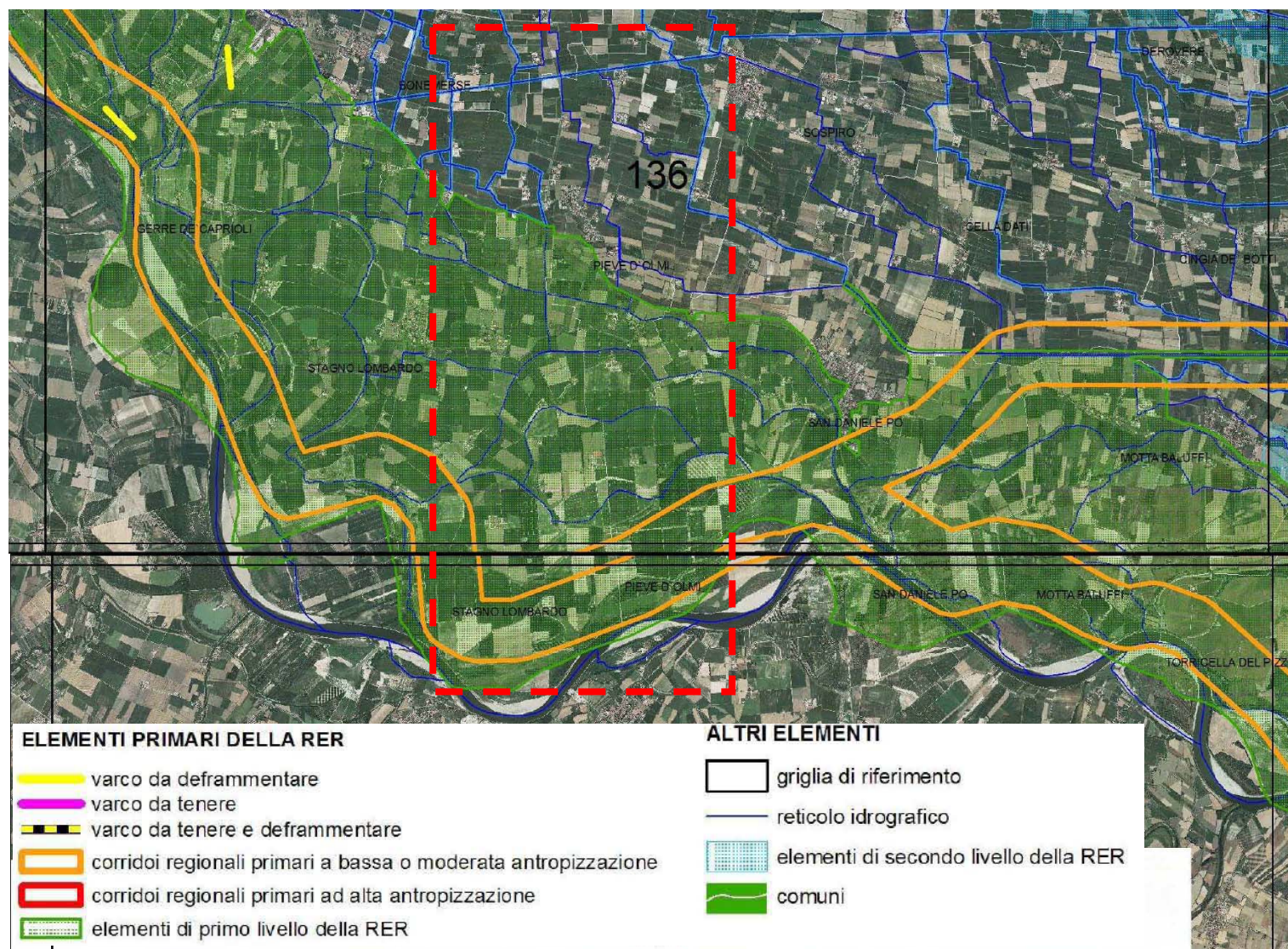
Il restante territorio è caratterizzato da ambienti agricoli e da una fitta rete irrigua, fondamentale per il ruolo che svolge in termini di connettività ecologica in un contesto altrimenti fortemente banalizzato.

39.2 Elementi di tutela e della Rete Ecologica

Nella seguente tabella sono riportati gli elementi di tutela e della RER che interessano i settori nn. 136 e 137 (in grassetto sono evidenziati gli elementi che insistono sul territorio comunale di Pieve d'Olmi):

ELEMENTI DI TUTELA	
Siti di Importanza Comunitaria	IT20A0015 Bosco Ronchetti IT20A0013 Lanca di Gerole
Zone di Protezione Speciale	IT20A0401 Riserva regionale Bosco Ronchetti; IT20A0402 Riserva regionale Lanca di Gerole

Parchi Regionali	Oglio Nord Oglio Sud
Riserve Naturali regionali/statali	Bosco Ronchetti; Lanca di Gerole
Area di Rilevanza Ambientale	ARA "Po"
PLIS	Parco del Po e del Morbasco; Parco della Golena del Po
Altro	IBA – Important Bird Area “Fiume Po dal Ticino a Isola Boscone”
ELEMENTI DELLA RER	
Gangli primari	Po di Bosco Ronchetti
Corridoi primari	Fiume Po Canale Acque Alte
Elementi di primo livello	25 Fiume Po
Elementi di secondo livello (Aree importanti per la biodiversità)	FV68 Canali del Cremonese (in particolare il Dugale Delmona)
Elementi di secondo livello (Altri elementi)	Aree agricole a NE di Cremona Aree agricole tra Oglio e Dugale Delmona; Dugale Delmona (importante funzione di connettività ecologica); reticolo idrografico secondario (importante funzione di connettività ecologica).



39.3 Indicazioni per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale

Per le indicazioni generali si veda:

- ✓ Piano Territoriale Regionale (PTR) ove la Rete Ecologica Regionale è identificata quale infrastruttura prioritaria di interesse regionale;
- ✓ Deliberazione di Giunta regionale del 30 dicembre 2009, n. 8/10962 "Rete Ecologica Regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi dei settori Alpi e Prealpi";
- ✓ Documento "Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali", approvato con deliberazione di Giunta regionale del 26 novembre 2008, n. 8515,

Favorire in generale la realizzazione di nuove unità ecosistemiche e di interventi di deframmentazione ecologica che incrementino la connettività:

- ✓ verso W con il fiume Po;
- ✓ verso S con il fiume Po e, in territorio emiliano, con il fiume Taro e il torrente Stirone
- ✓ verso E lungo il fiume Oglio;
- ✓ verso N-NE con il fiume Oglio..

39.3.1. Elementi primari e di secondo livello

Ganglio "Po di Bosco Ronchetti"; 25 Fiume Po – ambienti acquatici:

- ✓ Definizione coefficiente naturalistico del DMV, con particolare attenzione alla regolazione del rilascio delle acque nei periodi di magra; ripristino di zone umide laterali;
- ✓ mantenimento del letto del fiume in condizioni naturali, evitando la costruzione di difese spondali a meno che non si presentino problemi legati alla pubblica sicurezza (ponti, abitazioni); collettare gli scarichi fognari; mantenimento delle fasce tampone;
- ✓ eventuale ripristino di legnaie (nursery per pesci);
- ✓ mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci e degli anfibi;

- ✓ interventi di contenimento ed eradicazione delle specie alloctone (es. Nutria, pesci alloctoni);
- ✓ riapertura/ampliamento di "chiari" soggetti a naturale / artificiale interrimento;
- ✓ evitare l'interramento completo delle zone umide;
- ✓ strategia a mosaico, conservando biocenosi di ambienti maturi (soprattutto ripariali);
- ✓ conservazione degli ambienti perifluviali quali bodri, lanche, sabbioni, ghiareti, isole fluviali, boschi ripariali più o meno igrofili tipo saliceti, alnete, ecc; incentivi alla gestione naturalistica dei pioppeti industriali.

Ganglio "Po di Bosco Ronchetti"; 25 Fiume Po - Boschi:

- ✓ mantenimento della disetaneità del bosco; mantenimento delle piante vetuste;
- ✓ creazione di cataste di legna;
- ✓ conservazione della lettiera;
- ✓ prevenzione degli incendi;
- ✓ rimboschimenti con specie autoctone;
- ✓ conservazione di grandi alberi;
- ✓ creazione di alberi-habitat (creazione cavità soprattutto in specie alloctone).

Ganglio "Po di Bosco Ronchetti"; 25 Fiume Po; Aree agricole a NE di Cremona; Aree agricole tra Oglio e Dugale Delmona; Dugale Delmona - Ambienti agricoli.

- ✓ incentivazione della messa a riposo a lungo termine dei seminativi per creare praterie alternate a macchie e filari prevalentemente di arbusti gestite esclusivamente per la flora e la fauna selvatica;
- ✓ incentivazione del mantenimento e ripristino di elementi naturali del paesaggio agrario quali siepi, filari, stagni ecc.; mantenimento dei prati stabili polifiti;

- ✓ incentivi per il mantenimento delle tradizionali attività di sfalcio e concimazione dei prati stabili;
- ✓ mantenimento e incremento di siepi e filari con utilizzo di specie autoctone;
- ✓ mantenimento delle piante vetuste;
- ✓ incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato in aree a prato;
- ✓ creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli tramite:
 - incentivazione del mantenimento di bordi di campi mantenuti a prato o a incolto (almeno 3 m di larghezza),
 - gestione delle superfici incolte e dei seminativi soggetti a set-aside obbligatorio con sfalci, trinciature, lavorazioni superficiali solo a partire dal mese di agosto;
 - incentivazione delle pratiche agricole a basso impiego di biocidi, primariamente l'agricoltura biologica; capitozzatura dei filari;
 - incentivi per il mantenimento della biodiversità floristica (specie selvatiche es. in coltivazioni cerealicole);
 - creazione di piccole zone umide naturali su terreni ritirati dalla produzione grazie alle misure agroambientali contenute nei PSR; mantenimento delle stoppie nella stagione invernale.

Aree urbane:

- ✓ mantenimento dei siti riproduttivi, nursery e rifugi di chirotteri;
- ✓ adozione di misure di attenzione alla fauna selvatica nelle attività di restauro e manutenzione di edifici, soprattutto di edifici storici.

39.3.2. Aree soggette a forte pressione antropica inserite nella rete ecologica

Superfici urbanizzate:

- ✓ favorire interventi di deframmentazione;
- ✓ mantenere i varchi di connessione attivi;

- ✓ migliorare i varchi in condizioni critiche; evitare la dispersione urbana;

Infrastrutture lineari:

- ✓ prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale;
- ✓ prevedere opere di deframmentazione in particolare a favorire la connettività con l'area sorgente principale costituita dal fiume Po.

39.4 Criticità

Vedi D.d.g. 7 maggio 2007 n. 4517 “Criteri ed indirizzi tecnico progettuali per il miglioramento del rapporto fra infrastrutture stradali ed ambiente naturale” per indicazioni generali sulle infrastrutture lineari.

Infrastrutture lineari:

In termini di connettività ecologica, l'intero settore è frammentato dalle strade principali che lo attraversano, in particolare l'autostrada A21 e la statale n. 10.

Urbanizzato:

Area a chiara vocazione agricola, con moderato livello di urbanizzazione, con l'eccezione della città di Cremona, nell'angolo nord-occidentale del settore

Cave, discariche e altre aree degradate:

Presenza di cave lungo il Po. Indispensabile il ripristino della vegetazione naturale al termine del periodo di escavazione. Le ex cave possono svolgere un significativo ruolo di stepping stone qualora fossero oggetto di oculati interventi di rinaturalizzazione, in particolare attraverso la realizzazione di aree umide con ambienti prativi e fasce boscate ripariali.

Capitolo 40: Rete Ecologica Provinciale

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

Non sono inoltre consentiti gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo e gli interventi di bonifica agraria che prevedono l'escavazione di oltre 500 mc di materiale di cava; le opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno quando sono in contrasto con la conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno della Rete Ecologica Provinciale; la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dimessi. Questi ultimi possono essere consentiti, previa autorizzazione da parte delle autorità competenti, solo per finalità di recupero ambientale. Va infine conservata la vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduzione.

La Provincia, in sede di verifica di compatibilità delle varianti al (PGT) verifica l'applicazione dei criteri regionali per il mantenimento ed il potenziamento della RER al fine di garantire la conservazione della biodiversità, impartendo, se necessario, prescrizioni vincolanti o prevedendo la pianificazione di idonee forme di compensazione.

Le disposizioni del presente capitolo sono integrate da quanto disciplinato dall'art. 16.7 della normativa del PTCP.

Capitolo 41: Rete Ecologica Comunale

41.1 Per la Rete Ecologica Comunale (REC), individuata dalla tavola n.2 del Piano dei Servizi, si adottano le prescrizioni della Rete Ecologica Regionale (RER) espresse nel Capitolo 39, Parte IV e della Rete Ecologica Provinciale (REP) espresse nel Capitolo 40, Parte IV.

41.2 La REC è composta da una rete di connessioni minori che si pongono come obiettivo il collegamento delle aree sorgenti di biodiversità identificate dalla Rete Natura 2000, dalla RER e dalla REP.

Oltre a queste sono individuate le aree umide e le aree verdi del tessuto urbano (che possono svolgere un ruolo di sostegno come stepping stones)

Le connessioni minori assumono la dimensione di:

- corridoi che si sviluppano lungo tracciati idrografici e poderali ed attraversano il territorio comunale in senso nord-sud ed est-ovest
- corridoi verdi in appoggio allo sviluppo dei tracciati ciclopeditoni in territorio agricolo

Tali corridoi identificano le linee preferenziali di sviluppo della rete ove concentrare gli interventi di piantagione derivanti da iniziative di carattere pubblico o privato.

Analogamente le aree verdi del tessuto urbano dovranno essere valorizzate e qualificate per poter svolgere un ruolo fattivo nella realizzazione della REC.

41.3 Programmazione della rete ecologica negli ambiti agricoli

- conservare e realizzare macchie, radure, aree boscate, zone umide, anche in considerazione della possibilità di "ricucire" parti non connesse del sistema verde;
- incentivare e prevedere l'impianto di filari, siepi ai margini dei campi e lungo i confini poderali, in un'opera di ricostruzione del paesaggio e di eventuale mascheramento di elementi impattanti dal punto di vista paesaggistico, in coerenza con il disegno di REC;

- controllare e ridurre la pressione antropica sui corsi d'acqua, potenziandone la capacità autodepurativa, riqualificandone la vegetazione ripariale e le fasce lungo le sponde;
- recuperare le aree di cava a fini naturalistici e paesistici, oltre che ricreativi e fruitivi;
- favorire pratiche agricole non intensive e biologiche, con un uso di sostanze chimiche più moderato e di coltivazioni a rotazione.

41.4 Programmazione della rete ecologica negli ambiti urbanizzati

- progettare parchi e giardini secondo criteri naturalistici (diversificazione degli ambienti, riduzione degli elementi artificiali, controllo dell'illuminazione notturna, realizzazione di recinzioni costruite da specie arbustive possibilmente edule);
- prevedere l'impianto di alberi e siepi lungo le strade e/o in corrispondenza di piste ciclabili, con particolare attenzione all'impianto di specie autoctone e caduche in modo da permettere l'ombreggiamento estivo e l'irraggiamento invernale;
- prevedere che le aree di compensazione degli impatti, siano realizzate prioritariamente in funzione del completamento del progetto della rete ecologica;
- incentivare nelle nuove trasformazioni la presenza di quote significative di vegetazione, adottando soluzioni quali per esempio: tetti verdi, dotazioni arboree / arbustive in rapporto alle volumetrie insediate, recinzioni verdi o semipermeabili, superfici permeabili in profondità;
- orientare negli interventi per le nuove realizzazioni o riqualificazioni la sistemazione degli spazi aperti al fine di favorire la continuità delle aree verdi di pertinenza;
- salvaguardare i varchi tra gli insediamenti esistenti e previsti con fasce di vegetazione arborea e arbustiva tali da garantire il contenimento dei processi conurbativi;

- valorizzare in senso ecologico le fasce contermini ai principali corridoi della mobilità e tecnologici, eventualmente prevedendo barriere antirumore a valenza multipla;
- riqualificare i corsi d'acqua esistenti, inserendoli in un progetto di valorizzazione e salvaguardia;
- interconnettere le aree libere, anche residuali, sia private che pubbliche, all'interno del territorio urbanizzato in modo da valorizzare il sistema verde anche in ambito urbano;
- individuare i corridoi ecologici e un sistema organico del verde (pubblico e privato) di connessione tra il territorio rurale ed edificato, verificando i rapporti di frangia e disincentivando la frammentazione del territorio urbanizzato;
- mantenere la vegetazione esistente in occasione del recupero di aree dismesse e/o abbandonate.

Capitolo 42: Verifica di compatibilità urbanistico ambientale degli interventi

42.1 L'Amministrazione Comunale potrà subordinare l'approvazione dei Piani o Programmi Attuativi e di altri progetti riguardanti interventi di rilevante impatto sul territorio e ambiente ad una verifica di compatibilità urbanistico -ambientale degli stessi.

42.2 La verifica dovrà in particolare valere al fine di:

- a. individuare la necessità di eventuali interventi di bonifica
- b. garantire le necessarie condizioni di salubrità dell'ambito interessato dall'intervento e delle aree circostanti
- c. promuovere l'inserimento dei nuovi insediamenti nel contesto in cui l'ambito ricade, perseguendo obiettivi di rigenerazione urbana, di tutela dell'ambiente e del territorio agricolo

In particolare dovranno essere oggetto dell'indagine occorrente ai fini della suddetta verifica, il rumore ambientale e le relazioni dell'ambito con le aree circostanti e con la zona (urbana o meno) in cui esso risulta compreso.

42.3 Le risultanze di tale verifica, dovranno essere esposte in una relazione che dovrà essere parte del Piano o Programma Attuativo o comunque dei progetti di opere rilevanti.

42.4 Alla luce delle risultanze della suddetta verifica – la cui completezza verrà accertata dall'Amministrazione Comunale la quale potrà riscontrare l'esigenza di integrazioni delle analisi e di eventuali approfondimenti – verrà, all'occorrenza, richiesto agli interessati di assumere, con le convenzioni relative all'attuazione dei Piani o Programmi urbanistici attuativi, o comunque con apposite convenzioni nel caso di progetti non assoggettati ai medesimi, le obbligazioni necessarie per soddisfare tutte le esigenze ai fini di compatibilità. Dette obbligazioni dovranno risultare accompagnate da idonee garanzie finanziarie, quali fidejussioni bancarie o assicurative.

- 42.5 Troveranno, comunque, applicazione tutte le vigenti disposizioni di legge in materia di tutela dell'ambiente, delle biodiversità e degli ecosistemi, nonché le disposizioni statali e regionali emanate o che verranno emanate in recepimento delle Direttive comunitarie relative alla valutazione di impatto ambientale.
- 42.6 Le richieste di presentazione di titoli abilitativi in materia edilizia, nei casi e nei modi previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, debbono contenere la documentazione di previsione d'impatto acustico e di valutazione previsionale di clima acustico. Sulle stesse il comune è tenuto ad acquisire il parere dell'A.R.P.A. previsto dalla L.R. 13/2001. Le valutazioni previsionali di clima e impatto acustico devono essere redatte nel rispetto dei criteri tecnici definiti dalla D.G.R. X/7477/2017.
- 42.7 Nei casi di interventi di pianificazione urbanistica attuativa per i quali troverà applicazione la disciplina di legge relativa alla valutazione di impatto ambientale o alla Valutazione Ambientale Strategica, sarà da considerare assorbita dalla valutazione stessa la verifica di cui ai primi tre punti del presente articolo.

Capitolo 43: Verifica relativa alla salubrità delle aree da edificare

- 43.1 Anche nei casi in cui non troveranno applicazione le disposizioni di cui al precedente Capitolo 42, Parte IV relativo a verifiche di compatibilità urbanistica ambientale, L'Amministrazione Comunale, in presenza di dubbi sulla salubrità degli ambiti interessati dai vari interventi assentibili con atti abilitativi in materia edilizia o previa approvazione di Piani o Programmi Urbanistici Attuativi, potrà chiedere che vengano promossi dagli operatori interessati verifiche finalizzate al loro superamento.
- 43.2 In tali ipotesi, alla luce delle risultanze delle analisi fatte dagli operatori e di quelle delle ulteriori verifiche eventualmente ritenute necessarie dall'Amministrazione, verrà, ove necessario, richiesto agli operatori di assicurare le necessarie condizioni di salubrità degli ambiti di intervento e quindi di assumere all'uopo obbligazioni aventi ad oggetto gli interventi occorrenti. All'assunzione delle obbligazioni, che dovranno risultare assistite da idonee garanzie finanziarie, fidejussione bancaria o assicurativa, verrà negli indicati casi subordinata l'approvazione dei Piani o Programmi urbanistici attuativi o di rilascio/ accettazione dei titoli abilitativi edilizi previsti dalla legge per le singole tipologie d'intervento.
- 43.3 I costi delle eventuali bonifiche delle aree posti a carico degli operatori e la cui realizzazione risulterà necessaria per garantire l'indicato requisito della salubrità delle stesse non potranno essere dedotti da quanto dovuto per gli interventi a titolo di oneri di urbanizzazione.
- 43.4 In presenza di dubbi relativi alla salubrità degli ambiti di intervento, l'Amministrazione Comunale, prima o dopo la verifica, potrà richiedere ad enti ed amministrazioni pubbliche i pareri la cui acquisizione riterrà opportuna ai fini del loro superamento o per individuare corrette modalità di bonifica da assumere come oggetto delle suddette obbligazioni.

Vi sarà comunque l'obbligo di effettuare verifiche di compatibilità urbanistico ambientale e di salubrità delle aree da edificare in occasione di trasformazioni che avvengano in corrispondenza di aree degradate o a riconversione di attività produttive dismesse, subordinando al loro esito positivo l'approvazione del Piano o Programma attuativo o Permessi di Costruire o comunque il rilascio o accettazione dei titoli abilitativi in materia edilizia.

Capitolo 44: **Alberi monumentali**

Ai sensi della Legge 14 gennaio 2019, art.12 L.R. 10/2008, D.g.r. 1044/2010 per alberi monumentali si intendono:

- a) l'albero ad alto fusto isolato o facente parte di formazioni boschive naturali o artificiali ovunque ubicate ovvero l'albero secolare tipico, che possono essere considerati come rari esempi di maestosità e longevità, per età o dimensioni, o di particolare pregio naturalistico, per rarità botanica e peculiarità della specie, ovvero che recano un preciso riferimento ad eventi o memorie rilevanti dal punto di vista storico, culturale, documentario o delle tradizioni locali;
- b) i filari e le alberature di particolare pregio paesaggistico, monumentale, storico e culturale, ivi compresi quelli inseriti nei centri urbani;
- c) gli alberi ad alto fusto inseriti in particolari complessi architettonici di importanza storica e culturale, quali ad esempio ville, monasteri, chiese, orti botanici e residenze storiche private.

La salvaguardia degli alberi monumentali "notevoli" nel P.T.C.P. avviene attraverso l'art.16.8 della normativa dello stesso che ne tutela la conservazione fatta salva la possibilità di abbattimento per problemi di stabilità e fitopatologici.

Il presente capitolo è integrato con i disposti dell'art. 16.8 della normativa del P.T.C.P. - allegato E - Alberi monumentali e notevoli.

Capitolo 45: **Disciplina di tutela acustica**

La classificazione acustica e la relativa disciplina sono individuate dal vigente Piano di azionamento acustico del territorio comunale di Pieve d'Olmi.

Capitolo 46: Disciplina del Reticolo Idrico Minore (RIM)

Il presente Capitolo è costituito dallo "Studio per l'individuazione del reticolo idrico minore e regolamento per le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici", redatto dal Dr. Geol. Marco Daguati.

47.1 Finalità ed obiettivi

«Il presente Regolamento disciplina le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici e quelle di polizia idraulica sul reticolo minore del territorio comunale di Pieve d'Olmi, così come previsto dalla L.R. 1/2000 e attuato dalla D.G.R. n. 7/7868 del 25 gennaio 2002 e s.m.i..

Il presente Regolamento persegue i seguenti obiettivi:

- a. la salvaguardia e il mantenimento della rete idrica territoriale;
- b. l'individuazione e la definizione delle fasce di rispetto in fregio ai corpi idrici sul territorio comunale di Pieve d'Olmi;
- c. la definizione di uno strumento normativo per le attività urbanistiche pertinenti gli ambiti di possibile interferenza con il reticolo minore, teso alla conservazione di un equilibrio territoriale di salvaguardia e di gestione delle acque stesse;
- d. il rispetto e l'attuazione dei criteri e delle normative vigenti in materia di polizia idraulica (T.U. 11. 523/1904 e s.m.i.; D.G.R.L. 11. 7/7868 del 25.01.2002 e s.m.i.);
- e. il rispetto e l'attuazione dei criteri e delle normative relative al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.).»
(DAGUATI, 2008, p.4)

47.2 Competenze

«Le attività di polizia idraulica sono svolte:

- a. sul reticolo principale di cui all'elenco 1, e precisamente sul Fiume Po, l'A.I.P.O. svolge le attività di controllo mentre la Regione Lombardia rilascia le autorizzazioni e le concessioni;
- b. sul reticolo di cui all'elenco 2 dal Consorzio Dugali;
- c. sul reticolo minore di cui all'elenco 3 dal Comune di Pieve

d'Olmi.

<i>Elenco 1</i> <i>RETICOLO PRINCIPALE</i> <i>di COMPETENZA DELLA REGIONE LOMBARDIA</i> <i>(Allegato A della DGRL 1.08.2003 11. 713950)</i>	
Codice	Denominazione
CROO I	Fiume PO

<i>Elenco 2</i> <i>RETICOLO IDRICO</i> <i>di COMPETENZA DEL CONSORZIO DUGALI</i> <i>(DGRL 11.02.2005 11. 7205522)</i>	
Codice	Denominazione
	Anselmi
	Bagarotta
	Bissolina Sollevamento
	Bissolina ramo Malagnino
	Canale Principale di Foce Morbasco
	Chiaviche
	Cirietto
	Ca' Rossa
	Ca' de' Gatti
	Del moncello ramo Alto
	Diramatorc di Stagno
	Dosolo
	Fossadone (Pieve d'Olmi)
	Fosso Cipelli
	Gambalone
	Gambina di Pieve d'Olmi
	Gazzolo di Malagnino
	Gazzolo di S. Margherita
	Morta
	Po Morto di Levante
	Po di Mezzo
	Po di Ponente
	Pozzolo
	Presa Gambino
	Regona
	Santa Margherita
	Silvella
	Tiglia Botta

<i>Elenco 3</i> <i>RETICOLO MINORE di</i> <i>COMPETENZA DEL COMUNE DI</i> <i>PIEVE D'OLMI</i>	
Codice	Denominazione
PVDO1	Bardella
PVD02	Le Vigne
PVD03	Cantarane
PVD04	Bardella2

Per polizia idraulica si intendono tutte quelle attività e funzioni di controllo poste in capo all'Autorità amministrativa da effettuare, nel rispetto e nell'applicazione delle vigenti normative, sugli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, ai fini della tutela e della preservazione dei corsi d'acqua e delle loro pertinenze. La polizia idraulica si esplica mediante:

- a. la vigilanza;
- b. l'accertamento e la contestazione delle violazioni previste in materia;
- c. il rilascio di concessioni relative all'utilizzo e all'occupazione dei beni demaniali;
- d. il rilascio di autorizzazioni relative ad opere nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Rientrano fra le attività previste sul reticolo idrico minore di cui all'elenco 3 di competenza del Comune di Pieve d'Olmi, oltre ai compiti di polizia idraulica di cui al comma 2:

- a. la pianificazione urbanistica nelle aree di rispetto individuate nel presente Regolamento, ovvero l'autorizzazione o il diniego delle attività di trasformazione territoriale;
- b. la pianificazione idraulica, ovvero l'autorizzazione o il diniego di opere e di interventi di difesa, regimazione e stabilizzazione dell'alveo dei corsi d'acqua del reticolo minore;
- c. la realizzazione di opere di pronto intervento sui corsi d'acqua appartenenti al reticolo minore;

d. l'introito dei canoni concessori.» (DAGUATI, 2008, pp.4-6)

47.3 Normativa di riferimento

«La polizia idraulica è regolamentata dalla L. 2248/1865 allegato F e dal R.D. 523 del 25.07.1904, integrata dalle disposizioni del D.Lgs. 152/99 (art. 41) confermate nel D.Lgs. 152/06 all'art. 115, dalle Norme di Attuazione del P.A.I., dalla L. 37/94, dal R.D.L. 1338/36 e ss.mm.ii., nonché dalle delibere regionali emanate in materia (dd.gg.rr. n. 7868/2002 e 13950/2003 e s.m.i.). Gli interventi e le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corsi d'acqua, in particolare, sono disciplinati dalle seguenti norme:

- a. per i fiumi, i torrenti, i rivi, i colatori pubblici e i canali di proprietà demaniale vige la disciplina prevista dal R.D. 25 luglio 1904 n. 523 e s.m.i. e, in particolare, dagli artt. 59 (argini ed opere idrauliche), 95 e 96 (attività vietate all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici), 97 e 98 (attività consentite all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici, previa autorizzazione);
- b. oltre alle norme dettate dal T.U. n. 523/1904 e s.m.i., per le fasce del Fiume Po previste dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.1.) vigono le norme del Piano specifico, adottato dall'Autorità di Bacino del fiume Po con Deliberazione n. 18 del 26.04.2001 e approvato con D.P.C.M. del 24 maggio 2001;
- c. per i canali e le opere di bonifica di cui all'elenco 2 dell'art. 2 (reticolo di competenza del Consorzio Dugali), non rientranti nelle tipologie sopra specificate, vige la norma prevista dagli artt. 133 (attività vietate all'interno delle fasce di rispetto delle opere di bonifica e loro pertinenze), 134 e 135 (attività consentite all'interno delle fasce di rispetto delle opere di bonifica e loro pertinenze, previa autorizzazione), 138 (nulla osta idraulico) del titolo VI del R.D. 8 maggio 1904 n. 368 e s.m.i., con portata residuale rispetto al R.D. 523/1904;

- d. per il reticolo di cui all'elenco 3 dell'art. 2 (reticolo minore di competenza comunale) vige la disciplina prevista dal R.D. 523/1904 e s.m.i. e, ad integrazione e parziale deroga, dal presente Regolamento di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corsi d'acqua.» (DAGUATI, 2008, p. 7)

47.4 **Definizione di alveo, di fasce di rispetto dei corpi idrici e di demanio pubblico**

«Per alveo di un corso d'acqua si intende la porzione della regione fluviale compresa tra le sponde incise naturali, costituite dal limite dell'erosione dei terreni operata dalla corrente idrica, ovvero fisse (artificiali), quali scogliere e muri d'argine.

Ai sensi del 1° comma dell'art. 822 del Codice Civile, "appartengono allo Stato e fanno parte del demanio pubblico il lido del mare, la spiaggia, le rade e i porti; i fiumi, i torrenti, i laghi e le altre acque definite pubbliche dalle leggi in materia". Pertanto fanno parte del demanio idrico:

- a. le acque pubbliche, cioè tutte le acque superficiali e sotterranee (assimilando a quest'ultime le sorgenti), anche raccolte in invasi o cisterne (ex art.1 D.P.R. 238/99);
- b. gli alvei demaniali dei corsi d'acqua e le relative pertinenze.

Restano di titolarità dei privati concessionari e non hanno natura demaniale (fintanto che non passino in mano pubblica a norma dell'art. 28 del T.U. n. 1775/1933), il complesso delle opere strumentali alle derivazioni ed al loro esercizio, nel cui ambito devono essere ricondotti i canali e gli acquedotti di cui si avvalgono i concessionari, i cui titoli sono in corso o in attesa di rinnovo, o aventi titolo alla concessione a nonna dell'art. 34 della L. 36/1994 e s.m.i..

Le fasce di rispetto si sviluppano su tutti i corpi idrici di cui agli elenchi dell'art. 2 (per i quali è stato riconosciuto un primario ruolo idraulico) e valgono, così come le attività vietate e quelle consentite previa autorizzazione e concessione(2), anche per i tratti in cui i

corsi d'acqua sono tombinati.

Nel calcolo delle fasce di rispetto, le distanze dai corsi d'acqua devono intendersi misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa.

Per i tratti tombinati, lo scopo della fascia di rispetto è quello di consentire gli interventi di manutenzione: le distanze, in questo caso, devono essere misurate dalla parete esterna in pianta del manufatto che costituisce il tombotto o la copertura; nel caso in cui tale manufatto sia ricompreso entro l'area demaniale di un corso d'acqua, tale distanza va comunque sempre calcolata dal confine catastale indicato in mappa.

Ai sensi dell'art. 96 del T.U. n. 523/1904, le fasce di rispetto sui fiumi, i rivi, i colatori pubblici e i canali di proprietà demaniale interessano l'alveo, le sponde e gli argini e sono calcolate a partire dalla sponda o dal piede del rilevato arginale in metri quattro (all'interno dei quali sono vietati la movimentazione di terreno e la messa a dimore di essenze arboree ed arbustive) cd in metri dieci (all'interno dei quali le attività vietate e quelle consentite sono disciplinate da specifica normativa).

Oltre alle fasce previste dal T.U. n. 523/J 904, per il Fiume Po vigono le fasce del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), adottato dall'Autorità di Bacino del fiume Po con Deliberazione n. 18 del 26.04.2001 e approvato con D.P.C.M. del 24 maggio 2001, individuate ed assoggettate a specifica disciplina secondo quanto previsto dal P.A.I..

Ai sensi del R.D. 3681/1904 e s.m.i. e del Regolamento di Polizia Idraulica Consorziale, per il reticolo idrico di competenza del Consorzio Dugali di cui all'elenco 2 dell'art. 2, le fasce di rispetto sono calcolate in misura di 4 e 10 m, all'interno delle quali qualsiasi attività è disciplinata dal Regolamento Consorziale e soggetta ad autorizzazione del Consorzio stesso;

Ai sensi dell'art. 96 del T.U. n. 523/1904 e a parziale deroga della stessa norma, le fasce di rispetto sul reticolo idrico di competenza

comunale di cui all'elenco 3 dell'art. 2 sono ridotte da 10 a 4 m come cartografato nella Tavola 2 allegata.

Sulle aree comprese nelle fasce di rispetto sopra indicate andranno consentiti, da parte dei proprietari del terreno, il libero accesso delle maestranze preposte alla tutela del corpo idrico e l'esecuzione di tutte le operazioni ricognitive, manutentive e di riparazione che si dovessero rendere necessarie sul corso d'acqua.» (DAGUATI, 2008, pp. 8-10)

47.5 Occupazione e riduzione delle aree di espansione e di divagazione e delle fasce di rispetto

Al fine di moderare le piene dei corsi d'acqua, è vietata l'occupazione e la riduzione delle fasce di rispetto (previste dall'art. 4 del Regolamento) e delle aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua.

Limitatamente ai primi 4 m calcolati dal ciglio di sponda, sono vietate la movimentazione di terreno e le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e per gli impianti di rinaturalizzazione con specie autoctone o naturalizzate previsti da specifici piani o progetti, purchè valutati compatibili con la stabilità delle sponda e con il regime del corso d'acqua di riferimento; in tal caso, gli interventi dovranno di norma rispondere a quanto previsto dal Quaderno di Ingegneria naturalistica approvato dalla Regione Lombardia con D.G.R. 29 febbraio 2000 n. 6/48740 ed essere corredati da adeguato piano di manutenzione.

Ai sensi dell'art. 96 del T.U. n. 523/1904 e s.m.i., oltre a manufatti stabili e non removibili di qualsiasi tipo, nelle fasce di rispetto è vietato lo scavo di «terreno e lo stoccaggio, anche temporaneo, di rifiuti di ogni genere, sia di provenienza civile che industriale, di reflui organici dello stallatico e di ogni tipo di fango. In particolare, sono vietati:

a. tutte quelle opere che comportano impedimento e/o limitano la

possibilità di accesso alla fascia di rispetto;

- b. qualsiasi tipo di edificazione e qualunque tipo di fabbricato o manufatto per il quale siano previste opere di fondazione, salvo quegli interventi consentiti previa autorizzazione indicati nel titolo III del presente Regolamento;
- c. il deposito a ciclo aperto, ancorché provvisorio, di materiale di qualsiasi genere;
- d. ogni tipo di impianto tecnologico, salvo le opere attinenti alla regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso e alle derivazioni e quelli consentiti dal titolo III del presente Regolamento;
- e. le attività di trasformazione dello stato dei luoghi che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale ed edilizio, fatte salve le prescrizioni indicate dal Titolo II per le attività soggette ad autorizzazione;
- f. i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno;
- g. le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale necessaria al libero deflusso delle acque;
- h. l'apertura di cavi, fontanili e simili per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;
- i. 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. n. 152/06, fatto salvo quanto prescritto dalle norme per le attività soggette ad autorizzazione;
- j. l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o lo stoccaggio degli effluenti zootecnici;
- k. la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti, fatto salvo

quanto prescritto dalle norme per le attività soggette ad autorizzazione;

- I. la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto.» (DAGUATI, 2008, pp. 11-12)

47.6 Divieto di tombinatura e impermeabilizzazione dei corsi d'acqua

«Al fine di assicurare il mantenimento e/o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente ai corpi idrici e di consentire il corretto drenaggio del territorio, sul reticolo idrico sono vietate la copertura, la tombinatura e l'impermeabilizzazione, parziali o totali, che non siano imposte da ragioni di tutela della pubblica incolumità o igiene (attestata con dichiarazione rilasciata dal Sindaco).» (DAGUATI, 2008, p.12)

47.7 Infrastrutture in alveo

«Non è ammesso il posizionamento di infrastrutture in alveo che riducano la sezione di deflusso, indipendentemente dal tipo od uso alla quale esse siano destinate. In caso di necessità e di impossibilità di diversa localizzazione, le stesse potranno essere interrato.» (DAGUATI, 2008, p.13)

47.8 Opere di difesa e regimazione idraulica e opere di derivazione

«Sono consentite le difese radenti, le quali dovranno essere realizzate in modo da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti dell'alveo e dovranno essere realizzate a quota non superiore al piano campagna. Le opere dovranno essere caratterizzate da pendenze e tipologie costruttive tali da permettere l'accesso dal corso d'acqua. La realizzazione di muri di sponda verticali o, comunque, ad elevata pendenza, è consentita unicamente all'interno dei centri abitati e dove non siano possibili alternative a causa della limitatezza delle aree disponibili.

Le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese

spondali) previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) saranno finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione spontanea, al miglioramento generale della qualità ecobiologica ed a favorire la fruizione pubblica. Esse dovranno essere concepite privilegiando, compatibilmente con la disponibilità della risorsa idrica, le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica.

E' consentita, previa autorizzazione e/o concessione, la formazione di nuove opere per la derivazione e la captazione di acqua per approvvigionamento idrico a qualsiasi scopo destinato.

Sono ammessi gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento mentre è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di acque in generale, se non meteoriche e reflue debitamente autorizzate dagli Enti a ciò preposti secondo specifica normativa e in misura rispondente al presente Regolamento.

Potranno essere realizzati interventi di risanamento o potenziamento dei corsi d'acqua qualora ne venga documentata la necessità, accertata la compatibilità idrica e comprovato il miglioramento nell'assetto del territorio interessato.

I lavori di pulizia e manutenzione dei corsi d'acqua dovranno essere eseguiti senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

Gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere progettati secondo le prescrizioni dell'Autorità di Bacino del fiume Po di cui alla Direttiva 1 e 5.» (DAGUATI, 2008, pp.14-15)

47.9 **Tombinature ed impermeabilizzazioni**

«Fermo restando il divieto espresso nel precedente art. 6 del presente Regolamento, sul reticolo idrico è ammessa la copertura, la tombinatura e l'impermeabilizzazione, parziale o totale, imposte esclusivamente da ragioni di tutela della pubblica incolumità, igiene e/o di interesse pubblico (attestata con dichiarazione rilasciata dal Sindaco).

Nel caso di tombinature esistenti e di quelle in progetto, le fasce di rispetto dei corsi d'acqua devono essere mantenute al fine di garantire la possibilità di accesso alle ispezioni e/o la possibilità di manutenzioni ordinarie e straordinarie. Nella fascia di rispetto sono pertanto vietate tutte le opere che comportano impedimento alla possibilità di accesso alle ispezioni, alla manutenzioni e/o alla possibilità di ripristino o di realizzazione di nuove ispezioni.

Nel caso di nuove tombinature, dovranno di norma essere previsti manufatti di ispezione ad ogni confluenza di canalizzazione in un'altra, ad ogni variazione planimetrica tra due tronchi rettilinei, ad ogni variazione di livelletta ed in corrispondenza di ogni opera d'arte particolare. Suddetti manufatti devono avere dimensioni tali da considerare l'agevole accesso al personale addetto alle operazioni di manutenzione e controllo. Lungo le canalizzazioni, al fine di assicurare la possibilità di ispezione e di manutenzione, devono disporsi manufatti a distanza mutua tale da permettere l'agevole intervento del personale addetto.

Dovranno essere rispettate le indicazioni della Circolare Ministero LL. PP. – Servizio Tecnico Centrale – 7 gennaio 1974, n. 11633 "Istruzioni per la progettazione delle fognature e degli impianti di trattamento delle acque di rifiuto" e, in particolare: *"i pozzetti di ispezione non potranno distare tra loro più di 20-25 metri quando le sezioni non siano praticabili (altezza inferiore a 1,05 m); potranno disporsi a maggiore distanza, e comunque non superiore a m 50 per sezioni praticabili"*. Per i corsi d'acqua coperti esistenti o nuovi, all'imboccatura dovranno essere realizzati sistemi atti a

impedire o ridurre il rischio di ostruzione per deposito di materiale sedimentale o flottante. I sistemi (tipo griglie filtranti, ecc.) dovranno essere dimensionati e posizionati in modo da non ridurre la sezione utile di deflusso (mediante allargamenti dell'alveo od altro) e di assicurare una facile manutenzione. Il progetto dei sistemi di protezione da sedimenti ed ostruzioni dovrà essere corredato da piano di manutenzione.

Per i corsi d'acqua già tominati o coperti, ai sensi dell'art. 21 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, sussiste l'obbligo da parte dei soggetti pubblici o privati proprietari o concessionari di predisporre una verifica idraulica delle opere di tominamento dei corsi d'acqua in corrispondenza degli attraversamenti dei centri urbani. Le Amministrazioni competenti o i concessionari della tominatura, in relazione ai risultati della verifica menzionata, dovranno individuare e progettare gli eventuali interventi strutturali di adeguamento necessari, privilegiando ovunque possibile il ripristino di sezioni di deflusso a cielo libero.» (DAGUATI, 2008, pp.15-16)

47.10 Attraversamenti dei corsi d'acqua

«Sono consentiti gli attraversamenti (ponti, gasdotti, fognature ed infrastrutture in genere) che, qualora di luce superiore a 6 m, dovranno essere progettati e realizzati secondo le prescrizioni della direttiva 4 (Deliberazione 2/99) dell'Autorità di Bacino del fiume Po.

Per gli attraversamenti con luci inferiori a 6 m, rimanendo facoltà dell'Autorità competente richiedere l'applicazione, in tutto o in parte, della sopracitata direttiva 4 dell'Autorità di Bacino, il progetto dovrà comunque essere accompagnato da apposita relazione idrologica-idraulica attestante che gli stessi sono stati dimensionati per una piena con tempo di ritorno di almeno 100 anni e un franco minimo di 1.0 m. Solamente in casi eccezionali, quando si tratti di corsi d'acqua di piccole dimensioni e di infrastrutture di modesta importanza,

sempre con luci inferiori ai 6 m, possono essere assunti tempi di ritorno inferiori a 100 anni.

Nella progettazione di nuove opere o nella demolizione di quelle esistenti andrà verificato che tali operazioni non comportino un aggravamento delle condizioni di rischio idraulico sul territorio circostante anche per piene superiori a quelle di progetto. In ogni caso, i manufatti di attraversamento non dovranno:

- a. restringere la sezione mediante spalle e rilevati di accesso;
- b. avere l'intradosso a quota inferiore al piano campagna;
- c. comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo. » (DAGUATI, 2008, pp.16-17)

47.11 Manufatti sotto l'alveo e attraversamenti aerei

«Sono consentiti i manufatti al di sotto dell'alveo, i quali dovranno essere realizzati a quote inferiori di quelle raggiungibili in base all'evoluzione morfologica prevista per l'alveo stesso e dovranno comunque essere adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua.

Sono consentiti gli attraversamenti aerei di ponti, gasdotti, fognature, tubazioni e infrastrutture a rete in genere a condizione che non interferiscano in alcun modo con l'alveo inciso del corso d'acqua.» (DAGUATI, 2008, p.17)

47.12 Manufatti su palo

«All'interno della fascia di rispetto di ciascun corpo idrico è ammessa la posa di pali e sostegni di linee elettriche, telefoniche o infrastrutture a rete in genere, a condizione che non interferiscano con l'alveo inciso del corso d'acqua e non ne impediscano l'accesso, la manutenzione ordinaria e quella straordinaria e che le strutture di fondazione non alterino la stabilità della sponda.» (DAGUATI, 2008, p.17)

47.13 Scarichi

«Sono consentiti gli scarichi che, qualora provenienti dallo scolo di superfici, dovranno rispettare i sotto riportati limiti, secondo quanto previsto al punto 6 dell'allegato B alla D.G.R. L. 1 agosto 2003 n. 7/13950:

- a. 20 l/sec per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziale cd industriale ;
- b. 40 l/sec per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di pubblica fognatura.

I manufatti di recapito delle acque di scarico dovranno essere realizzati nella medesima direzione del flusso idrico e dovranno essere adottati accorgimenti tecnici (quali opere di dissipazione dell'energia) per evitare l'innescò di fenomeni erosivi nel corso d'acqua.

L'autorizzazione allo scarico nei corsi d'acqua di cui al presente Regolamento è rilasciata solamente sotto l'aspetto della quantità delle acque recapitate cd è da intendersi complementare, e mai sostitutiva, della autorizzazione allo scarico rilasciata dalle competenti Autorità prevista dal D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i..

L'istanza di autorizzazione allo scarico dovrà essere accompagnata da specifico studio di compatibilità idrologica e idraulica. In particolare, nell'ambito del suddetto studio, per il calcolo delle portate di piena si dovrà utilizzare i criteri indicati della Delibera dell'Autorità di Bacino n. 18/2001 (Direttiva 2) *'Direttiva sulla piena di progetto da assumere per la progettazione e le verifiche di compatibilità idraulica'*.

In conformità a quanto previsto dal Piano Regionale di Risanamento delle Acque, deve essere garantito il rispetto di quanto disposto nell'allegato 2 alla Deliberazione del Consiglio Regionale n°VII/402 del 15/01/2002 di approvazione dello stesso Piano, in cui vengono indicati i principi da seguire e le disposizioni finalizzate alla *"riduzione delle portate meteoriche*

drenate".

Nel caso in cui il corpo idrico non sia sufficiente per lo smaltimento delle portate scaricate e/o sia affetto da problemi idraulici, potranno essere utilizzate tecniche alternative (pozzi filtranti, sistemi di laminazione, smaltimento in bacini di accumulo temporaneo delle acque meteoriche con restituzione modale nella rete, ecc.) previa adeguata verifica idraulica e/o idrogeologica. In tali casi, nelle aree destinate ad insediamenti residenziali, attività industriali e artigianali, le acque meteoriche intercettate dalle coperture e dalle aree impermeabilizzate potranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura o alla rete superficiale e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.

Qualsiasi intervento di urbanizzazione sottoposto a piano attuativo, nonché ogni progetto di infrastrutturazione che preveda l'impermeabilizzazione di nuove superfici, dovrà essere corredato da studio idraulico e/o idrogeologico mirato ad individuare un adeguato recettore delle acque meteoriche, al fine di consentire il corretto drenaggio delle aree interessate dagli interventi e prevenire fenomeni di esondazione dei corsi d'acqua o di alluvionamento di porzioni del territorio.» (DAGUATI, 2008, pp.18-19)

47.14 Manutenzione straordinaria, ordinaria e pulizia dei corsi d'acqua

«Sono consentite le attività di manutenzione ordinaria e pulizia dell'alveo senza modifiche della sezione di deflusso. Sono altresì consentite le manutenzioni straordinarie volte a garantire la corretta sezione di deflusso. Tali interventi dovranno essere progettati e realizzati secondo le prescrizioni della direttiva 4 e della direttiva 5 del P.A.I. .» (DAGUATI, 2008, p.19)

47.15 Attività edilizia

«All'interno delle fasce di rispetto e delle aree di divagazione ed espansione dei corsi d'acqua non è consentita la realizzazione di

alcun manufatto stabile; l'attività edilizia dovrà limitarsi esclusivamente ad interventi di recupero del patrimonio edilizio (esistente alla data di entrata in vigore della norma sul Reticolo Idrico Minore) così come definiti dall'art 27 della L.R. 12/2005, dalla lettera a) alla lettera d) comprese. Tali interventi sono assentibili a condizione che non venga alterata l'impronta dell'edificio/manufatto esistente e non comportino aumento di superficie o volume all'interno della fascia di rispetto.

In ogni caso sono sempre ammessi interventi che prevedano sia la totale demolizione senza ricostruzione, sia la parziale demolizione con miglioramento delle condizioni idrauliche e di accesso per manutenzione.

La nonna di cui al comma 1 non si applica a tutto quanto già edificato all'interno delle fasce di rispetto in contrasto con le norme di polizia idraulica vigenti alla data di edificazione: per tali edifici è ammessa esclusivamente la demolizione senza ricostruzione.

Nel caso di fabbricati e opere esistenti che, per cattiva o mancata manutenzione, costituissero rischio per il deflusso delle acque, l'Amministrazione provvederà a sollecitare i proprietari all'esecuzione delle opere necessarie a ridurre il rischio (inclusa l'eventuale demolizione) assegnando un tempo limite per l'esecuzione dei lavori. In caso di inadempienza da parte dei proprietari, l'Amministrazione potrà intervenire direttamente addebitando l'onere dell'intervento ai proprietari.

Nelle fasce di rispetto del reticolo minore sono ammesse in deroga esclusivamente le recinzioni, a condizioni che esse vengano realizzate secondo tipologie costruttive che le rendano completamente removibili in caso di necessità o su espresso ordine da parte dell'Amministrazione competente; in tal caso dovrà comunque essere salvaguardata una fascia di almeno 1 m di inedificabilità assoluta e l'accesso per ispezioni e manutenzioni ordinarie. Suddette opere dovranno essere espressamente autorizzate, previo acquisizione di impegno scritto alla loro rimozione

da parte del soggetto interessato in ogni caso venga richiesto dall'Amministrazione competente sul corpo idrico di riferimento; in tal caso, il soggetto titolare dell'opera da demolire non potrà chiedere alcun indennizzo o risarcimento danni derivanti dalla rimozione della struttura.» (DAGUATI, 2008, pp.19-20)

47.16 Nuove aree di espansione urbanistica

«In presenza di un corso d'acqua nelle aree edificabili previste dallo strumento urbanistico comunale è consigliabile l'affiancamento al corpo idrico di zone a verde pubblico e/o di strade; solo in via eccezionale è consentito il contatto diretto con zone a verde privato. In ogni caso dovrà essere assicurata l'accessibilità al corso d'acqua a scopo manutentivo.

In relazione ai corsi d'acqua, demaniali e non, ubicati nelle suddette aree edificabili è consentito presentare progetti di sistemazione idraulica attraverso:

- a. la sostituzione di terminali irrigui o di canali aventi l'unica funzione di allontanamento delle acque meteoriche dalla superficie oggetto di sviluppo urbanistico con sostituzione di tale funzione drenante con la rete comunale di fognatura bianca;
- b. lo spostamento di corsi d'acqua in alveo diverso dall'originale con pennuta del terreno già interessato dal vecchio alveo con quello interessato dal nuovo tracciato, con esclusione dei corsi d'acqua interessati da fenomeni sorgentizi.

I progetti di sistemazione idraulica di un'area edificabile dovranno comunque essere sottoposti all'approvazione del Comune e dovranno essere corredati:

- c. da una relazione idraulica a firma di tecnico qualificato che giustifichi le scelte progettuali adottate e che ne evidenzi le migliorie sotto l'aspetto della funzionalità idraulica;
- d. da un progetto ambientale riguardante l'inserimento nel

territorio dei corsi d'acqua;

- e. dall'individuazione delle eventuali opere soggette ad autorizzazione e concessione;
- f. dalle domande di autorizzazione compilate in conformità al presente regolamento per ogni opera idraulica concernente il reticolo idrico minore.» (DAGUATI, 2008, pp.20-21)

47.17 Infrastrutture varie e di urbanizzazione

«Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono consentiti percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi e strade in genere, compresa la realizzazione di accessi carrai e spazi di manovra veicolare. Suddette opere dovranno essere espressamente autorizzate, previo acquisizione di impegno scritto alla rinuncia per danni di qualsiasi tipo prodotti dal corso d'acqua o dai soggetti preposti alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

All'interno delle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria e la realizzazione di infrastrutture e di impianti previsti dalla lettera e), punti 2 e 3 della L.R. 12/05.» (DAGUATI, 2008, p.21)

47.18 Obblighi dei privati

«I proprietari, gli usufruttuari e/o i conduttori dei fondi compresi entro la fascia di rispetto di un corso d'acqua devono:

- a. tenere sempre bene efficienti i fossi che circondano o dividono i terreni, le luci dei ponti e gli sbocchi di i suddetti fossi nelle aste del reticolo idrico minore;
- b. aprire tutti quei nuovi fossi che siano necessari per il regolare scolo delle acque che si raccolgono sui terreni;
- c. rimuovere immediatamente gli alberi, tronchi o grossi rami delle piantagioni laterali alla fascia o al corso d'acqua che, per impeto del vento o per qualsivoglia altra causa naturale o artificiale, causino interferenza con il corso d'acqua stesso;

- d. mantenere in buono stato di conservazione i ponti e le altre opere d'arte d'uso particolare e privato di uno o più utilizzatori;
- e. provvedere alla periodica manutenzione delle sponde e sfalcio dell'erba.

Previo autorizzazione e/o concessione, ai proprietari è consentito realizzare strutture o interventi di sola difesa dei loro beni contro l'erosione ad opera dei corsi d'acqua. Il diritto dei proprietari frontisti di munire le sponde di suddette difese è subordinato alla condizione che le opere non arrechino né alterazione al corso ordinario delle acque né impedimento alla sua libertà né danno alle proprietà altrui, pubbliche o private, alle derivazioni e agli opifici legittimamente stabiliti e in generale ai diritti di terzi.

I frontisti sono obbligati alla manutenzione delle loro proprietà in fregio al corso d'acqua in modo da evitare ogni qualsivoglia danno agli argini, alle rive, all'alveo, alle strade di servizio e alle pertinenze del medesimo ed ogni altra circostanza che possa in qualsiasi modo comportare problematiche al buon regime del corso d'acqua con pericolo per la pubblica incolumità. Dovranno inoltre informare tempestivamente l'Autorità idraulica competente di ogni circostanza di origine naturale e/o antropica che possa ingenerare le problematiche e i pericoli sopra descritti. Se le operazioni anzi dette rientrano nella casistica per la quale è necessaria l'autorizzazione, questa dovrà essere ottenuta preventivamente. I frontisti saranno chiamati a rispondere dei danni, di qualsiasi natura, che dovessero derivare dalla mancata ottemperanza degli obblighi di cui sopra.» (DAGUATI, 2008, p.22)

47.19 Corsi d'acqua utilizzati ai fini irrigui

«Nel caso di corsi d'acqua del reticolo idrico minore utilizzati per l'approvvigionamento e la condotta di acque per l'irrigazione, i soggetti titolari della concessione o utilizzatori dell'acqua irrigua sono obbligati a provvedere alla ordinaria manutenzione del corso d'acqua

c a rendere noti al Comune le modalità e i tempi d'esercizio delle loro attività, specialmente per quanto attiene all'approvvigionamento, alla manovra di paratoie e di chiuse e alle operazioni di manutenzione, fornendo il nominativo e il recapito del responsabile di dette operazione. In ogni caso, l'attività irrigua dovrà essere compatibile con la funzione di smaltimento delle acque meteoriche.

Tutti gli interventi sui corsi d'acqua irrigui, anche se non facenti parte del reticolo idrico minore, dovranno essere volti al mantenimento e al ripristino, ove necessario, dell'efficienza delle canalizzazioni.

Gli interventi di sostanziale modifica e di riassetto di canalizzazioni agricole, anche se non appartenenti al reticolo minore, dovranno essere autorizzati a i fini idraulici secondo quanto previsto dal successivo art. 20.» (DAGUATI, 2008, p.23)

47.20 Interventi sui canali irrigui, di colo e artificiali in genere

«Qualsiasi soggetto (pubblico o privato) intenda procedere ad interventi di modifica, alla soppressione o alla realizzazione di canali irrigui e/o di colo, anche se non appartenenti al reticolo idrico principale o minore, dovrà chiedere espressa autorizzazione all'Autorità comunale competente, allegando il provvedimento di cui al successivo comma 2.

Allo scopo di valutare le interferenze idrauliche dell'opera o dell'intervento in progetto di cui al comma precedente con il reticolo idrico esistente, a cura del Richiedente dovrà essere individuato il bacino idrografico di competenza ed il relativo corpo idrico principale o minore che costituisce la destinazione finale delle acque di colo, al cui organo competente in materia di polizia idraulica dovrà essere richiesto specifico provvedimento di autorizzazione/concessione per il recapito delle nuove acque di colo.

Nel caso di canali artificiali realizzati per la derivazione e l'uso in concessione di acque pubbliche, aventi rilevante importanza idraulica o ambientale e, come tali, compresi nel reticolo idrico minore di competenza comunale, valgono le norme di polizia idraulica applicabili

ai corsi d'acqua del predetto reticolo, fatti salvi i diritti di proprietà e di concessione e gli obblighi derivanti dagli atti di costituzione e di concessione e dagli statuti consortili.

Per comprovate ragioni tecniche o ambientali i predetti canali potranno essere modificati sia per quanto riguarda il tracciato che la struttura e la copertura solo se gli interventi e le opere da eseguire siano idraulicamente compatibili. L'esecuzione di dette opere è subordinata alla verifica di compatibilità idraulica ed all'emissione dell'autorizzazione ai fini idraulici secondo le procedure di cui al presente Regolamento.

Tutti gli interventi sui corsi d'acqua inerenti pratiche irrigue, anche se non inseriti nel reticolo idrico minore, dovranno essere volti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità laddove questa risulti essere stata compromessa.

Al termine dei tempi di esercizio della pratica irrigua tutte le paratoie e chiuse andranno rimosse o alzate in modo da consentire il naturale deflusso delle acque. Tale obbligo andrà inoltre rispettato nel caso di eventi alluvionali o allarme idrogeologico anche nei periodi in cui la pratica irrigua viene esercitata.» (DAGUATI, 2008, pp.23-24)

47.21 Variazioni di tracciato dei corsi d'acqua

«Potranno essere autorizzati progetti di modifica dei tracciati dei corsi d'acqua finalizzati al miglioramento delle condizioni idrauliche ed ambientali del territorio interessato.

Il progetto relativo alla variazione del tracciato dovrà contenere le analisi idrauliche e morfologiche sull'evoluzione possibile delle dinamiche fluviali a monte e a valle dell'area interessata dall'intervento per tratti di lunghezza significativa.

La modifica del tracciato dovrà prevedere anche la ridefinizione della fascia di rispetto sugli strumenti urbanistici e la trascrizione della variazione nelle mappe e registri catastali. Sarà vincolante, ai fini del rilascio dell'autorizzazione, l'accettazione della fascia di rispetto

da parte dei proprietari dei terreni ricadenti entro il perimetro della nuova fascia.

Nel caso di modifica di tracciato, la fascia di rispetto relativa al percorso originario verrà automaticamente a decadere.

Ogni intervento che possa modificare il fitto reticolato secondario, costituito dai vasi di colo ed irrigui (anche se non classificati come reticolo idrico principale o minore) dovrà essere autorizzato dall'Ente territorialmente competente e prevedere, in fase progettuale, il complesso delle opere mirate al ripristino o alla realizzazione di varianti del reticolato stesso.» (DAGUATI, 2008, pp.24-25)

47.22 Sdemanializzazione

«Le istanze di sdemanializzazione di aree del demanio idrico abbandonate, sia a seguito di eventi naturali che per fatti artificiali indotti dall'attività antropica, vanno presentate all'agenzia del Demanio che deciderà in merito all'alienazione, previa acquisizione del parere dell'Ente di polizia idraulica competente.

Nel caso di sdemanializzazione di area derivante dalla variazione di tracciato di un corso d'acqua, il progetto di variante (da sottoporre ad approvazione demaniale) dovrà riguardare anche la nuova fascia di rispetto.

Sarà obbligo di chi ottiene l'autorizzazione alla variante di tracciato provvedere ad ogni onere ed incombenza per ottenere la trascrizione della variazione nelle mappe e nei registri catastali.

Le aree del demanio fluviale di nuova formazione non possono essere oggetto di sdemanializzazione, secondo quanto previsto dalla L. 37/94 e s.m.i. .» (DAGUATI, 2008, p.25)

47.23 Richiesta di autorizzazione idraulica (senza occupazione demaniale) e di concessione (con occupazione demaniale)

«Ai Comuni sono attribuite le competenze autorizzative e concessione concernenti il reticolo idrico minore.

A tal fine il Richiedente dovrà accertare, innanzitutto, se l'opera in

progetto interferisce con aree demaniali per cui richiedere la relativa concessione o se l'opera in questione, ricadente nella fascia di rispetto, è autorizzabile ai soli fini idraulici.

In riferimento ad istanze di autorizzazione idraulica (opere per le quali non è prevista l'occupazione di area demaniale) e/o di concessione (con occupazione demaniale), il progetto dovrà essere redatto con i seguenti documenti tecnici (documentazione minima):

- a. istanza bollata a firma del richiedente recante i propri dati anagrafici e fiscali, la tipologia dell'intervento, l'ubicazione e l'indicazione del foglio e mappale;
- b. dichiarazione a firma del richiedente e del tecnico redattore del progetto di non occupazione di area demaniale (autorizzazione idraulica) o di espressa occupazione di area demaniale (concessione) relativa all'intervento oggetto della richiesta di autorizzazione/concessione;
- c. dichiarazione a firma del richiedente di rinuncia alla rivalsa per danni eventualmente causati all'opera per interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria del corso d'acqua e di assunzione dell'onere di riparazione di tutti i danni derivanti dalle opere, atti e fatti connessi;
- d. attestazione a firma del tecnico progettista e del richiedente che le opere non comportano conseguenze negative sul regime delle acque e che le opere verranno eseguite senza pregiudizi di terzi;
- e. convenzione legale stipulata con eventuali proprietari dell'area qualora l'opera in progetto interessi, anche solo parzialmente, terreni di proprietà di terzi;
- f. documentazione tecnica illustrativa dell'intervento a firma di tecnico qualificato e abilitato ai sensi di legge comprensiva di:
 - relazione descrittiva con descrizione delle opere in progetto e relative caratteristiche tecniche

- relazione idrologica-idraulica, nei casi previsti dalla normativa di riferimento, con individuata la piena di progetto nonché le verifiche idrauliche di compatibilità
 - piano di manutenzione delle nuove opere, del tratto di corso d'acqua interessato e della relativa fascia di rispetto
 - relazione geologica, idrogeologica e geotecnica, nei casi previsti dal D.M. 15.09.2005
- g. tavole tecniche esplicative dell'intervento, comprendenti almeno:
- corografia scala 1:10.000 desunta dalla Carta Tecnica Regionale
 - estratto in originale o in copia della planimetria catastale contenente l'indicazione delle opere in progetto
 - estratto in originale o in copia dello strumento urbanistico vigente
 - documentazione fotografica dell'area d'intervento
 - eventuale profilo del corso d'acqua con indicazione delle opere
 - sezioni trasversali del corpo idrico (stato di fatto e di progetto) opportunamente quotate
 - rilievo topografico e planimetria dello stato di fatto dei luoghi e di progetto, con l'indicazione dei confini catastali privati e demaniali (almeno scala 1:100) e ubicazione delle opere rispetto a punti fissi, particolari costruttivi e relazione di calcolo per le strutture in C.A.
 - planimetria catastale e sovrapposizione delle opere di progetto con l'esatta quantificazione delle aree di proprietà demaniale che verranno occupate (nel caso di richiesta di concessione)
- h. visura catastale delle aree interessate dall'intervento.
- i. Altri eventuali allegati:
- pareri o autorizzazioni STER-Regione Lombardia e/o Consorzi di bonifica;

- nulla osta ai fini paesistico-ambientali se zona soggetta a vincolo;
- autorizzazione vincolo idrogeologico se zona soggetta a vincolo.» (DAGUATI, 2008, pp.26-27)

47.24 Strutture comunali e opere di urbanizzazione convenzionate

«Nel caso di opere di proprietà del Comune o rientranti fra quelle di urbanizzazione convenzionata (ovvero da cedere al Comune al termine della loro realizzazione), esse saranno comunque soggette ad autorizzazione o, nel caso di occupazione di area demaniale, di concessione; in questo caso, la concessione diverrà non onerosa all'atto di cessione delle opere al Comune.» (DAGUATI, 2008, p.28)

47.25 Richiesta di autorizzazione e/o concessione di opere pre-esistenti alla individuazione del reticolo minore

«Per le opere esistenti all'interno delle fasce di rispetto del reticolo idrico minore prive di qualsiasi forma di autorizzazione/concessione e realizzate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento dovrà essere presentata nuova istanza di autorizzazione/concessione.

L'istanza, corredata da documentazione tecnica atta a dimostrare sia l'adeguatezza dell'intervento con l'assetto idrologico-idraulico e idrogeologico territoriale, sia l'impossibilità di attuare altra soluzione tecnica, dovrà essere presentata secondo le modalità di cui all'art. 23, specificando che si tratta di opera esistente.

L'istanza sarà analizzata dall'Amministrazione comunale al fine di valutarne l'ammissibilità, l'eventuale integrazione tecnica all'opera realizzata nel rispetto della presente normativa tecnica o la demolizione ed il ripristino dei luoghi nei casi in cui l'opera fosse giudicata incompatibile con il regime del corso d'acqua di riferimento.

In assenza di autorizzazione e/o concessione che legittimi l'opera esistente (rilasciata anche in sanatoria), qualora l'intervento abbia

occupato spazi demaniali, si attiveranno le procedure vigenti in materia di abuso edilizio su suolo pubblico.» (DAGUATI, 2008, p.28)

47.26 Iter amministrativo

«L'istanza dovrà essere consegnata al protocollo comunale.

Il responsabile dell'Area Tecnica provvederà in proprio o attraverso altro personale dell'Ufficio Tecnico ad istruire la pratica, nelle modalità dei tempi di Legge delle pratiche edilizie e nella salvaguardia dei principi di accelerazione e trasparenza di cui alla L. 241/90 e della L. 443/2001 e s.m.i..

La richiesta sarà esposta all'albo pretorio comunale per 15 giorni.

I tempi di correlazione tra eventuali altri provvedimenti necessari all'intervento, quali svincolo idrogeologico e autorizzazione paesistica, comporteranno di fatto una sospensione dei termini di rilascio del provvedimento.

Per l'esame della pratica, quando convergono più interessi pubblici, il Responsabile dell'Area Tecnica potrà avvalersi della Conferenza dei Servizi (Regione, Provincia, Comuni, ARPA, A.S.L., Consorzi ecc.) come previsto dalla L. 241/90 e s.m.i.. A conclusione dell'iter procedurale il Responsabile dell'Area Tecnica provvederà al rilascio del provvedimento autorizzativo o al diniego con provvedimento motivato. Il provvedimento sarà esposto all'albo pretorio Comunale per 15 giorni.» (DAGUATI, 2008, p.29)

47.27 Rilascio di autorizzazione e di concessione

«In caso di istruttoria favorevole verrà redatto decreto di concessione (in caso di occupazione di arca demaniale) o di autorizzazione (senza occupazione di arca demaniale).

La concessione idraulica ai sensi del R.D. 523/1904 interessa quei soggetti, pubblici o privati, che intendono eseguire interventi nell'alveo di un corso d'acqua pubblico, o su superfici appartenenti al demanio idrico catastalmente definite, ovvero che per qualsiasi altro motivo

intendano occupare, temporaneamente o in modo permanente, anche in subalveo o in proiezione, superfici appartenenti al demanio idrico.

Nel caso di gravi lacune o mancanze nella documentazione presentata o decorso invano il termine di cui all'articolo precedente, la domanda sarà dichiarata irricevibile e quindi respinta.

Negli atti autorizzativi o concessori verranno stabiliti (con specifici disciplinari che dovranno essere sottoscritti per accettazione del richiedente) le condizioni, gli obblighi e la durata dell'autorizzazione o della concessione.

Per ciascuna delle attività previste dal Titolo III del presente Regolamento riguardanti i corpi idrici interessati da concessione di derivazione ai sensi del T.U. 1775/1933 e appartenenti al reticolo idrico minore di competenza comunale, il Comune, preposto al rilascio delle autorizzazioni/concessioni, richiedendone specifico parere al fine di verificare la compatibilità dell'opera e garantire i diritti di derivazione.»

(DAGUATI, 2008, pp.29-30)

47.28 **Obblighi del concessionario**

«L'uso dell'area demaniale non può essere diverso da quello previsto in concessione, così come risultante nel progetto allegato all'istanza; eventuali variazioni devono essere autorizzate dal Concedente.

La realizzazione di opere strutturali nell'area demaniale oggetto di concessione è subordinata al possesso, da parte del concessionario, di ogni atto autorizzativo previsto dalle normative vigenti in materia urbanistica e ambientale.

Il Concessionario deve mantenere costantemente in buono stato l'area e le opere; deve eseguire a sua cura e spese tutte le riparazioni e/o modifiche delle opere che il Concedente ritiene di ordinare ai fini del buon regime delle acque.

Poichè la concessione viene rilasciata salvo pregiudizio dei diritti dei terzi, il Concessionario deve tenere sollevata ed indenne la Pubblica Amministrazione da qualsiasi molestia che potesse derivare in conseguenza della stessa concessione e del suo esercizio.

La concessione ha carattere personale e pertanto non è ammessa la concessione ad altri con la conseguenza che le modificazioni del soggetto passivo del rapporto concessorio sono sempre rilevanti determinandone di norma la cessazione.

Il privato non può mai sostituire a sé stesso un altro soggetto o "sub concedere" a sua volta senza l'espresso consenso dell'amministrazione, la quale potrà dare il suo assenso solo nei casi previsti dalla legge.

In caso di rinuncia da parte del concessionario, quest'ultimo è comunque tenuto al pagamento dei canoni concessori per l'anno corrispondente al provvedimento di decadenza per rinuncia ed al pagamento dei canoni per occupazione abusiva sino all'effettivo abbandono dell'area e riduzione in pristino, se necessaria.» (DAGUATI, 2008, pp.30-31)

47.29 Autorizzazione paesistica

«Qualora l'area oggetto di intervento ricada in zona soggetta a vincolo paesistico il richiedente dovrà presentare apposito atto autorizzativo rilasciato dalla Regione Lombardia .- Direzione Territorio e Urbanistica - U.O. Sviluppo Sostenibile del Territorio o, se l'opera rientra tra quelle subdelegate, dagli Enti competenti individuati dalla L.R. 12/05 e dalle successive modificazioni.» (DAGUATI, 2008, p.31)

47.30 Ripristino di corsi d'acqua a seguito di violazioni in materia di polizia idraulica

«Le violazioni al presente regolamento sono equiparate alle violazioni in materia edilizia e ad esse si applicano le relative ammende.

Qualora sia accertata la realizzazione di interventi in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità del medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente

proprietario del suolo; diversamente la demolizione è eseguita a cura del Comune ed a spese del responsabile dell'abuso.» (DAGUATI, 2008, p.31)

47.31 Criteri esecutivi e di progettazione

«Qualora ricorrano i casi previsti, andranno applicate le seguenti direttive previste dall'Autorità di Bacino del Fiume Po:

Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) Interventi sulla rete idrografica e sui versanti Legge 18 Maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6ter Adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001 DIRETTIVE DI PIANO	
Direttiva 1	Direttiva per la riduzione del rischio idraulico degli impianti di trattamento delle acque reflue e delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti ubicati nelle fasce fluviali "A" e "B" e nelle aree in dissesto idrogeologico "Ee" ed "Eb"
Direttiva 2	Direttiva sulla piena di progetto da assumere per le progettazioni e le verifiche di compatibilità idraulica.
Direttiva 3	Direttiva in materia di attività estrattive nelle aree fluviali del bacino del Po
Direttiva 4 – Deliberazione n. 2/99 dell'Autorità di Bacino	Direttiva contenente i criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce "A" e "B".
Direttiva 5	Direttiva per la progettazione degli interventi e la formulazione di programmi di manutenzione.

Per gli interventi consentiti previa autorizzazione e concessione di polizia idraulica dovranno essere adottate, in via preferenziale, tecniche di ingegneria naturalistica; a tal fine, il Comune di Pieve d'Olmi propone l'applicazione delle tecniche illustrate nel Quaderno di Ingegneria naturalistica approvato dalla Regione Lombardia con D.G.R. 29 febbraio 2000 n.6/48740.» (DAGUATI, 2008, p.32)

47.32 Canoni di polizia idraulica

«Ogni concessione riguardante corsi d'acqua pubblici è soggetta al pagamento del canone regionale di polizia idraulica calcolato dal Comune in base agli importi stabiliti nell'Allegato C della D.G.R. 1 agosto 2003, n.7/13950 e s.m.i.. Le modalità di riscossione dei suddetti canoni, della cauzione e ogni altro onere, fermo restando le indicazioni della D.g.r. 7868 e D.g.r. 13950, sono determinate dal Comune con apposito provvedimento normativo.

I canoni sono assoggettati a revisione annuale in proporzione diretta alla media dei valori dell'euro calcolati dall'Istituto Centrale di Statistica per il costo della vita (d.l. 1 ottobre 1984, n.546, convertito con modificazioni nella legge 1 dicembre 1984, n.692).

I canoni sono dovuti per anno solare e versati anticipatamente entro il 31 gennaio dell'anno di riferimento o come meglio specificato dal provvedimento normativo comunale sopra indicato.

Il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni ai fini idraulici è subordinato al versamento di un importo cauzionale, pari alla prima annualità del canone, che verrà restituito al termine della concessione o dell'autorizzazione stessa qualora nulla osti, la cauzione, prestata a garanzia degli obblighi derivanti dal rilascio di atti di concessione, è dovuta per importi superiori ad € 258,23 (L.R. 17 dicembre 2001 n°26).

Il comune potrà richiedere il pagamento delle spese d'istruttoria della pratica.» (DAGUATI, 2008, p.33)

47.33 Norme finali

«Il presente Regolamento si applica a tutti i casi previsti negli articoli precedenti e a quelli non contenuti che comunque interessano aree di asservimento idraulico del reticolo idrico minore, nel rispetto della vigente normativa statale e regionale.» (DAGUATI, 2008, p.33)

Capitolo 47: **Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica**

Sono le parti del territorio comunale non soggette a trasformazione per effetto dei vincoli a carattere idrogeologico e ambientale, quali:

- aree incidenti con il reticolo idrico e relative fasce di salvaguardia idrogeologica e le aree di scarpata e relative fasce di rispetto;
- aree inserite nella fascia di rispetto cimiteriale;
- aree inserite nella fascia di rispetto del metanodotto;
- aree inserite nelle fasce di rispetto delle acque ai fini della pulizia idraulica.

Per gli ambiti non soggetti a trasformazione individuati in cartografia di piano valgono le disposizioni contenute nei capitoli precedenti.

Capitolo 48: **Prevenzione delle esposizioni al gas Radon in ambienti chiusi**

- 48.1 In tutti gli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti, in occasione di interventi edilizi che prevedano il coinvolgimento dell'interfaccia suolo-edificio, dovranno essere attivate azioni per la riduzione delle concentrazioni di gas Radon in ambienti chiusi.
- 48.2 Le caratteristiche tecniche e le soluzioni derivanti dall'operare su edifici esistenti, sono desumibili dal Decreto D.G. n. 12678 del 21.12.2011 della Regione Lombardia Direzione Generale Sanità.
- 48.3 Al fine di garantire la reale efficacia del distaccamento tra suolo e pavimento per la prevenzione di infiltrazioni da gas Radon e, quindi, l'effettiva ventilazione dell'intercapedine, è fatto obbligo che tutte le compartimentazioni areate siano dotate di almeno due condotti di ingresso/uscita dell'aria non ravvicinati, disposti in modo da garantire un reale ricircolo dell'aria stessa.

Capitolo 49: **Invarianza idraulica**

Relativamente ai criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrogeologica ai sensi dell'art.58 bis della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i., si rimanda integralmente ai contenuti del Regolamento Regione Lombardia n.7 del 23 novembre 2017, Pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 27 novembre 2017, modificato dal Regolamento Regionale n.7 del 28 giugno 2018, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 3 luglio 2018 e dal Regolamento Regionale n.8 del 19 aprile 2019, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 24 aprile 2019.

PARTE V: COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT

Capitolo 1: Valenza paesistica

1.1 Il PGT costituisce parte integrante del Piano del Paesaggio Lombardo ai sensi del Piano Territoriale Regionale (PTR), coerentemente con le disposizioni in esso contenute e con quanto previsto dal PTCP.

1.2 Il PGT costituisce atto di maggiore definizione delle previsioni e degli elementi contenuti nel PTR e nel PTCP.

La Variante Generale al PGT in ossequio alle disposizioni dei piani sovraordinati di cui ai commi precedenti:

- ✓ nella tavola n. 6 del Documento di Piano identifica gli elementi caratterizzanti il paesaggio agro-naturale e costruisce uno scenario di vulnerabilità e sensibilità del territorio;
- ✓ nelle tavole n. 2a, 2b e 2c del Piano delle Regole – *Vincoli e tutele* individua puntualmente gli ambiti e gli elementi sottoposti a tutela;
- ✓ nelle tavole n. 4a e 4b del Piano delle regole – *Classi di sensibilità del paesaggio* si definiscono le classi di sensibilità dei luoghi come sintesi della valutazione dei caratteri strutturanti il territorio e quale strumento di gestione degli interventi di tutela, salvaguardia, conservazione e trasformazione;
- ✓ nel presente documento, coerentemente con le individuazioni riportate nelle tavole 1a, 1b e 1c del Piano delle Regole – *Classificazione del territorio comunale*, tavola 3 del Piano delle Regole – *Analisi dei nuclei di antica formazione: tipologie edilizie e stato di conservazione, destinazione d'uso e numero dei piani; categorie di intervento*, si definisce la specifica disciplina paesistica finalizzata alla tutela e valorizzazione degli elementi e degli ambiti di cui sopra.

Capitolo 2: **Unità di paesaggio**

- 2.1 Il Piano delle Regole individua le seguenti unità di paesaggio quali elementi di riferimento per l'insieme delle indicazioni programmatiche della Variante Generale al PGT:
- ✓ ambiti agricoli strategici del PTCP;
 - ✓ aree agricole esterne del PTCP;
 - ✓ paese originario;
 - ✓ paese consolidato;
 - ✓ paese nuovo;
 - ✓ lo spazio artigianale - industriale, commerciale - ricreativo.
- 2.2 Le disposizioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi paesistici afferenti a ciascuna unità sono contenute nelle specifiche norme d'ambito che ricadono all'interno della classificazione di cui al presente articolo.

Capitolo 3: **Classi di sensibilità paesaggistica**

- 3.1 Il Piano delle Regole, coerentemente con i disposti del PTPR, della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 e dell'art. 33 del PTCP individua le seguenti classi:
1. sensibilità molto bassa;
 2. sensibilità bassa;
 3. sensibilità media;
 4. sensibilità elevata;
 5. sensibilità molto elevata.
- 3.2 Tali classi sono individuate nella tavola 4 del Piano delle Regole – *Classi di sensibilità del paesaggio*.

Capitolo 4: **Disciplina paesistica**

- 4.1 Tutti gli interventi sono sottoposti all'esame paesistico dei progetti ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 ad eccezione di:
- ✓ opere che non incidono sull'aspetto esteriore degli edifici e dei luoghi;
 - ✓ gli interventi sottoposti ad Autorizzazione Paesaggistica in conformità ai vigenti disposti di legge.
- 4.2 Per gli interventi sottoposti all'Esame Paesistico dei progetti si applicano le disposizioni della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 in merito a:
- ✓ criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto;
 - ✓ criteri per la determinazione dell'impatto paesistico del progetto;
 - ✓ contenuti della Relazione Paesistica;
 - ✓ procedure per la valutazione paesaggistica dei progetti.

PARTE VI: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

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

1.1 Sono fatte salve le previsioni dei Piani o Programmi Attuativi efficaci od adottati alla data di adozione della Variante generale al Piano di Governo del Territorio anche se le loro previsioni risultano con essa contrastanti.

1.2 I Piani o Programmi Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati in corso di realizzazione o comunque approvati, verranno realizzati sulla base delle norme vigenti al momento dell'approvazione ed in conformità a quanto sottoscritto nella convenzione.

Allo scadere della convenzione, se il Piano o Programma Attuativo non è stato ultimato, rimarranno comunque vigenti gli indici di edificabilità del Piano o Programma stesso.

Tali indici potranno essere modificati solo mediante una variante al Piano delle Regole e/o Documento di Piano e/o Piano dei Servizi che ridefiniscano la zonizzazione urbanistica dell'ambito.

Allo scadere o comunque alla decadenza della convenzione urbanistica l'Amministrazione Comunale procederà con apposito atto ricognitivo a verificare lo stato di attuazione, sia con riguardo alle trasformazioni che nel merito degli accordi convenzionali sottoscritti.

L'atto ricognitivo sarà supporto indispensabile per determinare:

- a- la possibilità di sottoporre gli ambiti (anche in parte) alla disciplina prevista dal Piano delle Regole;
- b- alla necessità di ricorrere alla formazione di nuovi strumenti urbanistici attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati.

E' sempre fatta salva la possibilità pianificatoria in capo all'amministrazione comunale di procedere ad una diversa programmazione urbanistica per gli ambiti, o loro porzioni, tramite apposita variante al PGT da assumersi ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Qualora in sede di Piano o Programma Attuativo fosse stato utilizzato un indice territoriale inferiore a quello previsto dalla Variante Generale al PGT e la convenzione non fosse ancora scaduta, tramite una variante agli stessi è possibile utilizzare la massima capacità edificatoria.

I mutamenti di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, sono ammessi anche nell'ambito di Piani o Programmi Attuativi in corso di realizzazione.

- 1.3 L'amministrazione Comunale, tramite propria determinazione motivata, si riserva la facoltà di programmare l'edificazione degli ambiti di trasformazione, definendone le modalità ed i tempi, di conseguenza se accettare o meno la presentazione dei Piani o Programmi Attuativi, senza che ciò costituisca variante agli atti della Variante Generale al PGT.
- 1.4 Le domande per interventi edilizi contrastanti con le previsioni del Piano di Governo del Territorio presentate anteriormente alla sua adozione, potranno essere accolte se, alla data dell'adozione stessa, risulterà già maturato il termine entro il quale, ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 06/06/2001 n°380, il dirigente o il responsabile dell'ufficio avrebbe dovuto assumere le proprie determinazioni.
- 1.5 Per le aree e gli edifici eventualmente alienati dall'amministrazione comunale prima dell'adozione della presente Variante Generale al Piano di Governo del Territorio sono fatti salvi eventuali specifici diritti e pattuizioni contenuti esplicitamente negli atti di alienazione.
- 1.6 E' fatto salvo quanto previsto all'art.93 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

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

- 2.1 Nel caso di difformità tra la cartografia e le disposizioni attuative, prevalgono quest'ultime.
- 2.2 Nel caso di difformità tra le tavole dei disegni, prevalgono quelle a scala più dettagliata.

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

- 3.1 Per le aree e gli edifici che sotto il profilo funzionale, risultino contrastanti con la disciplina degli ambiti in cui ricadono, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo.

Capitolo 4: **Disposizioni legislative e normative**

- 4.1 Ad integrazioni delle presenti disposizioni attuative si intendono in ogni caso valide e qui richiamate le disposizioni delle leggi e regolamenti vigenti in materia, nonché il Codice Civile.
- 4.2 Le prescrizioni contenute nelle disposizioni attuative e negli elaborati della Variante Generale del Piano di Governo del Territorio si intendono automaticamente modificate a seguito dell'entrata in vigore di leggi comunitarie, statali e regionali dichiarate prevalenti sulle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali comunali.

Capitolo 5: **Norme transitorie**

- 5.1 Per quanto non previsto nelle presenti norme, si fa riferimento alla Legge Urbanistica del 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e, alla Legge del 28/1/1977 n°10 "Norme sulla edificabilità dei suoli" e successive modificazioni ed integrazioni, oltre che alla vigente legislazione regionale e nazionale.

L'entrata in vigore della Variante Generale del Piano di Governo del Territorio comporta la decadenza di precedenti strumenti, fatta eccezione quanto previsto al punto 1.1, Capitolo 1, Parte VI, o regolamenti in contrasto con questo; comporta altresì la decadenza degli atti abilitativi in contrasto con lo stesso, salvo che i relativi lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito dalla legge.

Gli edifici non conformi alle prescrizioni delle presenti norme, dovranno adeguarsi in caso di ricostruzione e di sostanziale riforma.

- 5.2 Le prescrizioni contenute nelle schede, DP allegato 1, sono integrate dalle presenti norme.