



## VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ADOZIONE con Deliberazione di CC n. 20 del 31/07/2025  
APPROVAZIONE con Deliberazione di CC n. 3 del 29/01/2026

### 01 PdR / Piano delle Regole

## Norme tecniche di attuazione

# R01

SINDACO  
Alessio Renoldi

SEGRETARIO COMUNALE  
Avv. Davide Campo

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Geom. Francesca Caleffi

REDATTORE DEL PIANO  
Arch. Erika Ghitti

VAS  
Ing. Susanna Sturla

COMPONENTE GEOLOGICA/ IDROGEOLOGICA  
Dott. Giorgio La Marca

STUDIO DI GESTIONE RISCHIO IDRAULICO  
Asola Studio S.r.l.

Data elaborazione: **Gennaio 2026**

**Documento aggiornato nel mese di gennaio 2026 a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute e valutazione dei pareri sovraordinati.**

## INDICE

|                                                                                                          |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>TITOLO I DISPOSIZIONI E PRINCIPI GENERALI</b>                                                         | <b>- 7 -</b>  |
| <b>CAPO I OBIETTIVI, CONTENUTI E CRITERI GENERALI DEL PdR</b>                                            | <b>- 7 -</b>  |
| Articolo 1. Contenuto e finalità                                                                         | - 7 -         |
| Articolo 2. Elementi costitutivi                                                                         | - 7 -         |
| Articolo 3. Principi interpretativi                                                                      | - 8 -         |
| Articolo 4. DTU - Definizioni tecnico uniformi dei parametri urbanistico - edilizi                       | - 9 -         |
| Articolo 5. Aree di pertinenza                                                                           | - 9 -         |
| Articolo 6. Trasferimenti di diritti edificatori                                                         | - 10 -        |
| Articolo 7. Disciplina delle distanze                                                                    | - 10 -        |
| Articolo 7.1. Distanza dai confini (DC)                                                                  | - 10 -        |
| Articolo 7.2. Distanza tra fabbricati (DF)                                                               | - 11 -        |
| Articolo 7.3. Distanza dal confine stradale (DS)                                                         | - 12 -        |
| Articolo 8. Destinazioni d'uso                                                                           | - 12 -        |
| Articolo 9. Mutamenti di destinazioni d'uso                                                              | - 14 -        |
| <b>CAPO II MODALITÀ DI ATTUAZIONE</b>                                                                    | <b>- 15 -</b> |
| Articolo 10. Trasformazione urbanistica ed edilizia e modalità d'intervento                              | - 15 -        |
| Articolo 11. Disciplina dei Permessi di Costruire convenzionati                                          | - 16 -        |
| Articolo 12. Piani attuativi                                                                             | - 17 -        |
| Articolo 13. Criteri generali per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa                         | - 18 -        |
| Articolo 14. Validità dei piani attuativi e delle convenzioni in essere                                  | - 19 -        |
| Articolo 15. Specifiche di attuazione                                                                    | - 19 -        |
| <b>CAPO III NORME GENERALI</b>                                                                           | <b>- 21 -</b> |
| Articolo 16. Parcheggi pertinenziali                                                                     | - 21 -        |
| Articolo 17. Coordinamento con gli strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore                | - 22 -        |
| Articolo 18. Classificazione del territorio in relazione alla sensibilità paesaggistica                  | - 22 -        |
| Articolo 19. Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi, dei seminterrati e dei piani terra | - 22 -        |
| Articolo 20. Eliminazione delle barriere architettoniche                                                 | - 23 -        |
| Articolo 21. Norme particolari per la demolizione dei fabbricati e ricostruzione non contestuale         | - 23 -        |
| Articolo 22. Manufatti accessori fuori terra                                                             | - 23 -        |
| Articolo 23. Impianti solari termici/fotovoltaici                                                        | - 23 -        |
| <b>CAPO IV INTERVENTI DI SOSTENIBILITÀ E RESILIENZA</b>                                                  | <b>- 24 -</b> |
| Articolo 24. Tutela e valorizzazione del paesaggio e del patrimonio naturale                             | - 24 -        |
| Articolo 25. Sostenibilità ambientale                                                                    | - 24 -        |
| Articolo 26. Fasce di mitigazione ambientale                                                             | - 25 -        |
| Articolo 27. Forme di incentivazione sul patrimonio edilizio esistente                                   | - 26 -        |
| <b>TITOLO II ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO</b>                                                           | <b>- 28 -</b> |
| <b>CAPO I SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO</b>                                                             | <b>- 28 -</b> |
| Articolo 28. Suddivisione del sistema dello spazio costruito                                             | - 28 -        |
| <b>CAPO II AMBITI DEL TESSUTO STORICO</b>                                                                | <b>- 28 -</b> |
| Articolo 29. Nuclei di Antica Formazione (NAF)                                                           | - 28 -        |
| Articolo 29.1. Ambito A prescrizioni morfologiche                                                        | - 31 -        |
| Articolo 29.2. Ambito A aree libere                                                                      | - 34 -        |

|                                                 |        |
|-------------------------------------------------|--------|
| Articolo 29.3. Ambito A parcheggi privati ..... | - 34 - |
|-------------------------------------------------|--------|

### CAPO III AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO ..... - 35 -

|                                                                                |        |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Articolo 30. Ambiti del tessuto consolidato residenziale: norme generali ..... | - 35 - |
| Articolo 31. Ambiti residenziali a media densità – B1 .....                    | - 36 - |
| Articolo 32. Ambiti residenziali SPECIALI a media densità – B1 .....           | - 36 - |
| Articolo 33. Ambiti residenziali a bassa densità – B2 .....                    | - 37 - |
| Articolo 34. Ambiti residenziali a bassissima densità – B3 .....               | - 37 - |
| Articolo 35. Ambiti a verde privato - VP .....                                 | - 38 - |

### CAPO IV TESSUTO CONSOLIDATO PRODUTTIVO ..... - 39 -

|                                                                                    |        |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Articolo 36. Ambiti del tessuto consolidato produttivo - D: norme generali .....   | - 39 - |
| Articolo 37. Ambiti prevalentemente artigianali - produttivi - D1 .....            | - 40 - |
| Articolo 38. Ambiti prevalentemente commerciale/terziario/direzionale – D2 .....   | - 41 - |
| Articolo 39. Ambiti per insediamenti produttivi connessi all'agricoltura – D3..... | - 42 - |

### CAPO V TESSUTO URBANO DA CONSOLIDARE ..... - 43 -

|                                                                       |        |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|
| Articolo 40. Ambiti soggetti a pianificazione attuativa vigente ..... | - 43 - |
| Articolo 41. Ambiti soggetti a pianificazione attuativa .....         | - 43 - |

## TITOLO III SISTEMA RURALE PAESISTICO AMBIENTALE ..... - 45 -

### CAPO I AMBITI AGRICOLI ..... - 45 -

|                                                                                                                                  |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Articolo 42. Ambiti agricoli: norme generali .....                                                                               | - 45 - |
| Articolo 43. Ambiti agricoli: disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame .....                                     | - 46 - |
| Articolo 44. Ambiti agricoli: edifici o complessi dismessi .....                                                                 | - 47 - |
| Articolo 45. Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva- E1 .....                                        | - 47 - |
| Articolo 46. Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo - E2a .....                        | - 49 - |
| Articolo 47. Ambiti agricoli di interazione vocati al potenziamento ambientale - E2b .....                                       | - 50 - |
| Articolo 48. Ambiti agricoli strategici a valenza ecologica e paesaggistica- E3 .....                                            | - 51 - |
| Articolo 49. Ambiti agricoli di conservazione e ripristino dei valori naturali – E4 .....                                        | - 52 - |
| Articolo 50. Ambiti agricoli di tutela del paesaggio e dei caratteri naturalistici prospicienti il Fiume Oglio– E5 .....         | - 53 - |
| Articolo 51. Ambiti agricoli vincolati a “Paleoargine del Fiume Oglio” – E6 .....                                                | - 55 - |
| Articolo 52. Ambiti antropizzati non funzionali all'attività agricola– E7 .....                                                  | - 57 - |
| Articolo 53. Cava di prestito per opere pubbliche .....                                                                          | - 58 - |
| Articolo 54. Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico - culturale con destinazione prevalentemente agricola - EB ..... | - 58 - |
| Articolo 55. Edifici e/o complessi edilizi dismessi - EC1 .....                                                                  | - 58 - |
| Articolo 56. Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico culturale dismessi - EC2 .....                                   | - 59 - |
| Articolo 57. Ambito agricolo vincolato a verde privato – EV.....                                                                 | - 59 - |
| Articolo 58. Aree non soggette a trasformazione urbanistica - ANT.....                                                           | - 60 - |

### CAPO II VINCOLI E TUTELE DI PIANO..... - 61 -

|                                                                                                                    |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Articolo 59. Ambiti dei corsi d'acqua e degli specchi d'acqua .....                                                | - 61 - |
| Articolo 60. Canali di rilevante valore naturalistico – ambientale .....                                           | - 61 - |
| Articolo 61. Ambiti dei boschi (LR 31/2008, vincolo paesaggistico art. 142, c. 1, lett. “g”, D.Lgs. 42/2004) ..... | - 62 - |
| Articolo 62. Sistemi verdi lineari e alberi monumentali .....                                                      | - 62 - |
| Articolo 63. Aree di rischio archeologico o di ritrovamento archeologico .....                                     | - 63 - |
| Articolo 64. Limiti di rispetto stradale.....                                                                      | - 64 - |
| Articolo 65. Limite di rispetto cimiteriale.....                                                                   | - 64 - |
| Articolo 66. Limite di rispetto del depuratore .....                                                               | - 65 - |
| Articolo 67. Fasce di rispetto dagli elettrodotti .....                                                            | - 65 - |
| Articolo 68. Fasce di rispetto dai metanodotti .....                                                               | - 65 - |
| Articolo 69. Impianti antenne radiomobili e telecomunicazione .....                                                | - 65 - |
| Articolo 70. Tutela del paesaggio ed esame paesistico dei progetti.....                                            | - 66 - |

**TITOLO IV PRESCRIZIONI GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE ..... - 67 -**

    Articolo 71. Fattibilità geologica delle azioni di Piano ..... - 67 -

    Articolo 72. Valutazione del rischio idraulico ..... - 67 -

    Articolo 73. Reticolo idrico comunale ..... - 67 -

**TITOLO V NORME FINALI E TRANSITORIE ..... 68**

    Articolo 74. Situazioni esistenti difformi dalle previsioni di piano ..... 68

    Articolo 75. Disposizioni relative alle misure di salvaguardia ..... 68

    Articolo 76. Deroghe ..... 68

**ALLEGATO A SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE ..... 69**



# TITOLO I DISPOSIZIONI E PRINCIPI GENERALI

## CAPO I OBIETTIVI, CONTENUTI E CRITERI GENERALI DEL PdR

### Articolo 1. Contenuto e finalità

Il Piano di Governo del Territorio, attraverso l'articolazione del Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole, determina l'organizzazione urbanistica dell'intero territorio comunale indicando la rete della viabilità, gli spazi di parcheggio, delimitando gli ambiti secondo le destinazioni d'uso, precisandone i vincoli, le limitazioni e gli indici massimi e minimi di edificabilità, vincolando le aree da riservare ad impianti pubblici, ad attrezzature collettive, a verde attrezzato od a spazio pubblico in genere.

Fornisce, inoltre, indicazioni per la redazione, l'approvazione e la realizzazione dei piani attuativi.

Il Piano delle Regole, sulla scorta del quadro ricognitivo e conoscitivo del territorio definito nel Documento di Piano, individua e recepisce le previsioni sovraordinate, contenute nel Piano Territoriale Regionale, nei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali, nei piani di settore sovraordinati che risultano essere prevalenti e vincolanti.

1. Il piano delle regole, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della LR 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, all'interno dell'intero territorio comunale, disciplina:
  - a) il Nucleo di Antica Formazione (NAF);
  - b) gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
  - c) gli immobili e le aree assoggettati a tutela e salvaguardia in base alla normativa statale e regionale;
  - d) i vincoli per la difesa del suolo e quelli di carattere amministrativo;
  - e) le aree destinate all'agricoltura;
  - f) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
  - g) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
2. Il piano delle regole, inoltre:
  - e) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
  - f) definisce caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi; consistenza volumetrica o Superfici lorde di pavimento (SL) esistenti e previste; rapporti di copertura esistenti e previsti; altezze massime e minime;
  - g) destinazioni d'uso non ammissibili;
  - h) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto comma 1, lettera b) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;
3. Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
4. Sono ammesse deroghe a tutte le prescrizioni del presente Piano delle Regole soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e ai casi specifici di cui alla art. 14 comma 1-bis del DPR 380/2001, in coerenza a quanto disposto dall'art.14, comma 1 e 1-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni e in coerenza a quanto disposto dagli artt. 40, 40-bis e 40-ter della legge regionale n. 12/2005.
5. Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile con le procedure di cui all'art. 13 della LR 12/2005 e ss.mm.ii.

### Articolo 2. Elementi costitutivi

1. Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

|    |     |     |                     |
|----|-----|-----|---------------------|
| 01 | PdR | R01 | Norme di attuazione |
|----|-----|-----|---------------------|

|    |     |      |                                                                                |
|----|-----|------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 02 | PdR | T01N | Carta della disciplina delle aree Nord                                         |
| 03 | PdR | T01S | Carta della disciplina delle aree Sud                                          |
| 04 | PdR | T02  | Carta della disciplina delle aree – Centro abitato                             |
| 05 | PdR | R02  | Modalità attuative interne al tessuto urbanizzato                              |
| 06 | PdR | T03  | Vincoli e tutele storico architettoniche e paesistico ambientali               |
| 07 | PdR | R03  | Relazione illustrativa. Determinazione del consumo di suolo                    |
| 08 | PdR | T04a | Carta del consumo di suolo Stato di fatto e di diritto dei suoli al 02/12/2014 |
| 09 | PdR | T04b | Carta del consumo di suolo Stato di fatto e di diritto a seguito di VARIANTE   |
| 10 | PdR | T04c | Verifica del Bilancio Ecologico                                                |
| 11 | PdR | T04d | Elementi di qualità dei suoli liberi                                           |

#### APPROFONDIMENTO TESSUTO STORICO (elaborati PGT 2001- vigenti)

|    |     |       |                                                                                                                                                                            |
|----|-----|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12 | PdR | B.3.1 | Modalità Intervento NAF- nord. Carta degli interventi ammessi per il tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale                                           |
| 13 | PdR | B.3.2 | Modalità Intervento NAF- sud. Carta degli interventi ammessi per il tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale                                            |
| 14 | PdR | B.3.3 | Modalità Intervento corti rurali. Carta degli interventi ammessi per il tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale                                        |
| 15 | PdR | B.3.4 | Indicazioni di piano. Quaderno dei criteri guida per la conservazione del tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale • PR1 - Classificazione del Tessuto. |

2. Costituiscono inoltre parte integrante e allegati al Piano delle Regole, a cui si rimanda per la relativa disciplina ed elaborati cartografici, i seguenti Studi di settore:
  - Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica [Art. 57, L.R. 12/2005; criteri ai sensi della D.G.R. n. 2616/2011];
  - Individuazione Reticolo Idrico Minore [RIM] e Regolamento di Polizia Idraulica;
  - Studio comunale di gestione del rischio idraulico (regolamento regionale n. 7/2017 e ss.mm.ii.).

### Articolo 3. Principi interpretativi

1. Le presenti norme (tavole grafiche e norme tecniche di attuazione) si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale facente parte del Piano delle Regole.
2. Per quanto riguarda i temi non trattati dal PdR e dalle presenti norme, si deve fare riferimento agli altri atti del PGT: Documento di Piano e Piano dei Servizi.
3. In particolare, le disposizioni per gli ambiti di trasformazione del DdP prevalgono sulle prescrizioni contenute nelle presenti norme. Le indicazioni degli ambiti di trasformazione di dominio del Documento di Piano riportate negli elaborati grafici del Piano delle Regole, non sono conformativi del regime giuridico dei suoli, in quanto hanno il solo fine di inquadramento ricognitivo.
4. In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT prevalgono quelli redatti alla scala di maggior dettaglio; in caso di difformità tra gli elaborati grafici e le norme, prevalgono queste ultime; in caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza, contenute negli atti di PGT, prevale quanto previsto dal Piano dei Servizi PdS stante il relativo carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del PdR in caso di contrasto tra questo e il Documento di Piano DdP, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.
5. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre ammissibili esclusivamente sugli immobili legittimamente costruiti o condonati.
6. Per i casi di edifici con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni dell'ambito in cui ricadono sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
7. Le norme e disposizioni del PGT che richiamano disposizioni legislative, regolamentari o atti di pianificazione sovraordinata, si intendono modificate di diritto a seguito dell'entrata in vigore di norme statali, regionali o di atti di pianificazione sovraordinata modificativi di quelli richiamati o a cui viene fatto esplicito rinvio, secondo le modalità stabilite dalle fonti sopravvenute.



## Articolo 4. DTU - Definizioni tecnico uniformi dei parametri urbanistico - edilizi

1. Per le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, in conformità ai principi della semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, si rinvia alle **Definizioni Tecniche Uniformi "DTU"** approvate con Dgr del 24 ottobre 2018 - n. XI/695 "Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380".
2. Le singole definizioni sono riportate nel Regolamento Edilizio Comunale.

## Articolo 5. Aree di pertinenza

1. Le aree considerate nel calcolo di verifica del rispetto degli indici di edificabilità e di copertura costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato interamente l'edificabilità consentita dal PGT. L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere presa in considerazione una seconda volta, anche in caso di frazionamento, per l'applicazione dell'indice di edificabilità, se non per completare l'eventuale volumetria o SL massima consentita dalle presenti norme. Negli elaborati per l'ottenimento dei titoli abilitativi di qualsiasi tipo, ivi compresi i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata, devono essere esattamente individuati i rapporti tra edifici, esistenti e previsti, e relative aree di pertinenza.
2. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole si considera area di pertinenza quella di sedime e quella circostante a detti edifici espressamente utilizzata per la verifica del rispetto degli indici di edificabilità e di copertura in occasione del rilascio della licenza o della concessione o del permesso di costruire ad essi relativi; in assenza di detta verifica si considera di pertinenza l'area di sedime degli edifici e quella circostante che risulti della medesima proprietà, con esclusione delle parti di quest'ultima connotate da autonomia determinata da fattori fisici [accesso separato, recinzione] e funzionali [uso indipendente dal fabbricato esistente], sempre che detti fattori risultino in essere alla data di adozione delle presenti norme.
3. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici: tra gli elaborati richiesti per i piani attuativi e per l'ottenimento del titolo abilitativo, deve figurare l'individuazione esatta delle aree di pertinenza, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature, asseverata da professionista abilitato e sottoscritta dalla proprietà.
4. Il rilascio degli atti abilitativi per tutte le nuove costruzioni è subordinato al rispetto delle condizioni e delle procedure dettate dal Regolamento Edilizio Comunale in materia di asservimento agli edifici della relativa area di pertinenza.
5. Negli elaborati richiesti per il rilascio di permessi di costruire o di altro titolo abilitativo, dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.
6. I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata computata ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici di ambito, restano ineditabili anche in caso di frazionamento successivo; la dichiarazione del grado di saturazione delle aree pertinenziali deve obbligatoriamente essere riportata negli atti di vendita. Il vincolo di pertinenza dura con il durare dello strumento urbanistico generale di riferimento all'atto della costruzione dell'edificio.
7. Qualora il vincolo di pertinenza non fosse riportato in alcun documento legale, è assunta come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente alla estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice attribuito all'ambito, a generare la volumetria o la superficie lorda di pavimento realizzata, estesa alle aree contigue (edificate e no, comprese quelle che si affacciano su corte comune) appartenenti alla stessa proprietà catastale.
8. È consentito il trasferimento dei diritti volumetrici da un lotto edificabile ad altro lotto, appartenente a medesimo ambito urbanistico. In questo caso occorrerà che i promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino il titolo allo sfruttamento della capacità edilizia delle proprietà tramite apposita convenzione che dovrà essere trascritta nei Registri Immobiliari a cura del richiedente il titolo abilitativo.

9. Per gli edifici realizzati in assenza di titolo abilitativo (es.: edifici anteriori all'entrata in vigore della Legge 1150/42 e ss.mm.ii.), ovvero realizzati in forza di titolo rilasciato anteriormente all'entrata in vigore di qualsivoglia indice di edificabilità, o qualora sia impossibile risalire al titolo abilitativo originario, si considera area di pertinenza quella avente superficie minore fra le seguenti:
- il lotto sul quale l'edificio insiste, appartenente sin dall'origine alla medesima proprietà dell'edificio stesso;
  - l'area determinata mettendo in rapporto il Volume urbanistico o la Superficie lorda dell'edificio esistente (necessariamente determinati secondo le modalità stabilite dal PGT) con gli indici di edificabilità del PGT stesso.

## Articolo 6. Trasferimenti di diritti edificatori

1. Fatti salvi i meccanismi perequativi, compensativi e incentivanti, e fatta salva altresì la specifica disciplina legislativa delle aree agricole, su tutto il tessuto urbano consolidato è ammesso il trasferimento di diritti edificatori da un lotto edificabile ad altro lotto, purché le rispettive aree appartengano allo stesso Tessuto urbano consolidato del Piano delle Regole.
2. In tale caso occorrerà che i promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino il possesso del titolo allo sfruttamento della capacità edilizia delle proprietà tramite apposito atto che dovrà essere registrato e trascritto nei Registri Immobiliari a cura del richiedente il titolo abilitativo. Il requisito dell'adiacenza non è richiesto per le zone destinate all'attività agricola.
3. I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori delle aree che li generano e li ricevono devono essere redatti nella forma di atto pubblico, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis del Codice civile.

## Articolo 7. Disciplina delle distanze

Fatti salvi i disposti della legislazione vigente in materia (quali ad esempio il DM 1444/1968 e ss.mm.ii.), la distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà è disciplinata dal presente articolo, che riprende e specifica in modo più dettagliato quanto riportato nelle DTU – Definizioni Tecniche Uniformi.

### Articolo 7.1. Distanza dai confini (DC)

1. L'edificazione nei vari ambiti d'intervento deve rispettare le distanze minime indicate nelle specifiche norme di ciascun ambito, in mancanza di tali indicazioni, valgono le disposizioni contenute nei successivi commi del presente articolo.
2. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà non deve essere inferiore a 5,00 m.
3. E altresì equiparato al confine di proprietà il limite, risultante dagli elaborati del PGT o del Piano Attuativo, di aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria o ad altre attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale (Dotazioni territoriali - DT), fatta salva l'eventuale maggior distanza da osservare per l'applicazione della Distanza dalle strade.
4. Le porzioni di fabbricato completamente interrate possono essere realizzate sino al confine di proprietà a condizione che il livello della pavimentazione o della sistemazione a verde posta sopra la costruzione interrata, non superi la quota del fondo limitrofo in corrispondenza del confine.
5. E ammessa l'edificazione a confine quando i lotti confinanti sono già caratterizzati dalla presenza di edifici loro stessi a confine. Il nuovo edificio potrà addossarsi a quello esistente parzialmente o totalmente senza eccedere, potrà svilupparsi anche al piano interrato anche se l'edificio esistente ne risulti privo.
6. Nel rispetto della normativa vigente e del Codice Civile è ammessa, fra aree private, l'edificazione a confine o anche a distanza inferiore ai minimi fissati, previa sottoscrizione di un accordo (in forma di scrittura privata

registrata e trascritta nei Registri Immobiliari) già a disposizione alla presentazione dell'istanza del permesso di costruire e/o del titolo abilitativo, con i proprietari confinanti, sempre nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente (es. DM 1444/68 e ss.mm.ii.) e fermo restando quanto disciplinato dal codice civile agli art. 873 e seguenti.

7. In caso di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione su diverso sedime e con differente sagoma, all'interno dei Piani Attuativi e dei PdC convenzionati, le distanze tra i fabbricati e dai confini tengono conto delle misure di efficientamento energetico adottate.

## Articolo 7.2. Distanza tra fabbricati (DF)

1. La distanza tra fabbricati è disciplinata dalle norme del Codice Civile e dall'art.9 del DM n. 1444/1968 come integrato dall'art.103 della legge regionale n. 12/2005 [distanza minima assoluta di 10 metri fra pareti finestrate antistanti]. La distanza minima da osservare tra i fabbricati si determina, sul piano orizzontale, misurando la proiezione perpendicolare delle pareti verticali che si fronteggiano (criterio ortogonale) in modo reciproco, *qualora* tali fabbricati insistano su lotti differenti.
2. Per gli interventi sugli edifici esistenti di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione è ammesso il mantenimento delle distanze intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti qualora questi ultimi rispettino le norme del Codice civile.
3. Sono da considerare nella verifica delle distanze le parti aggettanti chiuse e le eventuali relative strutture portanti verticali, gli elementi costruttivi strutturali.
4. Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a cm 150.
5. La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale delle pareti.
6. Sono esclusi dalla verifica delle distanze:
  - i balconi, le scale e gli elementi architettonici dei fabbricati qualora abbiano un aggetto minore o uguale a metri 1,50 purché la proiezione dell'oggetto ricada sull'area di proprietà;
  - le canne fumarie, gli zoccoli, le lesene, le cornici e altri elementi ornamentali;
  - i manufatti completamente interrati e non rientranti in quelli definiti dall'art. 889 del Codice Civile;
  - gli sporti di gronda qualora abbiano un aggetto minore o uguale a metri 1,50 purché la proiezione dell'oggetto ricada sull'area di proprietà;
  - i cappotti termici nel rispetto della specifica normativa regionale vigente.
7. Ai fini dell'eliminazione delle distanze tra i fabbricati della stessa proprietà e/o di proprietà diverse, non possono essere considerati gli elementi architettonici elementi artificiali se tali minori distanze non erano previste da piano attuativo approvato.
8. È ammessa la costruzione in aderenza ad altro fabbricato a confine, se preesiste sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre e se la larghezza e l'altezza del nuovo fabbricato non superano quelle dell'edificio preesistente a confine.
9. Nella verifica delle distanze fra i fabbricati vanno osservate le eventuali più specifiche disposizioni dettate dal regolamento comunale e di igiene in materia. Sono fatte salve le deroghe disposte dalla disciplina nazionale e regionale relativa al contenimento dei consumi di energia.
10. È inoltre fatto salvo il rispetto della distanza minima tra fabbricati dettata dal DM 2 aprile 1968, n° 1444 e ss.mm.ii., come disposto all'art 103 della LR 12/05 e ss.mm.ii. anche nel caso di recupero di sottotetti a fini abitativi quando sia realizzato tramite innalzamento delle quote di gronda e di colmo e "rimodellazione" delle falde. Tale prescrizione non si applica nel caso in cui le pareti fronteggianti siano completamente prive di aperture finestrate.
11. Negli ambiti agricoli è prescritta una distanza minima dalle strutture per lo stazionamento e l'allevamento del bestiame, rispetto a fabbricati ad uso non agricolo, come indicato nel Regolamento edilizio integrato con il

Regolamento Locale d'Igiene.

12. Secondo il principio di reciprocità, le norme sulle distanze valgono non solo tra i nuovi allevamenti e l'edificato esistente, ma anche tra gli allevamenti esistenti e le nuove edificazioni previste dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole.
13. E' ammessa l'edificazione sul confine e/o a distanza inferiore di metri 3,00, nel rispetto degli articoli 873 e seguenti del Codice Civile, in caso di:
  - edifici facenti parte di piani attuativi quando specificatamente ammesso dalla normativa del piano attuativo stesso;
  - edifici facenti parte di piani attuativi in cui è stata autorizzata l'edificazione a confine tra fabbricati e tra fabbricati e il confine stradale inferiore a 3,00 m (ambiti B2 speciali individuati nelle tavole del PdR);
  - costruzioni in unione o in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti, ai sensi degli articoli 873 e seguenti del Codice Civile;
  - manufatti accessori e pertinenze, a seguito di accordo fra i proprietari, mediante atto registrato e trascritto nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis del Codice civile.
14. In ogni altra condizione, l'ammissibilità è sempre consentita nel rispetto delle disposizioni stabilite dal Codice Civile e subordinati all'accordo fra i proprietari, debitamente dimostrato con assenso delle proprietà mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.

### **Articolo 7.3. Distanza dal confine stradale (DS)**

1. La distanza dal confine stradale è disciplinata dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e ss.mm.ii., dalle Direttive ministeriali LL.PP. 77/1995 e ss.mm.ii. che si intendono prevalenti sulla presente norma.

### **7.4 Distanze tra fabbricati e corpi d'acqua**

La distanza tra i fabbricati e i corpi d'acqua o acque pubbliche deve rispettare le norme dell'“Elaborato Tecnico Normativo del Reticolo Idrico Minore”, redatto ai sensi della D.G.R. n°7/7868 del 25/01/2002”.

### **Articolo 8. Destinazioni d'uso**

1. La presente Variante generale al PGT recepisce le disposizioni di cui agli articoli 51, 51-bis, 52, 53 e 54 della LR 12/2005 e ss.mm.ii., relative alla “Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso di immobili e delle variazioni essenziali”.
2. Nei tessuti prevalentemente residenziali sono considerate incompatibili quelle attività individuate in prima e seconda classe ai sensi del DM 5/9/1994 e ss.mm.ii. e quelle che comportano disturbo acustico oltre i limiti previsti dal Piano di Zonizzazione Acustica comunale. Le attività esistenti alla data di adozione della presente Variante generale al PGT che effettuano lavorazioni insalubri di 1a classe possono essere autorizzate a rimanere entro il perimetro del centro edificato se il titolare dimostra che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato. Sono ammessi interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrano alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro ed in ogni caso non correlati ad un ampliamento del ciclo di lavorazione insalubre.
3. L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti, insalubri di seconda classe o che possano creare molestie, sia acustiche che odorigene, all'interno del perimetro del centro edificato, è in ogni caso subordinato all'adozione di soluzioni progettuali atte ad evitare o ridurre l'emissione di sostanze inquinanti e/o gli effetti molesti sulla popolazione. Le nuove attività insediate dovranno adottare tutti gli accorgimenti tecnico-funzionali atti ad evitare ripercussioni moleste sulle proprie funzioni da parte di quanto già insediato nelle immediate vicinanze.
4. Nei tessuti prevalentemente produttivi e terziari, viene riconosciuta la residenza complementare alla produzione.
5. Le attività eventualmente non riconducibili alle destinazioni d'uso, di cui successivamente, devono essere qualificate in sede di istruttoria del titolo abilitativo edilizio o del Piano Attuativo tenendo conto dell'effettivo carico

urbanistico (CU) prevedibile e dell'assimilabilità alle destinazioni d'uso codificate, secondo quanto definito dall'art. 23-ter del DPR 380/2001 e ss.mm.ii..

6. La destinazione "Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale" è ammessa, secondo le modalità di insediamento e le eventuali eccezioni definite dalle Norme di attuazione del Piano dei Servizi, in tutti gli ambiti e aree del Tessuto Urbano Consolidato.
7. La destinazione d'uso, legittimamente autorizzata in un immobile, già in atto alla data di entrata in vigore del PGT, è consentita anche nel caso detto uso risulti in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse nell'area; per la conservazione delle attività o utilizzo esercitato e fino al loro esaurimento, sono consentite solamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, tendenti a mitigare le attività/funzioni ivi esercitate.
8. Le destinazioni d'uso delle SL degli immobili, raggruppate per Categorie Funzionali, sono definite come segue, sono fatte salve eventuali disposizioni sovraordinate, emanate successivamente all'entrata in vigore della presente Variante generale al PGT:

| CATEGORIA FUNZIONALE                                     | DESTINAZIONE D'USO                                                                            | DEFINIZIONE DELL'USO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>R</b> Residenziali                                    | Residenziale                                                                                  | Abitazioni, a esclusione di quelle agricole, e relative pertinenze funzionali alla residenza permanente o di lungo periodo delle persone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>A</b> Attività primarie<br>Agricoltura                | - Abitazione agricola<br>- Attrezzature e infrastrutture produttive agricole<br>- Agriturismo | Abitazioni agricole e gli alloggi situati all'interno di un'azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative e di coltivazione del conduttore e alla razionale conduzione aziendale<br><br>Stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli ai sensi degli art. 59 e 60 della LR 12/2005 e ss.mm.ii.<br><br>Attività agrituristiche esercitate dall'imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 151 della LR 31/2008 e ss.mm.ii. |
| <b>P</b> Attività secondarie<br>Produttive e artigianali | Industria/ Artigianato                                                                        | Attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione di beni e servizi compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                          | Artigianato per la produzione di servizi                                                      | Piccolo artigianato per la produzione di servizi per la residenza, purché non molesto, avente una superficie massima di mq. 150 di SLP e max n. 5 addetti (restauratore, calzolaio, sartoria, panetteria, artigianato artistico, ecc..) elevata a mq. 300 di SLP nel caso di palestre e centri estetici.                                                                                                                                                                                       |
|                                                          | Depositi e magazzini                                                                          | Attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio merci non rientranti nella categoria logistica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                          | Logistica                                                                                     | L'insieme delle attività organizzative, gestionali e strategiche che comportano flussi di materiali dalle origini presso i fornitori fino alla consegna dei prodotti finiti ai clienti e al servizio post-vendita                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>T</b> Attività terziarie e direzionali                | Ricettivo                                                                                     | Alberghi, pensioni, residence, pensionati, case per studenti, collegi di cui alla L.R. n. 15/2007.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                           |                                                           |                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                           | Esercizio di vicinato - V                                 | Esercizi di vicinato di cui all'art.4 primo comma lett. d) del D.lgs.n. 114/98 fino a mq 150                                                           |
|                                                           | Medie strutture di vendita - MS                           | Medie strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. e) del D.lgs. n. 114/98 da 151 mq. fino a 1.500 mq.                                      |
|                                                           | Grande struttura di vendita - GS                          | Grandi strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. f) del D.lgs. n. 114/98 >1500 mq                                                        |
|                                                           | Centro commerciale                                        | Centri commerciali di cui all'art.4 primo comma lett. g) del D.lgs. n. 114/98                                                                          |
|                                                           | Commercio ingrosso                                        | Attività per il commercio all'ingrosso di cui all'art.4 primo comma lett. a) del D.lgs. n. 114/98                                                      |
|                                                           | Pubblici esercizi ed espositivi                           | Esercizi per l'esposizione e la vendita di merci ingombranti e pubblici esercizi                                                                       |
|                                                           | Uffici direzionali                                        | Attività direzionali, attività amministrative in genere, (bancarie, finanziarie etc.) - Sedi di enti ed associazioni                                   |
|                                                           | Laboratori                                                | Attività di analisi, ricerca e sviluppo                                                                                                                |
|                                                           | Carburanti                                                | Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, ove ammessi e non diversamente normati. |
| Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale | Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale | Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e altri servizi (verde e parcheggi) come definite nel Piano dei Servizi.                     |
|                                                           | Residenza pubblica                                        | Residenza pubblica o assimilabile rientrante tra i servizi come definita nel Piano dei Servizi.                                                        |

## Articolo 9. Mutamenti di destinazioni d'uso

1. La modifica della destinazione d'uso di un immobile o di parte di esso, dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 51 della L.R. n° 12/2005 e ss.mm.ii, con il conseguente adeguamento delle costruzioni esistenti e le loro pertinenze alla nuova destinazione, individuata tra quelle ammesse dal piano, per quanto riguarda i requisiti di sicurezza, di igiene e di eliminazione delle barriere architettoniche e tipologici, fissati dalle leggi e dai regolamenti in vigore.
2. E' sempre ammesso il passaggio da una all'altra delle destinazioni funzionali, con o senza opere edilizie, ai sensi del citato art. 51 della L.R. n° 12/2005 e ss.mm.ii.
3. Le modificazioni delle destinazioni d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche ed alla normativa igienico-sanitaria, con o senza esecuzione di opere edilizie, comportano, ai sensi dell'art. 51 della L.R. n° 12/2005 e ss.mm.ii., la verifica dell'aumento ovvero della variazione del fabbisogno delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'art. 9 della L.R. n° 12/2005, compresi i parcheggi, come meglio specificato e dettagliato dalle norme del Piano dei Servizi.
4. Accertata la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale degli standard nell'immobile, e relativa area

di pertinenza, interessato dal mutamento di destinazione d'uso, può essere accettata la cessione di altra area idonea nel territorio comunale, o può essere richiesto di corrispondere all'amministrazione, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

5. Nell'ambito dei Nuclei di Antica Formazione, le modifiche della destinazione d'uso sono ammesse esclusivamente limitatamente alla compatibilità tipologica ed alle possibilità di adeguamento dell'edificio in funzione all'attività da insediarsi, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse e delle modalità d'intervento prescritte per gli edifici.
6. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni del presente strumento urbanistico ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente alla preventiva comunicazione dell'interessato.
7. Sono fatte salve le disposizioni stabilite dall'art. 20, comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni.
8. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato, nonché alla verifica della dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico da destinare a parcheggio, come previsto dalla normativa del Piano dei Servizi. La dotazione minima non è monetizzabile.
9. Il mutamento d'uso di edifici esistenti finalizzato all'insediamento delle "Sale del commiato", di cui all'art. 70, comma 7, della L.R. n° 33/2009, è ammesso entro il Tessuto Urbano Consolidato, previa verifica della dotazione di aree per servizi e di uso pubblico da destinare a parcheggio, come previsto dalla normativa del Piano dei Servizi. La dotazione minima non è monetizzabile. Nelle "Sale del commiato" autorizzate, indipendentemente dalla destinazione urbanistica dell'area, potranno anche essere svolte tutte le altre attività che la legge ricomprende nell'autorizzazione o SCIA di svolgimento dell'attività.
10. I mutamenti di destinazioni d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo, sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato. Ai fini del rilascio del permesso di costruire convenzionato, il Comune provvede alla verifica del limite della distanza da luoghi sensibili previsto dall'art. 5, comma 1, della L.R. n° 8/2013.
11. La dotazione di aree per servizi non è richiesta nei seguenti casi:
  - a) subingresso in locali aventi già la destinazione d'uso richiesta per l'esercizio dell'attività;
  - b) mutamenti di destinazioni d'uso verso la destinazione esercizi di vicinato con SL fino a 150 mq;
  - c) attività commerciali, di somministrazione alimenti e bevande o esercizi di vicinato all'interno di edifici aventi destinazioni ad uso di interesse comune.

## CAPO II MODALITÀ DI ATTUAZIONE

### Articolo 10. Trasformazione urbanistica ed edilizia e modalità d'intervento

1. Il PGT si attua mediante i Piani Attuativi previsti dalle leggi nazionali e regionali, nonché attraverso titoli abilitativi, segnalazioni e comunicazioni edilizie ai sensi della normativa nazionale e regionale, previa convenzione, quando prevista dal PGT stesso e mediante l'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni.
2. Tutti gli interventi privati di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, in relazione alla tipologia e alle caratteristiche dell'intervento e ai sensi del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. e della LR 12/2005 e ss.mm.ii., sono subordinati al preventivo rilascio del titolo abilitativo o alla presentazione di adeguata segnalazione o comunicazione e partecipano al contributo di costruzione, fatta salva l'attività edilizia libera disciplinata dal DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii.
3. Il PdR si attua nei modi seguenti:
  - a) Per la definizione di categorie di attività edilizie si rimanda alla classificazione riportata nell'art.3 del D.P.R. 380/2001; la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento oggetto di titolo abilitativo è effettuata dal Responsabile del Procedimento;
  - b) con permesso di costruire convenzionato secondo l'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e art. 14, comma 1-bis e 33, comma 1 lett f) della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii.,
  - c) rigenerazione urbana: all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole norma anche tutti i sedimi ricompresi negli ambiti di rigenerazione urbana (Aree di completamento AdC, Aree di riqualificazione AdR, aree sottoposte a Piani di Recupero – PdR). Le suddette aree verranno classificate quali



ambiti di completamento all'interno del tessuto urbanistico specifico assumendone tutte le condizioni con indici e parametri relativi alla convenzione di cui trattasi.

- d) con piano attuativo (PA), nel Documento di Piano sono inseriti gli Ambiti di trasformazione esterni al T.U.C., mentre nel Piano delle Regole sono inseriti gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa interni al T.U.C.

I Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata, sono distinti in:

- Piani di Recupero (P.R.) di cui alla Legge 5/8/78 n° 457 e successive modificazioni e integrazioni.
- Piani di Lottizzazione (P.L.) di cui alla legge 17/8/42 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui alla legge 22/10/71 n° 865 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Programmi Integrati d'Intervento di cui al Titolo VI della L.R. 12/2005 s.m.i..

## Articolo 11. Disciplina dei Permessi di Costruire convenzionati

1. È sempre condizionato alla stipula di una convenzione il permesso di costruire, nonché la SCIA alternativa al permesso di costruire, quando:
  - sia prevista la contestuale cessione di aree per opere pubbliche, ovvero la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo dal contributo di costruzione, fermo restando quanto previsto dal D.lgs n. 36/2023;
  - sia prevista l'esecuzione di opere di urbanizzazione o di servizi, fermo restando quanto previsto dal D.lgs n. 36/2023, anche privati d'interesse generale, su aree a servizi come individuate dal Piano dei Servizi, salvi specifici casi da questo disciplinati;
  - siano consentite dal PGT destinazioni d'uso, che debbano mantenere nel tempo particolari limitazioni e/o specifiche caratteristiche;
  - sia richiesto, in sostituzione di un piano attuativo conforme al PGT, ai sensi dell'art. 14, comma 1 bis, della LR 12/2005.;
  - si tratta di interventi all'interno delle Aree di Completamento (AdC) e delle Aree di Riqualificazione (AdR) e in altri ambiti in cui sia previsto, ai sensi dell'art. 33, comma 1, lett. f della LR 12/2005.
2. Il Permesso di Costruire Convenzionato, definisce una convenzione che regola le modalità di attuazione degli interventi e la cessione di aree o la loro monetizzazione, al fine di assicurare la partecipazione diretta degli operatori all'urbanizzazione del territorio, così come specificato dal disposto legislativo relativo dell'art. 10 comma 2 della Legge Regionale 12/2005 e dall'art 28 bis del D.P.R. 380/2001.
3. All'interno del Piano delle Regole, il Permesso di costruire convenzionato, consente di regolare i rapporti fra Ente e Privati in occasione di piccole cessioni, servitù, monetizzazioni, in genere connesse al sistema delle infrastrutture e delle dotazioni primarie, della cui necessità si è evidenziato in sede di istruttoria di pratica.
4. Le convenzioni cui viene subordinato il rilascio dei permessi di costruire sono sottoscritte da parte dell'Amministrazione Comunale, dai soggetti attuatori degli interventi e dai proprietari degli immobili interessati, e stipulate e trascritte a spese dei soggetti privati sottoscrittori, prima dell'efficacia dei titoli abilitativi. Esse contengono l'impegno ad attuare progetti planivolumetrici coerenti con i principi, gli obiettivi generali, le caratteristiche di impostazione del PGT, conformi al Piano delle Regole, regolamentano la cessione o la servitù delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione-.
5. Devono essere concordati, con l'Amministrazione Comunale, gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e servizi previsti dal PGT da eseguire a cura e spese del titolare del titolo abilitativo, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento all'Amministrazione Comunale, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici (che possono essere modulati in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione, ai sensi dell'art. 28-bis, comma 5, del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii.).
6. In sostituzione della convenzione è ammessa la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere a favore dell'Amministrazione Comunale e a cura e spese dei soggetti interessati, esclusivamente nei casi ove:
  - sia specificatamente prevista dal PGT la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, fermo restando quanto previsto dalla legislazione statale in merito agli Appalti pubblici, relative ad un intervento non assoggettato a piano attuativo o convenzionamento, e l'asservimento ad uso pubblico delle relative aree e immobili con manutenzione a carico di privati;



- sia prevista dal PGT la costituzione di vincolo di pertinenza o di destinazione d'uso.
7. Il Permesso di Costruire Convenzionato non comporta aggravii al procedimento di attuazione del PGT; coincide, per quanto attiene alla procedura di controllo ed emissione, con un normale permesso di costruire, a cui si aggiungerà solo la convenzione, con il contenuto sopra esplicitato (partecipazione alla formazione di opere di urbanizzazione), approvata da parte della Giunta Comunale.
  8. Le convenzioni stipulate e gli atti d'obbligo sono allegati ai titoli abilitativi edilizi quali parti integranti e sostanziali degli stessi.

## Articolo 12. Piani attuativi

1. Ai sensi dell'art.12 della L.R 12-05 e ss.mm.ii. gli interventi di trasformazioni realizzabili attraverso tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale, dovranno essere corredati dalla documentazione prevista dalla normativa vigente.
2. Il Responsabile dell'ufficio tecnico per i PA ricadenti in ambiti di particolare pregio ambientale o che presentano criticità connesse alla posizione o alle opere di urbanizzazione potrà richiedere documentazione integrativa appositamente realizzata anche se non espressamente prevista dalla normativa vigente in materia.
3. Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle presenti norme, i piani attuativi, possono proporre una localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e interesse pubblico o di interesse generale, differente da quella prevista dal PGT (Schede PA) e conseguentemente una diversa localizzazione delle superfici fondiarie destinate all'edificazione privata, purché l'impianto urbanistico complessivo sia migliorativo per l'interesse pubblico secondo valutazione tecnico discrezionale da effettuarsi in sede di istruttoria della proposta di piano attuativo; possono inoltre individuare comparti edificatori ai sensi della normativa vigente che, tenendo conto della dimensione specifica dell'intervento, garantiscano un'organica attuazione delle previsioni ed il raggiungimento degli obiettivi e le finalità di piano. Per ognuno di essi è prevista la sottoscrizione di una convenzione.
4. In fase di esecuzione sono ammesse modificazioni planivolumetriche ai sensi dell'art. 14, comma 12, della LR 12/2005 e ss.mm.ii.; la verifica delle condizioni ivi stabilite è svolta mediante istruttoria tecnica d'ufficio dei titoli abilitativi che prevedono le suddette modificazioni.
5. Ogni ambito soggetto a piano attuativo potrà essere attuato per stralci funzionali a condizione che per l'intero ambito venga presentata idonea documentazione sottoscritta da tutti i proprietari (planivolumetrico, indicazione opere di urbanizzazione, relazione illustrativa, ecc.) che dimostri la fattibilità di detti stralci. Detta documentazione sarà approvata dai competenti organi comunali e costituirà presupposto per l'attuazione di ogni stralcio funzionale.
6. In sede di presentazione dello strumento attuativo si dovranno individuare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree destinate a servizi pubblici individuate dal Piano nel perimetro del PA, anche se previste in quota maggiore rispetto a quanto contenuto all'art. 9 della Legge Regionale 12/2005 e a quanto stabilito nel Piano dei Servizi.
7. Come disposto dall'art. 11 della L.r. 12/05 la cubatura o la superficie di piano realizzabile dovrà essere ripartita indistintamente e proporzionalmente tra tutti i proprietari delle aree incluse nel piano attuativo a prescindere dalla destinazione specifica urbanistica assegnata ai loro terreni negli elaborati grafici di Piano.
8. La viabilità e le dotazioni a servizio eventualmente indicati nei (PA) non sono da considerare come vincolanti e potranno essere modificate a seguito di progettazione di maggior dettaglio.
9. Le indicazioni relative alla viabilità di progetto o d'adeguamento indicate nelle tavole grafiche di piano hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate e modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano urbanistico attuativo, pur mantenendosi all'interno delle previste fasce d'arretramento e di rispetto stradale.
10. Dalla sede definitiva della strada si computeranno gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla normativa vigente.

## Articolo 13. Criteri generali per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa

All'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato le **Aree di Completamento (AdC)** e le **Aree di Riqualificazione (AdR)** si attuano mediante Permessi di Costruire Convenzionati, le aree sottoposte a **Piano di Recupero (PdR)** si attuano mediante Piani di Recupero.

1. Le AdC comprendono superfici prevalentemente libere da costruzioni intercluse nell'edificato, la cui edificazione richiede una particolare attenzione in ragione della loro collocazione o della loro estensione. Ricadono in questa classificazione anche aree in attesa di riuso, occupate da fabbricati dismessi. L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera area perimetrata nelle tavole di piano. Per i comparti di estensione inferiore a mq 5.000, anche corrispondenti ad aree inedificate, il Piano Attuativo può essere sostituito dal Permesso di Costruire Convenzionato.
2. Le AdR sono parti del territorio che richiedono interventi volti a recuperare diffusamente qualità urbana e ambientale, con potenziamento di infrastrutture e dotazioni collettive, introduzione di un mix funzionale sensibile alle nuove esigenze, miglioramento delle prestazioni di spazi e attrezzature. Possono essere a destinazione mista, cioè caratterizzati dall'adeguata compresenza di residenza e attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili, oppure specializzata, cioè caratterizzati dalla prevalenza di attività direzionali e produttive.
3. Al fine di assicurare un migliore assetto urbanistico dell'intervento, sulla base di: motivazioni documentate, rilevazioni cartografiche di maggiore dettaglio rispetto a quelle del Piano delle Regole, certificata la reale morfologia dei luoghi, risultanze catastali e dei confini, è possibile apportare modifiche ai perimetri delle AdC, AdR e PdR. Le aree eventualmente escluse dal perimetro dalle AdC, AdR e PdR acquisiscono di diritto la destinazione funzionale corrispondente all'uso di fatto e gli indici edificatori pari a quelli medi dell'esistente. Le eventuali difformità certificate, oltre che ai fini della determinazione dell'indice IT, saranno altresì rilevanti qualora comportino un aumento delle superfici da destinare a servizi o ad attrezzature pubbliche, di cui non è, invece, in alcun caso ammessa alcuna riduzione rispetto ai casi in cui la quantificazione è indicata nella scheda.
4. Le AdC, AdR e PdR dovranno seguire i principi della perequazione urbanistica, così come previsto dalla legislazione regionale vigente (L.R. n. 12/2005, art. 11, commi 1 e 2); si dovrà garantire cioè l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio.
5. Sulla base del principio perequativo che regola l'attuazione delle previsioni per le AdC, AdR e PdR l'Indice territoriale (IT) è attribuito a tutte le proprietà del comparto ad esclusione di eventuali strade pubbliche esistenti.
6. Ogni AdC, AdR e PdR deve prevedere una quota di superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche (dotazioni territoriali) come previsto nel Piano dei Servizi. Tutte le proprietà devono concorrere pro-quota alla cessione delle superfici destinate a servizi ed attrezzature pubbliche delle AdC, AdR e PdR. Nelle AdC, AdR e PdR è consentita la monetizzazione, parziale o totale, della superficie da destinare ai servizi e attrezzature pubbliche.
7. Oltre ai vincoli sovracomunali e comunali indicati nelle schede, nella fase attuativa dovranno essere approfonditi i contenuti dei piani di settore e della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.
8. Per ogni AdC, AdR e PdR la rispettiva scheda indica:
  - Obiettivi e indirizzi
  - Parametri e indici urbanistici ed edilizi
  - Destinazioni funzionali
  - Ulteriori disposizioni e indicazioni.
9. **ART ambiti della rigenerazione territoriale.** insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute locali o sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali. Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31, Art. 2 (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana), comma 1, lettera e-bis.

10. Obiettivo dell'ART è la rigenerazione della componente naturale ed ecologica di scala territoriale attraverso la rinaturalizzazione di aree urbane interstiziali a scopo di ricostruzione ecosistemica o la ricomposizione del paesaggio dell'agricoltura periurbana.
11. Per tali ambiti si dovranno prevedere adeguati interventi di riqualificazione paesaggistica ambientale, considerato il degrado ambientale di tali aree il progetto dovrà prevedere verifiche dello stato del suolo e sottosuolo supportato da opportune indagini che ne determinano se tali ambiti debbano essere oggetto d'intervento di bonifica dei suoli.
12. **ARU ambiti di rigenerazione urbana** 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 della biodiversità dell'ambiente urbano.
13. Obiettivo dell'ARU è la riqualificazione di zone urbane con carattere di sottoutilizzo funzionale del patrimonio abitativo e/o di periferia marginale, con possibile attivazione di politiche e strumenti di rigenerazione e rivitalizzazione economica alla scala locale o di area vasta.
14. In riferimento ai contenuti di cui all'art. 3 comma 1 lettera k) della L.R. 18/2019, per gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale sono individuate specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione:
  - azioni per la semplificazione e l'accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza comunale, riduzione dei costi, supporto tecnico amministrativo.
  - misure per l'incentivazione di interventi di rigenerazione urbana con contenuti rivolti alla qualità ambientale, alla valorizzazione e allo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente.
  - usi temporanei, da consentire prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati sul territorio comunale.
  - contenuti e modalità di redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

## Articolo 14. Validità dei piani attuativi e delle convenzioni in essere

1. I piani attuativi approvati, comunque denominati, nonché le convenzioni stipulate dei permessi di costruire convenzionati, vigenti alla data di adozione del presente PGT o di sue varianti, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla convenzione in essere e dalla legislazione in materia, fatte salve le facoltà previste dall'art. 93, comma 1-ter, della LR 12/2005 e ss.mm.ii..
2. Le previsioni degli atti del PGT o loro varianti operano entro il perimetro dei piani attuativi e delle aree assoggettate a convenzioni a far tempo dalla scadenza del termine fissato per la completa attuazione dalle previsioni convenzionali.
3. In caso di mancato rinnovo della convenzione, non assolti integralmente gli obblighi pattuiti, compreso il completamento delle relative opere di urbanizzazione, la destinazione d'uso delle aree ricadenti all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa in itinere, rimane quella relativa al reale stato dei luoghi nello stato di fatto alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

## Articolo 15. Specifiche di attuazione

1. Deve essere posta particolare attenzione all'inserimento armonico dei nuovi interventi edilizi e/o degli interventi di ristrutturazione e riqualificazione, in relazione ai caratteri del contesto locale circostante. In tal senso, laddove il contesto presenti riconoscibili aspetti di identità, ordine e coerenza, tale riconoscibilità deve essere obbligatoriamente salvaguardata: tra gli elaborati progettuali di ciascun intervento deve essere compreso anche quello relativo ad una esaustiva analisi dello stato dei luoghi estesi al relativo contesto, mediante documentazione cartografica e fotografica.
2. Gli interventi devono essere realizzati in modo tale da garantire il corretto apporto idrico in fognatura/ tombinatura (come previsto dalla normativa regionale), garantendo un livello di permeabilità del suolo sufficiente a consentire

il drenaggio in loco delle acque meteoriche.

3. Per gli ambiti interessati da corsi d'acqua superficiali si valuti, per eventuali interventi che li interessino, il prediligere tecniche di ingegneria naturalistica; il riferimento tecnico e normativo per la realizzazione di tali opere è la DGR n. 48740 del 29 febbraio 2000 "Approvazione direttiva quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" richiamando quanto contenuto nella LR 12/2005 e ss.mm.ii. art. 8 comma 2 lettera e. Pertanto, dovranno essere proposte almeno opere di mitigazione del rischio idraulico che non dovranno interferire negativamente con il deflusso e con la dinamica del corso d'acqua. La verifica di compatibilità idraulica dovrà essere effettuata propedeuticamente alla progettazione.
4. Per gli ambiti prossimi ad aree boscate o inclusi in elementi della rete verde, è necessario utilizzare per la realizzazione di opere a verde (inclusi i parchi urbani) specie vegetali (alberi, arbusti, erbacee) autoctone ed ecologicamente idonee al sito; gli elenchi delle specie sono reperibili negli allegati della LR 10/2008 e ss.mm.ii. (DGR n. 8/7736 e ss.mm.ii. del 24 Luglio 2008 e DGR n. 8/11102 e ss.mm.ii. del 27 Gennaio 2010), nella DGR 48740/2000 e ss.mm.ii. sull'ingegneria. Le fasce di mitigazione a verde devono avere ampiezza adeguata ed essere costituite da alberi e arbusti di diverse specie, in modo che possano svolgere una effettiva funzione ecologica e paesaggistica.
5. Ove previsto dalla normativa statale, regionale e locale vigente in materia, dovrà essere predisposta la verifica del clima acustico per gli interventi che ricadono nelle fasce di pertinenza acustica stradali ai sensi dell'art. 8 della LQ 447/95 e ss.mm.ii., del DPR 142/2004 e ss.mm.ii. e DPR 459/98 e ss.mm.ii..
6. Per gli ambiti all'interno dei quali è rilevata la presenza di elettrodotti, nella fase di attuazione dei titoli attuativi, dovrà essere acquisito il benestare del Gestore dell'elettrodotto, per quanto concerne la verifica del rispetto della normativa vigente in materia di "Protezione della popolazione dall'esposizione dai campi elettrici e magnetici" di cui al D.P.C.M. 08 Luglio 2003 e ss.mm.ii., nonché ai fini della verifica della compatibilità dei futuri edifici con le fasce di rispetto dalle linee elettriche, di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente del 29/05/2008 e ss.mm.ii..
7. Andrà effettuato un approfondimento, in fase di redazione del piano attuativo, dell'analisi dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano adiacente l'area di intervento al fine di definire le regole insediative e il rapporto con il paesaggio urbano anche in relazione ai caratteri percettivi e di connotazione con il contesto. Gli interventi dovranno garantire un rapporto equilibrato tra gli spazi liberi e l'edificato.
8. Laddove sia riscontrata contiguità degli ambiti con zone in cui è presente la funzione produttiva, al fine di evitare ricadute negative sulla destinazione residenziale, deve essere prevista la realizzazione di una adeguata fascia di salvaguardia ambientale, avente funzione di zona filtro a separazione tra gli edifici a destinazione artigianale/produttiva esistenti nel lotto contiguo, dagli edifici residenziali esistenti o di futura realizzazione. La fascia, non utilizzabile per l'edificazione di edifici, dovrà comprendere una zona alberata e arbustiva a foglia persistente.
9. Ogni qualvolta si interviene su un'area produttiva dismessa o che è stata interessata da attività potenzialmente impattanti, è necessario verificare che non siano state compromesse la qualità dei terreni e delle acque sotterranee, nonché accumulati residui delle attività produttive, anche attraverso specifiche indagini ambientali relative alla particolare situazione. All'interno del piano di indagine previsto deve essere verificata l'eventuale esistenza di centri di potenziale pericolo per il suolo e quali, ad esempio, impianti di depurazione, aree di deposito rifiuto, serbatoi interrati o fuori terra di combustibili o altre sostanze pericolose, documentando gli eventuali interventi programmati per la loro rimozione. Sulla base della distribuzione delle criticità rilevate devono venire eseguiti campionamenti delle matrici ambientali potenzialmente impattanti (terreni/riporti, acque sotterranee, acque superficiali). L'eventuale presenza di coperture in cemento amianto e altri materiali contenenti amianto, deve essere segnalata al Comune e all'ATS competente e devono venire predisposti i relativi piani di rimozione (piani di lavoro) da sottoporre all'ATS. In caso di superamento dei limiti previsti dalle normative in essere per i terreni e/o per le acque sotterranee, si attivano le procedure di caratterizzazione/bonifica dei luoghi ex D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii.. Nell'ambito delle indagini ambientali a monte del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii., qualora il proponente intenda avvalersi di ARPA per la validazione dei dati, occorre che la parte predisponga e sottoponga ad ARPA un Piano di Indagini Ambientali, concordando con la stessa la data dei campionamenti da effettuare in contraddittorio. Nell'ipotesi che si configuri una situazione che comporti una eventuale bonifica, si dovrà tenere in considerazione la D.g.r. 31 maggio 2016 n. X/5248 e ss.mm.ii. "Linee guida per il riutilizzo e la riqualificazione urbanistica delle aree contaminate (art. 21 bis, LR 26/2003 e ss.mm.ii. Incentivi per la bonifica di siti

contaminati)".

10. È necessario considerare soluzioni progettuali di qualità e di tecnologie attive e passive che possano ridurre i consumi energetici e conseguentemente le produzioni di emissioni atmosferiche, oltre a contribuire al comfort e salubrità degli edifici.
11. È necessaria un'attenta progettazione dell'illuminazione pubblica e privata, per ridurre sia eventuali disturbi (alla popolazione e alle specie notturne) che il consumo di energia.
12. È necessario fare riferimento ai dati e alle prescrizioni dello studio geologico-sismico-idrogeologico allegato al presente strumento urbanistico ai fini del rispetto delle specifiche classi di fattibilità geologica e scenari di pericolosità sismica locale interessanti l'ambito, ancorché per le modalità di calcolo dei volumi idrici da gestire per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica relativi all'intervento.
13. Preferibilmente le nuove edificazioni siano realizzate in zone raggiungibili dalla nuova rete acquedottistica comunale, attraverso una linea di adduzione sino alla pubblica via, in modo da permettere un facile allacciamento una volta realizzata la linea di acquedotto.
14. Preferibilmente si chiede la dismissione di attingimenti presso pozzi privati promuovendo l'allaccio e l'utilizzo dell'acquedotto pubblico.

## CAPO III NORME GENERALI

### Articolo 16. Parcheggi pertinenziali

1. Ai sensi della legislazione urbanistica vigente (art 41-sexies - Legge n. 1150/1942 e ss.mm.ii), la dotazione di spazi per parcheggi privati pertinenziali in caso di ristrutturazione e nuova edificazione, indipendentemente dalla destinazione d'uso funzionale dell'edificio, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggio privato pertinenziale in misura non inferiore a:
  - a) 1 mq per ogni 10 mc di costruzione a destinazione residenziale, comprese le abitazioni rurali. Per tale verifica, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SL per l'altezza virtuale di 3 m.
  - b) 1 mq per ogni 3,33 mq di SL di costruzione a destinazione terziario direzionale;
  - c) 1 mq per ogni 10 mq di SL di costruzione a destinazione produttiva artigianale – industriale e, comunque, non inferiore a 12,5 mq per ogni addetto contemporaneamente presente per ogni turno di lavoro;
  - d) 1 mq per ogni 3,33 mq di SL di costruzioni a destinazione commerciale di SL complessiva inferiore/uguale a 250 mq e, comunque, non inferiore a 12,5 mq per ogni addetto contemporaneamente presente per ogni turno di lavoro;
  - e) 1 mq per ogni 10 mq di SL di costruzioni a destinazione commerciale di SL complessiva superiore a 251 mq e, comunque, non inferiore a 12,5 mq per ogni addetto contemporaneamente presente per ogni turno di lavoro;
  - f) 1 mq per ogni 3,33 mq di SL di costruzione a destinazione ricettiva turistico-ricettiva e, comunque, non inferiore a 12,5 mq per ogni addetto contemporaneamente presente per ogni turno di lavoro.
2. Fatta salva la dotazione minima obbligatoria di spazi da destinare a parcheggi privati previsti per legge, di cui al precedente comma 1, in ogni nuovo intervento di costruzione, inclusi gli interventi di ristrutturazione anche con totale demolizione con ricostruzione edilizia, frazionamento di unità immobiliari, mutamenti di destinazione d'uso comportanti incremento del peso insediativo rispetto all'esistente, nonché in caso di ristrutturazione urbanistica, deve essere garantito per la destinazione residenziale un n. 1 posto auto coperto/ autorimessa per ogni unità immobiliare.
3. S'intende per "posto auto" una superficie minima netta di 12,50 mq dedicata allo stazionamento del veicolo, esclusi gli spazi di manovra.
4. S'intende autorimessa singola una superficie minima netta di 18,00 mq compresi gli spazi di manovra.
5. I parcheggi pertinenziali sono normalmente ricavati all'interno del perimetro del lotto di intervento. Qualora le suddette aree non siano sufficienti a raggiungere i minimi stabiliti, è consentita la possibilità di destinare a parcheggio privato anche aree esterne immediatamente contigue e non all'area di intervento, purché il richiedente

ne dimostri la piena proprietà, le assoggetti a specifico vincolo trascritto nei pubblici registri e le aree siano comprese in un raggio di 250 metri dall'area di intervento.

6. All'interno dei Nuclei di Antica Formazione, nel caso di interventi di ampliamento di edifici esistenti, cambio di destinazione d'uso, interventi di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, soggetti a Piano di Recupero o titolo abilitativo convenzionato, qualora non fosse possibile recuperare i parcheggi pertinenziali è ammessa, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, la possibilità di monetizzazione, in tutto o in parte, delle superfici, ad esclusione delle destinazioni commerciali. In tale ambito è possibile ammettere la sostituzione di posti macchina coperti con posti macchina scoperti di pari numero e dimensione.
7. Per le costruzioni in aderenza su lotti finitimi si rimanda alle disposizioni dettate dal Codice Civile agli artt. 873 e seguenti. E' possibile costruire in aderenza ad altri edifici quando esista già un edificio a confine sulla proprietà adiacente purché la nuova costruzione sia contenuta entro la sagoma dell'edificio esistente. Nel caso in cui la nuova edificazione non sia contenuta entro la sagoma dell'edificio esistente dovrà essere stipulata regolare convenzione registrata e trascritta nei registri immobiliari tra i confinanti.

## **Articolo 17. Coordinamento con gli strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore**

1. Il PGT recepisce le prescrizioni e gli orientamenti derivanti dagli strumenti di pianificazione sovracomunale e dai piani settoriali.
2. Per quanto attiene al sistema delle tutele nel loro complesso (ambientali, paesaggistiche, naturali, antropiche, infrastrutturali, storico-culturali, idrogeologiche ed idrauliche), il PdR rimanda agli elaborati del Quadro Conoscitivo del DdP e agli studi specialistici, con particolare riferimento allo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica.

## **Articolo 18. Classificazione del territorio in relazione alla sensibilità paesaggistica.**

1. La carta della "sensibilità paesaggistica" del Piano di Governo del Territorio.  
Il PGT ha predeterminato la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale, sulla base degli studi paesaggistici compiuti e in coerenza con quanto indicato dai "Contenuti paesaggistici dei PGT" di cui alla DGR 1681 del 29 dicembre 2005 e dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR 11045 dell'8 novembre 2002, predisponendo una tavola dal titolo "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica", precisando che essa è in comune al DdP, al PdR ed al PdS.
2. La carta della "sensibilità paesaggistica" essa è da considerare vincolante ai fini del percorso di valutazione dell'impatto paesistico dei progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici.

## **Articolo 19. Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi, dei seminterrati e dei piani terra**

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è disciplinato dagli artt. 63, 64 e 65 della LR 12/2005 e ss.mm. cui si rimanda.
2. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti è escluso, ai sensi dell'art. 65 della LR 12/2005 e ss.mm.ii. negli edifici individuati quali "Beni di interesse storico, architettonico e culturale sottoposti a vincolo ex D.Lgss. 42/2004" e "Beni di interesse storico, architettonico e culturale meritevoli di tutela" di cui all'elaborato cartografico-Modalità di intervento per gli edifici nel NAF.
3. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti ove ammesso dev'essere realizzato nel rispetto dei caratteri architettonici, tipologici e compositivi esistenti nell'ambito urbano in cui è incluso l'edificio oggetto d'intervento e dei diritti dei terzi, con particolare riferimento alle distanze.
4. Il recupero dei sottotetti, ove ammesso, nel Nucleo di Antica Formazione, non può:
  - a) comportare variazione di sagoma (come definita dalla DTU), ossia delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, fatto salvo quanto previsto al punto c);



- b) determinare la formazione di nuove unità immobiliari, dovendosi configurare dunque esclusivamente come estensione della SL di unità immobiliari esistenti non frazionabili in seguito;
- 5. I suddetti interventi di recupero dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, sono inoltre subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali.
- 6. Circa il recupero dei seminterrati e dei piani terra degli edifici esistenti, si rimanda alle disposizioni della LR 7/2017 e ss.mm.ii.

## **Articolo 20. Eliminazione delle barriere architettoniche**

1. Gli interventi di attuazione delle previsioni di piano, nel caso riguardino opere, strutture e spazi esterni di uso e di interesse pubblico e/o privato, dovranno uniformarsi alle norme previste dal D.P.R. n° 384/78, dalla L.R. n° 13/89, dal D.M. n° 236/89 e dalla L.R. n° 6/89 concernenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. Per quanto attiene alla progettazione ed alla realizzazione di spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, scale e rampe pubbliche, servizi igienici pubblici, arredo urbano, parcheggi, circolazione e sosta di veicoli al servizio di persone disabili, nonché in modo particolare tutta l'edilizia pubblica, dovranno rispettare rigorosamente la normativa in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche garantendo l'accessibilità.

## **Articolo 21. Norme particolari per la demolizione dei fabbricati e ricostruzione non contestuale**

1. Nei casi in cui, a seguito di accertato rischio per l'incolumità delle persone derivante dalla precaria staticità, si renda necessaria la demolizione di fabbricati o parti di essi, i volumi e le superfici demolite possono essere recuperati anche non contestualmente all'intervento di demolizione. La successiva ricostruzione di volumi e superfici deve essere effettuata nel rispetto delle disposizioni cartografiche e normative del PGT vigente al momento della ricostruzione stessa. Tali interventi si configurano come ristrutturazione edilizia esclusivamente se nella fase autorizzativa della demolizione viene presentato un dettagliato computo delle superfici e dei volumi oggetto di intervento, che costituisce il credito volumetrico per la ricostruzione.

## **Articolo 22. Manufatti accessori fuori terra**

1. È sempre ammessa, quale attività di edilizia libera di cui all'art. 6, comma 1, lett. e-quinques del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. secondo quanto stabilito dall'allegato A del regolamento Edilizio:
  - la realizzazione di gazebo nella misura massima di 16 mq, altezza massima 2,50 m completamente aperti, con struttura in legno o metallo; la superficie di tali manufatti non è nemmeno computata nella SCOP;
  - la realizzazione per deposito attrezzi nei giardini casette in legno (privati/di uso esclusivo), nella misura massima di mq 6; la superficie di tali manufatti non è computata nella SCOP e con altezza massima pari a 2,40 m.
2. Rientrano nella fattispecie dei manufatti accessori i dehors aventi dimensioni modeste e comunque rapportati al carattere di accessorietà, legati da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale destinata all'attività commerciale e/o produttiva. Si specifica che tali fattispecie non rientrano nelle attività di edilizia libera di cui all'art. 6, comma 1, lett. e-quinques del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e sono soggetti alle verifiche edilizio-urbanistiche di cui alla normativa vigente prevista per i diversi tessuti su cui si insedieranno, fatta salva la possibilità da parte del Comune di autorizzazione all'installazione su aree pubbliche.

## **Articolo 23. Impianti solari termici/fotovoltaici**

1. In conformità con il regime introdotto dalla legge 34/2022 e ss.mm.ii., la posa dei pannelli fotovoltaici e solari termici sulle coperture degli edifici rientra nell'edilizia libera laddove non operino vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004, parte II e parte III, in quest'ultimo caso limitatamente alle fattispecie di cui all'art. 136, comma 1, lett. b) e c).
2. Con riferimento alla fattispecie di cui alla lett. c), la realizzazione degli impianti in oggetto è comunque libera laddove i pannelli siano collocati con disposizione regolare e integrati nelle coperture. I pannelli dovranno essere preferibilmente collocati nei prospetti interni, quindi non visibili dalla pubblica via, dagli spazi pubblici e dai punti

panoramici. I pannelli dovranno essere preferibilmente collocati sui tetti di edifici di servizio, su tettoie e strutture di protezione dei posti auto pertinenziali se presenti. Nel caso di edifici che abbiano caratteristiche costruttive tipiche della tradizione locale e rivestano interesse sotto al profilo storico- culturale e paesaggistico l'installazione degli impianti dovrà avvenire in modo tale da evitare di alterare gli elementi di rilievo e la loro leggibilità, considerato che dall'alto tutte le coperture risultano visibili da spazi pubblici esterni e da punti di vista panoramici.

3. Per le aree industriali e commerciali la realizzazione di impianti è consentita secondo le vigenti disposizioni di legge. La collocazione di impianti fotovoltaici sulla copertura di edifici industriali e commerciali è da preferire rispetto alla posa a terra, purché nella collocazione a tetto sia salvaguardata il più possibile la percezione visiva da spazi pubblici o di pubblico passaggio, siano valutate interferenze visive con visuali sensibili e viste panoramiche ed eventuali fenomeni di abbagliamento e di riflesso di particolare disturbo.
4. In tutte le zone a destinazione residenziale gli impianti su edifici esistenti dovranno essere della tipologia completamente integrata. In zone di particolare sensibilità paesaggistica si preferisca la posa di collettori con cromia simile a quella della copertura. Si ponga particolare attenzione all'adeguamento al materiale edilizio esistente ed alla sostituzione di materiali mantenendo il più possibile il rapporto con le specificità del contesto cui si inserisce sia dal punto di vista del rispetto della composizione architettonica dell'edificio e dei materiali costruttivi.
5. Con riferimento all'art. 12 del d.lgs. 387/2003 "Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità" e ss.mm.ii., l'ottenimento dei titoli abilitativi per la realizzazione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili, per gli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento totale o parziale e riattivazione dei suddetti impianti, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e al mantenimento dei medesimi impianti, è disciplinato dalla Dgr n. XI/4803 del 31/05/2021 - punto 4.5.7, dal PREAC – Programma Regionale Energia Ambiente e Clima – allegato 13, e dalle successive ed eventuali modifiche ed integrazioni agli stessi, a cui pertanto si rimanda. Essendo previste, a tal fine, condizioni di non idoneità per molteplici tipologie di impianti fotovoltaici al suolo o su strutture di sostegno ad essi dedicate, si specifica che particolare attenzione dovrà essere posta agli impianti agri-fotovoltaici, la cui realizzazione dovrà dimostrarsi compatibile con le attività agricole praticate sullo stesso terreno.

## CAPO IV INTERVENTI DI SOSTENIBILITA' E RESILIENZA

### Articolo 24. Tutela e valorizzazione del paesaggio e del patrimonio naturale

1. Il PGT promuove interventi di tutela, valorizzazione ambientale e paesaggistica attraverso l'individuazione di apposite aree/ ambiti nei quali prevedere studi di riqualificazione e rinaturalizzazione, nonché attraverso la partecipazione alle iniziative a tal fine avviate da Regione Lombardia e provincia di Mantova, per ottenere apposite forme di finanziamento.

### Articolo 25. Sostenibilità ambientale

1. Il presente articolo definisce le disposizioni finalizzate a promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale e la resilienza urbana, definendo nuovi standard, strumenti e incentivi che mirano a implementare la sostenibilità dello sviluppo.
2. Le aree private scoperte e di pertinenza dei nuovi edifici devono essere sistemate a verde privato e piantumate. Alla documentazione finalizzata all'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere allegato, quale parte integrante, il progetto di sistemazione delle aree verdi. Qualora, per comprovati motivi tecnici, non fosse possibile garantire la necessaria piantumazione dell'area entro il perimetro dell'ambito di intervento, una parte delle piante potrà essere localizzata in un ambito pubblico indicato dall'Amministrazione in cui procedere alla piantumazione, oltre all'indicazione delle modalità di intervento e della tipologia di pianta arborea.
3. Le aree destinate a parcheggio pertinenziale o deposito all'interno degli ambiti produttivi, non possono essere permeabili o filtranti e devono prevedere il convogliamento delle acque in idonei sistemi di trattamento.



4. Le aree destinate a parcheggio, sia pubblico che privato, ad esclusione di quelle produttive, siano preferibilmente in erba-block o in materiale permeabile ed equipaggiate con alberature di specie autoctone indicate nell'allegato A delle presenti norme.
5. Il Piano promuove una strategia di forestazione urbana su tutti gli interventi ricadenti nel territorio comunale con riferimento ai piani attuativi e ai titoli edilizi (comprese le varianti essenziali ai titoli edilizi già rilasciati) presentati dopo la data di adozione della presente Variante al PGT. Si dovrà prevedere la piantumazione di specie arboree ad alto fusto a pronto effetto, con circonferenza minimo di 30 cm, nella quantità di un albero ogni 50 mq di SL realizzata entro il perimetro dell'ambito di intervento. Qualora, per comprovati motivi tecnici, non fosse possibile garantire la soglia minima entro il perimetro dell'ambito di intervento, sarà indicato dall'Amministrazione un ambito pubblico in cui procedere alla piantumazione, oltre all'indicazione delle modalità di intervento e della specie arborea. Sono fatti salvi gli obblighi di legge e le relative deroghe in materia di tutela ai sensi del D.lgs 42/2004.
  - a) In tutto il territorio comunale e nei territori del Parco Oglio Sud, le nuove piantumazioni previste dovranno essere realizzate utilizzando le specie arboree e arbustive autoctone indicate nell'allegato A delle presenti norme.
  - b) Le alberature di alto fusto esistenti, dovranno essere conservate e tutelate. Il Comune e/o il Parco del regionale Oglio Sud potranno consentire l'abbattimento purché siano adeguatamente sostituite con specie autoctone o naturalizzate.
  - c) Per gli ambiti agricoli valgono le seguenti disposizioni:
    - gli elementi vegetali di equipaggiamento delle superfici agricole, sia arborei che arbustivi, quali le piante isolate, i filari, le siepi e le fasce alberate, sono tutelati, anche se esclusi dalla definizione di bosco di cui alla l.r. 31/08;
    - sono ammesse le ordinarie operazioni silvicolture ed agricole eseguite secondo le norme della buona pratica agricola. In particolare l'esercizio delle ordinarie pratiche agricole deve favorirne il mantenimento e l'ulteriore diffusione.
6. Per interventi sulle alberature non contemplati nelle ordinarie operazioni silvicolture ed agricole e per l'abbattimento di alberi isolati ad alto fusto è necessario inoltrare motivata richiesta all'Ufficio Tecnico e/o Parco regionale Oglio Sud. La domanda dovrà essere corredata da una relazione tecnica redatta da professionista abilitato (dottore agronomo/forestale, perito agrario, agrotecnico), in cui vengano indicati il numero dei soggetti vegetali per cui si richiede l'abbattimento, la specie botanica, le dimensioni (altezza, circonferenza del tronco), l'ubicazione, i motivi per cui si richiede l'abbattimento ed almeno una fotografia delle piante e del luogo di intervento.
7. Per richieste relative ad interventi particolari l'UTC potrà richiedere specifica relazione redatta da un tecnico abilitato.
8. Gli interventi sulle rogge, sui fossi irrigui dovranno essere realizzati in osservanza alle Norme del Regolamento di Polizia idraulica.

## Articolo 26. Fasce di mitigazione ambientale

1. Il Piano delle Regole prevede che debbano essere realizzate fasce di mitigazione ambientale destinate ad interventi di carattere ambientale e paesaggistico, anche in considerazione del rapporto tra abitato e territorio aperto verde e della necessità di protezione dei corpi idrici, previa acquisizione dei previsti pareri. Se in ambito urbano e interposte tra tessuti contigui a diversa destinazione funzionale, le fasce possono contribuire altresì al contenimento del rumore, a tal fine, esse saranno opportunamente equipaggiate con alberature d'alto fusto autoctone e arbusti perenni per una profondità non inferiore a 10m.
2. Le fasce di mitigazione ambientale, tra tessuti contigui a diversa destinazione funzionale densamente edificati, possono essere ridotte ad una profondità pari a 5 m negli interventi edilizi che realizzano opere di adeguamento del clima acustico [ad es. barriere antirumore] che devono essere specificate in progetto.
3. Le fasce di mitigazione ambientale, quando siano di proprietà o di uso privato, sono decorosamente mantenute a verde o all'uso agricolo, con tassativo divieto di costituire depositi di materiali.
4. La realizzazione e la manutenzione delle fasce di mitigazione ambientale e paesistica sono a totale carico dei soggetti

privati e devono essere contestuali all'esecuzione degli interventi ammessi nella disciplina dettata per gli stessi dalle presenti norme ( si precisa che dovrà essere garantito un sistema di irrigazione allegare progetto in fase di richiesta di pratica edilizia e attestazione con foto della realizzazione dell'impianto a fine lavori che ne consenta il mantenimento delle essenze piantumate).

## Articolo 27. Forme di incentivazione sul patrimonio edilizio esistente

1. Il presente articolo detta disposizioni per promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale degli edifici e della città mediante l'introduzione di nuovi standard. Con riferimento agli obiettivi definiti dalla Variante, gli interventi dovranno agire in termini di riduzione al minimo delle emissioni di CO<sub>2</sub>, di drenaggio urbano sostenibile, di resilienza e adattamento al cambiamento climatico, di utilizzo di materiali sostenibili, di efficienza energetica e fornitura di energia pulita.
2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, **esclusi gli Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU]** del DdP, ed **esclusi gli edifici compresi nel NAF Nucleo di Antica Formazione**, l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato fino al **15%**, ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della LR 12/05, in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3508 del 5 agosto 2020. Per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT si rinvia ai criteri della DGR n. XI/3508 del 5 agosto 2020 – Allegato A.
3. L'incremento complessivo dell'indice di edificabilità massimo previsto dal comma 2, utilizzando sia le forme di incentivazione del presente articolo non può superare il 15%.
4. L'incentivo volumetrico sarà concesso al raggiungimento di almeno 3 delle **azioni progettuali minime** qui di seguito riportate:
  - a) **Miglioramento dell'edificio**, anche attraverso l'installazione di impianti geotermici o di altre fonti di energia rinnovabile, che consenta di raggiungere una riduzione superiore al 20% dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria globale e totale (EP<sub>gl, tot</sub>) come previsto dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali.
  - b) **Riduzione superiore al 20% del valore di trasmittanza termica** delle strutture oggetto di intervento rispetto ai valori massimi previsti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali (es. allegato B del decreto 18546/2019 e ss.mm.ii.).
  - c) **Sistemi di raccolta delle acque pluviali** da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia e a usi non potabili di servizio igienico tramite rete duale di adduzione e distribuzione delle acque all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio (norma UNI/TS 11445 o equivalente).
  - d) **Incremento di almeno il 25% delle aree private libere destinate a verde**, con estensione minima complessiva pari al 25% della superficie fondiaria e con congruo equipaggiamento arboreo (almeno 30% delle aree verdi private complessive) oppure, in ambiti produttivi, realizzazione di quinte arboree perimetrali lungo almeno due lati della superficie fondiaria affacciati su spazi pubblici. Per entrambi è d'obbligo l'utilizzo di specie autoctone della Regione Lombardia, ovvero naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, seguendo le indicazioni di cui alla D.G.R. 16 dicembre 2019 n.2658 e ss.mm.ii..
  - e) **Realizzazione di pareti verdi e/o tetti verdi** in riferimento alla norma UNI 11235:2015 o equivalente.
  - f) **Flotta condominiale elettrica condivisa: min. 1 auto elettrica ogni 10 unità abitative o, per edifici non residenziali, ogni 500 mq di SL.**
  - g) **Dispositivi per la ricarica elettrica di auto:** n. colonnine  $\geq 20\%$  n° parcheggi pertinenziali (realizzati o di legge per i nuovi edifici) o, per edifici non residenziali, 1 colonnina ogni 500 mq di SL.
  - h) **Realizzazione di strutture di interscambio modale** pubblico/pubblico e/o pubblico/privato, con superficie minima di 250 mq (in aggiunta alle aree per servizi pubblici dovute).
  - i) **Riqualficazione della rete infrastrutturale di mobilità** e/o realizzazione di rete ciclabile con estensione di tratto minimo pari a 50 metri (in aggiunta a quanto già dovuto da specifiche disposizioni di attuazione d'ambito).
  - j) **Demolizione selettiva** (riferimento a norma UNI/PdR 75:2020 "Decostruzione selettiva - Metodologia per la decostruzione selettiva e il recupero dei rifiuti in un'ottica di economia circolare" e ss.ms.ii): almeno il 70% in peso dei rifiuti non pericolosi generati durante la demolizione e rimozione di edifici, parti di edifici, manufatti di qualsiasi genere presenti in cantiere, ad esclusione degli scavi, deve essere avviato a impianti

che fanno recupero di materia.

- k) **Utilizzo inerti derivanti da recupero e di sottoprodotti** Utilizzo materiali, diversi dagli inerti, derivanti da recupero (in riferimento al paragrafo 2.4.2 dell'allegato al Piano d'azione nazionale sul Green Public Procurement -PANGPP- al DM 11.10.2017 - CAM): utilizzo materiali da costruzione derivati da riciclo, recupero o riuso di rifiuti per almeno il 20% in peso sul totale dell'edificio, escluse le strutture portanti, i rinterri e i rilevati;
- l) In tutti gli interventi edilizi devono essere rispettate le prescrizioni dei Regolamenti Regionali n. 2/2006, n. 3/2006 e n. 4/2006, nonché del Programma di Tutela e Uso delle Acque [PTUA] approvato dalla Regione Lombardia, le linee guida dell'ARPA in materia idrica ed il RLI, nonché lo Studio comunale di gestione del rischio idraulico.
- m) **i sistemi di irrigazione dei giardini** [siano essi privati o privati ad uso pubblico o pubblici], di pertinenza delle costruzioni, devono essere alimentati prevalentemente con vasche di recupero dell'acqua piovana. Questi sistemi di recupero dovranno essere opportunamente dimensionati e si dovrà allegare, nella documentazione a corredo dei titoli abilitativi edilizi, una descrizione/asseverazione, da parte di un tecnico abilitato, che ne indichi il funzionamento e la loro localizzazione all'interno dell'area oggetto d'intervento.
- n) **Interventi volti al potenziamento della Rete Ecologica e tutela della biodiversità**
  - conservazione delle fasce boschive; conservazione dei prati stabili, polifiti;
  - conservazione/creazione di zone umide; mantenimento delle fasce ecotonali, mantenimento delle piante vetuste; mantenimento del mosaico agricolo;
  - favorire interventi di deframmentazione ed evitare la dispersione urbana;
  - 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;
  - interconnettere aree libere, anche residuali, sia private che pubbliche, all'interno del territorio urbanizzato in modo da valorizzare il sistema del verde anche in ambito urbano.

Sono concessi, in alternativa a quanto sopra individuato, incrementi volumetrici nel limite massimo del 15% rispetto alla SL massima prevista dal PGT per interventi che dimostrino il raggiungimento della soglia di consumo energetico tendente allo zero (edifici NZEB) ai sensi del Decreto 18546 del 18 Dicembre 2019 pubblicato sul BURL del 4 Gennaio 2020 della Regione Lombardia.

In caso di applicazione delle premialità del presente articolo non è richiesta la riquantificazione delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche in base alla volumetria/SL aggiuntiva.

- 5. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 43 comma 2 quinquies della LR 12/05 e in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3509 e XI/3508 del 5 agosto 2020, si applica la riduzione del contributo di costruzione obbligatoria.

## TITOLO II ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

1. Il territorio comunale, al fine di una corretta disciplina delle trasformazioni urbanistiche, è stato suddiviso nei seguenti sistemi:
  - a) sistema dello spazio costruito
  - b) sistema rurale paesistico ambientale
  - c) sistema dei servizi, disciplinato dal Piano dei Servizi
  - d) sistema della mobilità, disciplinato dal Piano dei Servizi
2. Ciascun sistema è trattato da specifiche norme contenute nella presente Titolo II delle norme tecniche del PdR.

### CAPO I SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO

#### Articolo 28. Suddivisione del sistema dello spazio costruito

Nel Piano delle Regole del PGT, il territorio comunale è suddiviso in ambiti che presentano caratteristiche di omogeneità in termini morfologici, di epoca di realizzazione e di destinazione prevalente.

In essi sono definite, oltre alla destinazione principale, le destinazioni complementari non ammesse: qualora una destinazione non sia esplicitamente vietata dall'ambito di appartenenza è sempre ammessa.

Si definisce quindi:

**Tessuto storico: Nuclei di antica formazione (NAF), (ambiti A)** le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico od ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

**Tessuto urbano consolidato (TUC), (ambiti B)** comprendente le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate caratterizzate da una adeguata dotazione di opere di urbanizzazione. Il tessuto urbano consolidato è articolato poi in relazione alla destinazione prevalente.

**Ambiti soggetti a pianificazione attuativa, (ambiti C)** comprendenti le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi nelle quali sono assenti in tutto o in parte le opere di urbanizzazione.

**Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale**, comprendenti aree ed immobili di proprietà pubblica e privata destinati a servizi ad uso pubblico o di interesse generale

**Ambiti esterni al tessuto urbano consolidato**, comprendenti le parti di territorio non interessate dai suddetti ambiti e relative al sistema ambientale ed agricolo.

Il sistema dello spazio costruito è completato dalla "città da trasformare", costituita dagli ambiti di trasformazione, disciplinati dal Documento di Piano.

### CAPO II AMBITI DEL TESSUTO STORICO

#### Articolo 29. Nuclei di Antica Formazione (NAF)

1. Il PdR individua gli ambiti del tessuto storico (Nuclei di Antica Formazione – NAF) ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali. I NAF sono definiti ai sensi dell'art. 10, c. 2 della L.R. Lombardia 12/05 e del D. Lgs. 42/04 e ss.mm.ii. quale "zona di recupero" del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.
2. Perimetro: gli ambiti del tessuto storico sono identificati con apposita perimetrazione -denominata "Nucleo di Antica Formazione – NAF".

All'interno del perimetro sono compresi i seguenti ambiti, disciplinati ciascuno dagli specifici articoli delle presenti norme:

- Ambito del tessuto storico di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato
- Ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale
- Ambiti per la viabilità

- Ambiti a verde privato e orti

Le aree storiche (Nuclei di Antica Formazione) sono classificate in ambito "A" e sono interne al tessuto urbano consolidato, sono aree interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale, intesi come ambiti insediativi il cui carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati. Tali aree, luoghi della memoria locale, costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di polarizzazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane che hanno evidente qualità architettonica e particolari pregi sotto il profilo storico e urbanistico. Esse costituiscono un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.

Per la determinazione e l'individuazione dei NAF sono stati considerati gli edifici e la città storica del periodo corrispondente all'epoca della prima levata della carta I.G.M.

3. L'ambito A comprende:

- \_ il centro storico ambientale
- \_ le aree urbanizzate di vecchia formazione.

Per tale ambito vengono stabilite norme urbanistiche ed edilizie specifiche, per garantire la conservazione delle caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche e l'adeguamento alle esigenze funzionali attuali. In tutti gli interventi è fatto obbligo, per le parti esterne degli edifici e per quelle interne aventi caratteristiche architettoniche originali, di utilizzare materiali e colori tradizionali per murature, infissi, coperture, intonaci e tinteggiature.

Per tutti i progetti nell'ambito A si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto e della sua consistenza materica e cromatica degli elementi naturali esistenti. La documentazione dello stato di fatto deve essere corredata da una adeguata documentazione fotografica. Nel caso di richiesta di modifiche alle sagome degli edifici o alle facciate, la documentazione fotografica deve essere estesa ad un intorno adeguato, in modo da verificare la congruenza delle modifiche proposte con gli edifici e le aree adiacenti.

In essi si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Gli immobili oggetto di precedenti ristrutturazioni che ne abbiano alterato i caratteri architettonici, tipologici saranno oggetto di recupero e ripristino delle caratteristiche consone al contesto circostante.

Eventuali edifici non censiti, pertanto non classificati, saranno oggetto di valutazione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico che stabilirà la tipologia di appartenenza e le conseguenti modalità di intervento.

4. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:

- la conservazione delle emergenze di valore storico architettonico;
- la salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e tipologiche del tessuto storico;
- il mantenimento e la riqualificazione delle aree libere;
- il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato.

5. Modalità di attuazione: modalità di intervento e altre prescrizioni.

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., le modalità d'intervento previste sono:

- manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, lett. a);
- manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 3, c. 1, lett. c),
- ristrutturazione edilizia (art. 3, c. 1, lett. d),
- ristrutturazione urbanistica (art. 3, c. 1, lett. f), solo mediante Piano di recupero.

6. Negli elaborati del PGT vigente, riferiti al centro storico, (Modalità Intervento NAF- nord 12 PdR B.3.1, Modalità Intervento NAF- sud 13 PdR B 3.2, Modalità Intervento corti rurali 14 PdR B3.3 e Quaderno dei criteri guida per la conservazione del tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale 15 PdR B 3.4) sono individuati i criteri guida per la conservazione e valorizzazione del tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale secondo specifiche categorie di analisi e di intervento. Detti edifici e i relativi spazi aperti di pertinenza sono classificati in modo dettagliato attraverso una schedatura specifica.

Essi sono assoggettati alle modalità di intervento individuate dagli elaborati sopracitati ed i criteri guida sono

parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione ai sensi della L.R.12/2005 e ss.mm.ii.

Gli interventi sul patrimonio edilizio devono avvenire nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle schede operative del Quaderno dei criteri guida 15 PdR B 3.4.

Gli edifici all'interno del tessuto storico sono censiti, secondo i propri caratteri storici, architettonici e ambientali, nelle seguenti categorie:

**R0 – Elementi di particolare interesse storico, artistico ed architettonico sottoposti a vincolo ai sensi dell'articolo n.136 del D. Lgs. n.42/2004 (ex legge n.1497/1939) dell'articolo n.10 del D. Lgs. n.42/2004 (ex legge n.1089/1939) gli immobili individuati con decreto di vincolo di tutela diretta saranno inviati alla Soprintendenza per l'espressione del parere, gli altri immobili vincolati da PGT saranno oggetto di espressione parere della Commissione del Paesaggio comunale.**

**R1 – Edifici e/o sequenza architettonica di particolare pregio architettonico e/o ambientale.**

**R2 – Edifici di interesse storico - ambientale.**

**R3 – Edifici di interesse storico - insediativo.**

**R4 – Edifici di interesse ambientale compromesso.**

**R5 – Edifici privi di interesse.**

**R6 – Edifici minori costituenti il nucleo interno di interesse secondario da assoggettare ad ulteriore indagine conoscitiva.**

L'indagine conoscitiva dovrà compiutamente analizzare, dimostrare e verificare, mediante specifico rilievo geometrico, materico e fotografico, la rilevanza architettonica degli edifici in oggetto.

Gli edifici minori privi di valore storico/insediativo e/o da assoggettare a ulteriore indagine conoscitiva, posti nei cortili interni, o negli spazi interni retrostanti la cortina edilizia prospettante la via pubblica, i quali, a causa della perdita di funzione, o della loro condizione statico/materica complessiva, documentata con una relazione specifica redatta da un tecnico specializzato, risultano non idonei e/o non coerenti agli interventi previsti, possono essere demoliti con realizzazione di nuova costruzione, anche con materiali e tipologie moderne, purché rispetti i caratteri architettonici dell'intorno e l'inserimento architettonico e paesistico risulti qualificato e valorizzante il contesto storico.

7. È sempre possibile sottoporre ogni ambito o sua porzione a pianificazione attuativa volta al recupero e alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché alla realizzazione di eventuali nuove costruzioni da realizzarsi in armonia e compendio dell'ambito interessato o sua porzione. L'intervento pianificatorio sarà convenzionato e subordinato alla corresponsione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale relative alle nuove volumetrie e destinazioni introdotte.
8. I beni ambientali e storico-artistico-monumentali, oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ovvero individuati dal presente PGT, sono riportati nelle tavole di dettaglio del centro storico menzionale nel precedente comma 6.
9. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- R - Residenziale;
- T - Ricettiva alberghiera;
- T - Direzionale;
- T - Commerciali e assimilati - Tipologia V\_ Esercizi di Vicinato;
- T - Commerciali e assimilati - Tipologia MS\_ Medie Strutture;
- P – Artigianato di servizio
- Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande - SM;
- Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale

Sono espressamente escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

Tutte le attività ammesse, in particolar modo gli esercizi commerciali e i pubblici esercizi, dovranno comunque

essere compatibili ambientalmente con la residenza e non dovranno in alcun modo recare danno o disturbo alle unità edilizie adiacenti. I locali a essi destinati dovranno rispettare, ai sensi del ex art. 220 del R.D. 27/06/34 n. 1265 “testo unico sulle leggi sanitarie” e in particolare le norme sull’impatto acustico. Essi dovranno inoltre dimostrare la compatibilità del loro insediamento con il sistema della sosta e della mobilità esistente.

Le destinazioni d’uso ammesse devono comunque risultare compatibili con le caratteristiche formali, tipologiche e costruttive dell’edificio.

#### 10. Disciplina urbanistica degli insediamenti agricoli esistenti

Gli insediamenti agricoli esistenti alla data di adozione del PGT, compresi nell’ambito del tessuto storico devono essere considerati come cascine agricole di interesse storico e ambientale: per questi insediamenti, di conseguenza, devono essere applicati gli articoli delle presenti norme.

#### **Indici e parametri urbanistici ed edilizi:**

Gli strumenti attuativi potranno prevedere i seguenti indici massimi:

- $IF = IF_e$ ; e comunque non superiore a 1,80 mq/mq.  
E’ possibile l’incremento di S.L. secondo le modalità di seguito specificate;
- $IC \leq IC_e$ ;
- $IPF \geq 30\%$
- $H =$  esistente o all’altezza massima degli edifici esistenti limitrofi e, nel caso di nuova edificazione, l’altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini;
- Filo edilizio o allineamento obbligatorio se adiacente a preesistenze storiche o di cortina edilizia lungo strada.

Incremento di volumetria ammessa “una tantum” fatto salvo gli interventi diversamente normati è ammesso una sola volta, in deroga e a condizione che sia approvata dalla competente Commissione del Paesaggio, un incremento della SL pari al 15% della SL originaria complessivo da registrare su apposito registro comunale oltretutto sul Titolo abilitativo.

## **Articolo 29.1. Ambito A prescrizioni morfologiche**

Il presente articolo contiene le prescrizioni di carattere morfologico che devono essere osservate per tutti gli interventi nel nucleo di antica formazione, indipendentemente dalla loro modalità di attuazione, compresi i permessi di costruire convenzionati ed i piani di recupero. Nel rispetto del preminente obiettivo di conservazione delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del centro storico.

#### 1. Emergenze

E’ fatto obbligo di tutela delle emergenze puntuali più significative, che sono:

##### 1.1. Androni e passi carrai

È vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza.

##### 1.2. Edicole e pitture votive

Le edicole e le pitture votive, presenti nell’ambito del tessuto storico, devono essere rigorosamente conservate. Sono ammessi solo interventi di restauro e di consolidamento. E’ consentita la eventuale rimozione delle pitture, con la tecnica dello “strappo”, e la successiva collocazione nella posizione originaria, nel caso di interventi di consolidamento delle pareti in cui sono sistemate.

##### 1.3. Archi e portali

Gli archi ed i portali presenti nell’ambito del tessuto storico, devono essere rigorosamente conservati. Sono ammessi solo interventi di restauro e di consolidamento.

#### 2. Prescrizioni morfologiche generali

##### 2.1. Cortine stradali

Per ogni tipo di intervento è obbligatoria la conservazione delle cortine stradali esistenti. Nei casi di riedificazione, subordinata o no a Piano di Recupero, è fatto obbligo di curare la ricostruzione della cortina stradale, conservando o ripristinando gli allineamenti esistenti sul filo stradale, in coerenza con



l'impianto del contesto urbanistico interessato.

#### 2.2. Fronti edilizi

Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo di tutela, è fatto obbligo di conservazione dei fronti edilizi stradali, che possono essere oggetto solo di interventi di recupero e di valorizzazione, con particolare riguardo alla posizione ed alle finiture della gronda, alle partiture architettoniche, ai fregi, alle decorazioni e ai rapporti dimensionali delle finestre e dei balconi.

#### 2.3. Muri di recinzione

I muri di recinzione di impianto storico, compresi i loro portali ed i cancelli su strada, sono soggetti all'obbligo di conservazione attraverso interventi di restauro e risanamento, in quanto per la loro collocazione, giacitura e architettura costituiscono elementi fondamentali della definizione dello spazio pubblico e dell'identità del luogo.

Eventuali nuove recinzioni su strada potranno essere realizzate esclusivamente con caratteristiche di finitura analoghe a quelle tradizionali.

Sono tassativamente vietate le recinzioni in blocchi di cemento o altri manufatti di cemento prefabbricati.

#### 2.4. Superfetazioni

Nel caso di interventi è fatto obbligo di eliminare tutte le superfetazioni palesemente recenti e non coerenti con il contesto, costituite da:

- tettoie
- parti aggettanti chiuse o aperte
- tamponamenti di qualsiasi tipo di logge, ballatoi, balconi, terrazze e porticati.

#### 2.5. Prescrizioni sui materiali

È obbligatorio l'uso di materiali tradizionali per le parti dell'edificio a contatto con l'atmosfera esterna. Pertanto, tranne che per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi.

#### 2.6. Ascensori

L'inserimento di ascensori esterni per disabili è sempre consentito, e condizionato al solo rispetto degli ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico ed architettonico e, nel caso in cui fossero di tipo esterno, al rispetto della distanza dai confini di proprietà o alla stipula di apposita convenzione col confinante che ne autorizzi la deroga.

#### 2.7. Coordinamento progettuale

È fatto obbligo di coordinamento progettuale per tutti gli interventi appartenenti alla medesima unità di intervento, allo scopo di ottenere effetti omogenei ed armonici. In particolare si precisa che, se gli interventi sono realizzati in fasi successive o da soggetti diversi, il linguaggio adottato dal primo intervento dovrà essere utilizzato anche dai successivi interventi relativi al medesimo edificio.

### 3. Prescrizioni morfologiche particolari per interventi di restauro e di risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo dovranno utilizzare le tecnologie costruttive ed i materiali secondo le modalità di seguito specificate:

#### 3.1. Parti strutturali

Le strutture murarie verticali interne ed esterne, devono essere conservate. Sono ammessi consolidamenti e ripristini, nonché tamponature e/o parziali aperture, comunque in conformità con le prescrizioni morfologiche generali. In caso della impossibilità di recupero dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione, sono consentite parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali esistenti.

Le strutture orizzontali devono in generale essere conservate. Sono ammessi consolidamenti, ripristini e sostituzioni parziali o totali dei solai esistenti, nel rispetto delle tecnologie in uso nella tradizione locale, anche al fine di adeguamenti delle altezze interne degli ambienti, con possibilità di traslazione dei solai. Le coperture devono essere conservate, ripristinate e sostituite con le stesse modalità di cui al punto precedente. Sono ammesse aperture con infissi disposti sul piano di falda, di dimensioni limitate al minimo necessario a rendere abitabili i vani corrispondenti, quando questi siano già dotati di altre aperture.



### 3.2. Parti non strutturali

È prevista la conservazione od il ripristino del manto di copertura in coppi esistente o con sagoma simile, nel caso di modifica del materiale di finitura della copertura l'intervento sarà soggetto al parere della commissione del paesaggio. Non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture, mentre la conservazione dei camini, torrini, altane, ecc., dovrà essere valutata in sede di progetto. I sistemi anticaduta dovranno essere realizzati a scomparsa sotto coppo.

È prescritta la conservazione od il ripristino dei cornicioni esistenti. I canali di gronda dovranno essere a sezione tonda e realizzate in rame o lamiera zincata preverniciata.

È previsto il rivestimento delle murature con intonaco a base di calce. La soluzione a mattoni a vista potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con queste finiture. Sono vietati i rivestimenti con malta di cemento.

Le tinteggiature dovranno essere a base di calce, con tinte ottenute da terre naturali, nelle gamme dei gialli, dei rossi, dei bruni e dei verdi. Il colore dovrà essere confrontato con quello delle facciate della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto. I colori degli intonaci dovranno essere scelti tra la gamma dei colori tradizionali dei centri storici e rispettare il piano del colore, se vigente.

Il restauro di elementi o parti di elementi architettonici in pietra come lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, deve essere effettuato con le più aggiornate tecnologie. Solo in caso di irrecuperabilità si potrà procedere a sostituzioni parziali o totali con pietra analoga. In tali casi gli elementi antichi dovranno essere rimossi e conservati all'interno dell'edificio di pertinenza.

Le finestre ed i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizioni e caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico-critica dell'unità edilizia non evidenzi la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti. Gli infissi esistenti dovranno essere restaurati, ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche attuali, ma nel rispetto della forma e del colore originali. È vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato. L'oscuramento esterno dovrà essere del tipo a persiana/ anta. Non è ammesso l'uso di avvolgibili.

Le vetrine di negozi e laboratori potranno realizzarsi in legno o metallo. Le insegne dovranno essere coerenti con il piano delle insegne pubblicitarie, se vigente.

Le parti in ferro dovranno essere improntate alla massima semplicità e realizzate con ferri pieni (tondi, quadri o piatti).

## 4. Prescrizioni tipo-morfologiche particolari per interventi di ristrutturazione confermativa, ristrutturazione sostitutiva e ristrutturazione urbanistica (piani di recupero).

### 4.1. Interventi che non prevedono la demolizione degli edifici.

Dovranno essere valorizzati gli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino o la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti orizzontali, dei collegamenti verticali collettivi e dei servizi;
- la ricomposizione degli elementi di facciata con criteri volti in generale alla reinterpretazione critica della morfologia del tessuto edilizio di impianto storico, con particolare riguardo al ripristino del filo stradale e della quota di gronda e di colmo, alle partiture architettoniche, ai rapporti dimensionali delle forature esterne ed ai materiali delle finiture.

### 4.2. Interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica. Dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni architettoniche/compositive:

- la scelta tipologica e distributiva dei volumi deve rapportarsi all'impianto storico dell'ambito; non è pertanto ammessa l'edificazione di edifici isolati in mezzo al lotto e non rapportati con il contesto;
- l'articolazione dei prospetti su strada deve rispettare le caratteristiche degli edifici limitrofi ed il tessuto storico nel suo complesso, con riferimento particolare all'impostazione architettonica, ai rapporti dimensionali delle aperture esterne ed alle tipologie dei materiali di finitura;
- obbligo di allineamento lungo strada.

### 4.3. Indicazioni tipo-morfologiche particolari per parti limitate (scale, soppalchi, corpi di collegamento)

Nel rifacimento o nella realizzazione ex novo di scale e soppalchi, nei corpi di collegamento fra edificio principale e edificio secondario, ovvero quando è necessario sostituire parti di recente costruzione, è ammesso l'uso di tecnologie attuali, con preferenza per le strutture leggere (ferro e legno).

## Articolo 29.2. Ambito A aree libere

### 1. Interventi relativi alle aree libere da sistemare

Le aree libere da costruzioni dovranno essere sistemate in maniera decorosa e permanente; potranno essere utilizzate come “aree verdi” o “aree pavimentate” con i criteri del presente articolo, validi sia per nuovi interventi sia per interventi di recupero.

E' ammessa la conservazione e l'ampliamento dei rustici esistenti (di cui sia possibile dimostrare la legittimità edilizia) esclusivamente destinati ad autorimessa, spazi tecnologici, deposito attrezzi e centrale termica, nella misura massima del 15% della SL complessiva dell'edificio di pertinenza, quando non sia possibile ricavare tali attrezzature negli edifici esistenti senza alterarne le caratteristiche formali e funzionali. In questo caso le costruzioni devono essere realizzate in modo architettonicamente innovativo, adeguato e compatibile con gli edifici circostanti;

### 2. Tutela delle aree verdi

Nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente specie di tipo autoctono o naturalizzato.

Le aree libere destinate a parco, giardino o orto, oltre alle piantumazioni, potranno prevedere opere di arredo (gazebo, chioschi aperti, fontane, pergolati, ecc.)

### 3. Tutela delle pavimentazioni

La pavimentazione dei cortili e degli androni esistenti dovrà essere conservata o ripristinata. Una loro sostituzione è consentita solo se migliorativa e conforme ai criteri della città storica.

Le nuove pavimentazioni potranno essere in terra battuta, ghiaia, acciottolato, lastre di pietra non levigata, mattoni, di forma e colore adatti all'ambiente.

Nella sistemazione delle aree pavimentate, deve essere mantenuto il più alto tasso di permeabilità, con soluzioni e materiali che mantengano inalterata, in superficie ed in profondità, la capacità del suolo di filtrare le acque meteoriche verso le falde acquifere.

## Articolo 29.3. Ambito A parcheggi privati

1. Anche nel tessuto storico valgono gli obblighi di dotazione di parcheggio privato (aperto o scoperto), per qualsiasi intervento che preveda il cambio di destinazione d'uso.
2. I parcheggi coperti devono essere reperiti di norma al piano terreno degli edifici ovvero ricavati attraverso il recupero degli edifici esistenti. Se ciò non fosse tecnicamente possibile, e se i piani terreni esistenti non fossero destinati a funzioni accessorie alla data di adozione delle presenti norme, i suddetti spazi potranno essere realizzati o completamente interrati (con rampe a cielo aperto ben armonizzate con le costruzioni esistenti e con gli spazi liberi circostanti) o in costruzione autonoma.
3. In quest'ultimo caso i parcheggi coperti dovranno essere addossati all'edificio principale o a confine, nel rispetto delle norme generali sulle autorimesse e altri locali accessori, con l'uso dei materiali prescritti per il tessuto storico.
4. La modalità di attuazione obbligatoria per i parcheggi coperti non realizzati al piano terreno degli edifici esistenti è il permesso di costruire convenzionato.
5. In ogni caso, in considerazione delle prioritarie esigenze di salvaguardia architettonica del tessuto storico, la realizzazione dei parcheggi di pertinenza non deve provocare la demolizione dei portoni esistenti, la deformazione degli androni di ingresso al cortile, la realizzazione di nuove aperture incoerenti con la tipologia dell'edificio.

## CAPO III AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO

### Articolo 30. Ambiti del tessuto consolidato residenziale: norme generali

#### 1. Definizione.

Sono gli ambiti consolidati occupati da insediamenti prevalentemente residenziali, così contraddistinti:

- B1 Ambito residenziale a media densità
- B2 Ambito residenziale a bassa densità
- B2 Ambito residenziale SPECIALE a bassa densità
- B3 Ambito residenziale a bassissima densità.

a cui si aggiungono:

- VP Ambiti a verde privato e orti

Tale contesto è caratterizzato da aree residenziali edificate nell'intorno dei Nuclei di Antica Formazione (NAF), ex-corti coloniche, ormai circondate da edifici residenziali, unitamente ad alcune aree completate e alcune aree residuali inedificate da completare.

#### 2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolari qualità ambientali;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici, secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato;
- il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione o con riedificazioni coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici della città.

#### 3. Modalità di attuazione

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., le modalità d'intervento previste sono:

- manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, lett. a);
- manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 3, c. 1, lett. c);
- ristrutturazione edilizia (art. 3, c. 1, lett. d);
- nuova costruzione (art. 3, c. 1, lett. e)
- ristrutturazione urbanistica (art. 3, c. 1, lett. f), solo tramite Piano di Recupero.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione con Permesso di costruire sui lotti nei quali siano stati demoliti edifici non tutelati, oppure su aree libere urbanizzate purché non asservite ad altre costruzioni. L'indice IF va dimostrato sull'intero lotto considerando gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT indipendentemente da eventuali nuovi frazionamenti.

#### 4. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- R - Residenziale;
- T - Ricettiva alberghiera;
- T - Direzionale;
- T - Commerciali e assimilati - Tipologia V\_ Esercizi di Vicinato;
- T - Commerciali e assimilati - Tipologia MS\_ Medie Strutture;
- P - Artigianato di servizio
- Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande - SM;
- Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale

Sono espressamente escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

Tra le strutture di svago e spettacolo sono vietate discoteche e attrezzature per il tempo libero. Le attività ammesse dovranno essere compatibili ambientalmente con la residenza e non dovranno in alcun modo recare danno o disturbo alle unità edilizie adiacenti. I locali a essi destinati dovranno rispettare, ai sensi del ex art. 220 del R.D. 27/06/34 n. 1265 "testo unico sulle leggi sanitarie" e in particolare le norme sull'impatto acustico.

Essi dovranno inoltre dimostrare la compatibilità del loro insediamento con il sistema della sosta e della mobilità esistente. Le destinazioni d'uso ammesse devono comunque risultare compatibili con le caratteristiche formali, tipologiche e costruttive dell'edificio.

## 5. Zone di recupero

Gli ambiti residenziali della città consolidata vengono considerate Zone di Recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'articolo 27 della legge 5.8.1978, n. 457.

## 6. Salvaguardia dei volumi residenziali esistenti

È ammesso il mantenimento dei volumi e dei rapporti di copertura esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, nel caso di interventi di ristrutturazione o di interventi di grado inferiore, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascun ambito purché sia possibile dimostrare la legittimità edilizia.

## 7. Salvaguardia del verde privato

Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportano modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia degli alberi ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva anche attraverso trapianti o nuovi impianti.

Le sistemazioni dell'area scoperta saranno prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento di quest'ultimo.

## Articolo 31. Ambiti residenziali a media densità – B1

## 1. Definizione

Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità le aree dei centri abitati aventi un valore ambientale di insieme degno di conservazione pur senza elementi di interesse architettonico, con la presenza di numerosi interventi successivi al primitivo impianto, anche di nuova costruzione.

## 2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi:

Per questi ambiti il PGT prevede il mantenimento degli indici esistenti. L'edificazione dei lotti liberi o la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

|     |     |                                                                                                 |
|-----|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| IF  | ≤   | 0,70 mq/mq                                                                                      |
| H   | max | 3 piani + sottotetto o il valore esistente o le altezze degli edifici preesistenti circostanti, |
| IC  | =   | 50% (esistente se >)                                                                            |
| IPF | min | 30% (esistente se <)                                                                            |

Fatto salvo gli interventi diversamente normati, è ammesso una sola volta, un incremento della SL pari al 15% della SL originaria complessiva, da registrare su apposito registro comunale, oltreché sul titolo abilitativo.

Gli interventi di sostituzione, con demolizione e ricostruzione, così come gli ampliamenti e le nuove costruzioni consentite dovranno avere attenzioni particolari alla soluzione estetica adottata dal nuovo edificio che si dovrà collocare all'interno di un tessuto tutelato, senza alterarne le caratteristiche peculiari, siano esse storiche o tipologico-ambientali.

## Articolo 32. Ambiti residenziali SPECIALI a media densità – B1

## 1. Definizione.

Nell'ambito perimetrato da apposita simbologia grafica all'interno del PGT valgono le specifiche dell'ambito B1 art 31 in tale ambito la costruzione è regolata dal Codice Civile pertanto è ammessa, fra aree private, l'edificazione a confine o anche a distanza inferiore ai minimi fissati, previa sottoscrizione di un accordo (convenzione registrata), già a disposizione alla presentazione dell'istanza del permesso di costruire e/o del titolo abilitativo, con i proprietari confinanti, sempre nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente e fermo restando quanto disciplinato dal codice civile agli art. 873 e seguenti. Resta in essere la normativa tecnica dei PL (13 e 16) approvata con il piano attuativo.

La larghezza delle strade è quella esistente, per gli interventi nell'ambito individuato in deroga, deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade (distanza autorizzata nell'ambito della pianificazione attuativa); in caso di interventi di nuova costruzione va rispettato l'allineamento prescritto dal Piano delle Regole o, quello esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada.

Sono ammesse distanze dal confine stradale inferiori nel caso in cui gli edifici esistenti fra incrocio ed incrocio, sul

medesimo lato della strada, abbia una distanza minima inferiore a quella prevista. In questi casi, gli edifici potranno riprendere gli allineamenti dei fabbricati esistenti/ legittimamente preesistenti, tenendo conto del valore medio, qualora questi fossero differenti, e comunque facendo particolare attenzione alla posizione degli edifici più prossimi.

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione è necessario il richiamo alle previsioni dell'art. 2-bis "Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati" comma 1-ter del D.P.R. 380/2001.

## Articolo 33. Ambiti residenziali a bassa densità – B2

### 1. Definizione.

Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità le aree dei centri abitati o nuclei sparsi, prive di valori ambientali e storici o di elementi architettonici tipizzanti, con bassa densità edilizia.

### 2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Per questi ambiti il PGT prevede il mantenimento degli indici esistenti. L'edificazione dei lotti liberi o la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

|     |     |                                                                                                 |
|-----|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| IF  | ≤   | 0,50 mq/mq                                                                                      |
| H   | max | 3 piani + sottotetto o il valore esistente o le altezze degli edifici preesistenti circostanti. |
| IC  | =   | 50% (esistente se >)                                                                            |
| IPF | min | 30% (esistente se <)                                                                            |

Fatto salvo gli interventi diversamente normati, è ammesso una sola volta, un incremento della SL pari al 15% della SL originaria complessiva, da registrare su apposito registro comunale, oltreché sul titolo abilitativo.

Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento, superiori al 50% della SL esistente e/o che coinvolgano una SF superiore a 1.000 mq, ovvero generino un incremento di carico urbanistico, con conseguente necessità di potenziamento della dotazione di servizi di interesse pubblico, dovrà essere formato titolo abilitativo convenzionato esteso alle zone circostanti già edificate e interessate dalle misure stesse.

Gli interventi negli ambiti appartenenti al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità debbono essere garantiti:

- adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano;
- continuità di disegno e di materiali nelle eventuali recinzioni, quando queste abbiano ad inserirsi con altre simili, o a sviluppo consistente nell'ambito;
- allineamenti dei nuovi fabbricati non avanzati rispetto a quelli contigui o, nel caso di costruzione a schiera, un'articolazione armonica;
- sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento delle falde;
- scelta di specie compatibili, oltre con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano.

## Articolo 34. Ambiti residenziali a bassissima densità – B3

### 1. Definizione.

Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassissima densità le aree dei centri abitati o nuclei sparsi, prive di valori ambientali e storici o di elementi architettonici tipizzanti, con bassissima densità edilizia.

### 2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Per questi ambiti il PGT prevede il mantenimento degli indici esistenti. L'edificazione dei lotti liberi o la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

|    |     |                                                                                    |
|----|-----|------------------------------------------------------------------------------------|
| IF | ≤   | 0,20 mq/mq                                                                         |
| H  | max | 2 piani o il valore esistente o le altezze degli edifici preesistenti circostanti. |

|     |     |                      |
|-----|-----|----------------------|
| IC  | =   | 50% (esistente se >) |
| IPF | min | 30% (esistente se <) |

Fatto salvo gli interventi diversamente normati, è ammesso una sola volta, un incremento della SL pari al 15% della SL originaria complessiva, da registrare su apposito registro comunale, oltreché sul titolo abilitativo.

Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento, superiori al 50% della SL esistente e/o che coinvolgano una SF superiore a 2.000 mq, ovvero generino un incremento di carico urbanistico, con conseguente necessità di potenziamento della dotazione di servizi di interesse pubblico, dovrà essere formato titolo abilitativo convenzionato esteso alle zone circostanti già edificate e interessate dalle misure stesse.

Gli interventi negli ambiti appartenenti al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassissima densità debbono essere garantiti:

- adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano;
- continuità di disegno e di materiali nelle eventuali recinzioni, quando queste abbiano ad inserirsi entro altre simili fra loro, o a sviluppo consistente nell'ambito;
- allineamenti dei nuovi fabbricati non avanzati rispetto a quelli contigui o, nel caso di costruzione a schiera, un'articolazione armonica;
- sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento della falda;
- scelta di specie compatibili, oltre con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano.

## Articolo 35. Ambiti a verde privato - VP

### 1. Definizione

Sono le aree costituite da giardini privati, gli orti, parchi e gli spazi ineditati prevalentemente interne ai tessuti urbani, che rivestono una particolare valenza ecologica nell'equilibrio dell'ambiente urbano.

### 2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- la conservazione delle aree verdi aventi notevole importanza botanica o estetica o storica;
- la conservazione dei giardini e degli orti privati;
- la realizzazione, tramite adeguata piantumazione, di “fasce di filtro” fra destinazioni urbanistiche differenti;
- la realizzazione di dotazioni sportive private nel verde.

### 3. Destinazioni d'uso ammesse

Questi ambiti sono sottoposti a rigorosa salvaguardia. È vietata la riduzione delle specie vegetali presenti e non sono ammesse nuove costruzioni, ma vi possono essere ammessi interventi e opere di arredo urbano complementari alla destinazione d'uso residenziale ed economica.

Gli eventuali edifici presenti potranno essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, con un incremento “una tantum” del 15% della SL, da realizzare possibilmente nel rispetto e nella salvaguardia della vegetazione esistente con eventuale sostituzione di alberi incompatibili con l'ampliamento.

Non sono ammesse nuove costruzioni fatto salvo le pertinenze esclusivamente funzionali alla gestione dell'area a verde da sottoporre al parere della Commissione Paesaggio.

Tali aree non hanno capacità edificatoria ed è consentita la realizzazione di piscine private, spazi ludico/ sportivo privato a servizio di esistente abitazione. Tutte e le alberature esistenti debbono essere mantenute e se ammalorate sostituite con essenze dello stesso tipo.

Tra gli edifici accessori consentiti in questi ambiti sono comprese le pertinenze funzionali alla gestione dell'area e i ricoveri per animali domestici, da cortile e da affezione, a condizione che il numero di capi sia limitato all'uso famigliare.

E' ammessa la creazione di parcheggi privati pertinenziali. Il soprasuolo dovrà essere sistemato a prato, giardino o parco privato, fatta eccezione per le eventuali rampe di accesso ai parcheggi.

Sui volumi pertinenziali (autorimesse, depositi, ecc...), regolarmente assentiti, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione comportanti anche la demolizione, la ricostruzione e l'accorpamento finalizzati al miglior inserimento dei manufatti nel contesto ambientale e paesaggistico.

Tali aree possono comprendere anche fasce arborate aventi carattere paesistico-ambientali vincolate ai sensi della D. Lgs 42/04 e per le quali si applicano, oltre a quanto disposto dal presente articolo, le tutele di legge.

4. Gli Ambiti del verde privato non sono computabili ai fini della verifica degli indici fondiaria IF e dell'Indice di Copertura IC.

## CAPO IV TESSUTO CONSOLIDATO PRODUTTIVO

### Articolo 36. Ambiti del tessuto consolidato produttivo - D: norme generali

1. Definizione

Sono le aree consolidate occupate da attività produttive o a queste assimilabili. Per queste aree il permanere della destinazione produttiva o il suo potenziamento, appare corretto, in relazione alla collocazione, estensione ed accessibilità.

Esse sono così contraddistinte dalle seguenti tipologie di ambito:

- D1- Ambiti prevalentemente artigianali - produttivi
- D2- Ambiti prevalentemente commerciali/terziari/direzionale
- D3- Ambiti per insediamenti produttivi connessi all'agricoltura

2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:

- il riequilibrio dell'ambiente attraverso il miglioramento dei rapporti con gli spazi pubblici antistanti ed il recupero degli spazi liberi da sistemare a verde o a parcheggio alberato;
- la riqualificazione del sistema delle infrastrutture e degli spazi pubblici;
- il reinserimento paesaggistico dei complessi industriali.

3. Modalità di attuazione

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., le modalità d'intervento previste sono:

- manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, lett. a);
- manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 3, c. 1, lett. c);
- nuove costruzioni (art. 3, c. 1, lett. e);
- ristrutturazione edilizia (art. 3, c. 1, lett. d).

Tramite Piano Attuativo sono inoltre consentite:

- ristrutturazione urbanistica (art. 3, c. 1, lett. f).

L'Amministrazione comunale si riserva comunque di verificare volta per volta la compatibilità delle lavorazioni insalubri, di cui all'allegato del D.M. 5.9.94 n. 509, non vietate dalle presenti norme e che si intendono effettuare negli insediamenti e, quindi, concedere o negare l'autorizzazione.

Per qualsiasi intervento in ambito D è obbligatorio rispettare gli indirizzi provinciali sulle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA), (Allegato D3, cap. 5 del PTCP della provincia di Mantova: "Schede di sintesi utili ad orientare le scelte progettuali relative alla realizzazione e alle scelte di gestione di un'APEA").

4. Barriere verdi

Nel caso di lotti confinanti o prossimi ad ambiti a destinazione prevalentemente residenziale o aree agricole, la nuova costruzione, la demolizione con ricostruzione, o l'ampliamento o qualunque tipo di intervento non classificato come libero dalla legislazione vigente sono subordinate alla realizzazione di una barriera a verde piantumata a filare per la parte confinante. L'area che ospita i filari arborei potrà essere computata nel novero della superficie scoperta. A riguardo, a meno di dimostrata impossibilità legata ai caratteri dimensionali del lotto



ed alle superfici già coperte, si stabilisce una profondità minima di 10,00 metri.

## Articolo 37. Ambiti prevalentemente artigianali - produttivi - D1

### 1. Definizione

- ambiti edificati dei centri urbanizzati sede di attività produttive (artigianali, industriali) finalizzate alla specializzazione e alla riqualificazione dei tessuti produttivi e delle funzioni insediabili;
- aree libere contigue alle precedenti riservate all'ampliamento e al consolidamento delle attività esistenti;
- aree libere riservate all'espansione delle attività economiche compatibili con il territorio.

In tali parti del territorio comunale è consentito l'insediamento di attività produttive (industriali - piccola e media industria - ed artigianato di servizio), ambientalmente compatibili, ad eccezione di quelle attività produttive che per la particolarità delle lavorazioni o per lo stoccaggio del materiale rientrano tra quelle ad alto rischio per tossicità e nocività.

Le aree del tessuto prevalentemente produttivo che ricomprendono sia aree edificate e consolidate, sia aree parzialmente che totalmente libere, sono caratterizzate dalla comune destinazione d'uso produttiva.

### 2. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- P - Industriale e artigianale;
- P - Logistica;
- P - Depositi a cielo aperto;
- T - Direzionale;
- Commerciali e assimilati - Tipologia V\_Esercizi di Vicinato;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M\_Medie Strutture;
- Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande - SM;
- Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale;
- R - Residenziale (per il custode e i proprietari).

### 3. Non sono ammesse industrie insalubri di prima classe e le attività soggette a procedura di Valutazione di Impatto Ambientale di nuova costruzione e di riconversione di quelli esistenti.

### 4. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Per queste aree il PGT prevede il mantenimento degli indici esistenti. L'edificazione dei lotti liberi o la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

|     |     |                      |
|-----|-----|----------------------|
| IF  | =   | 0,90 mq/mq           |
| H   | max | 16,00 metri          |
| IC  | max | 60% (esistente se >) |
| IPF | min | 20%(esistente se <)  |

In tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria dovrà essere garantita una dotazione di alberature pari ad 1 albero/120 mq di SP, potenziando i filari sui confini interni, specialmente a confine verso le zone agricole.

Nelle aree del tessuto prevalentemente produttivo interamente libere, riservate all'espansione delle attività economiche compatibili con il territorio, gli interventi sono da assoggettare a Permesso di Costruire diretto quando il lotto sia dotato unitamente all'area circostante delle opere di urbanizzazione primaria.

Si adatterà piano attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato negli altri casi.

Interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio esistente saranno da attuare mediante Permesso di Costruire Convenzionato quando il lotto non sia dotato unitamente all'area circostante delle opere di urbanizzazione primaria o queste ultime siano carenti.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano deve essere calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo.

Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi a uso pubblico garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata

delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie di arredo urbano, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale e produttivo è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore, al fine di qualificare le peculiarità identificative del luogo. Le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere verranno valutate dalla commissione paesaggio sulla base degli indirizzi specifici di riqualificazione e arredo urbano.

In via transitoria in presenza di edifici produttivi in via di dismissione che si trovino inglobati all'interno del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale, è sempre consentito recuperare mediante intervento diretto (Permesso di Costruire Convenzionato) i contenitori edilizi esistenti per usi residenziali e/o commerciali mantenendo le SL esistenti o ampliandole all'interno dell'involucro dell'attività dismessa.

Mediante la formazione di un Piano di Recupero è altresì possibile in presenza delle medesime condizioni di cui sopra sostituire i manufatti con nuovi edifici con destinazione residenziale secondo le modalità, gli indici ed i parametri edificatori indicati per il tessuto prevalentemente residenziale a media densità.

## Articolo 38. Ambiti prevalentemente commerciale/terziario/direzionale – D2

### 1. Definizione

Fanno parte del tessuto commerciale/terziario/direzionale le aree che comprendono:

- ambiti edificati dei centri urbanizzati sede di attività economiche (commerciali, direzionali) finalizzate alla specializzazione e alla riqualificazione dei tessuti economici e delle funzioni insediabili;
- aree libere contigue alle precedenti riservate all'ampliamento e al consolidamento delle attività esistenti;
- aree libere riservate all'espansione delle attività economiche compatibili con il territorio.

In tali parti del territorio comunale è consentito l'insediamento di attività commerciali, direzionali.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano deve essere calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo.

### 2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- P - Logistica;
- T - Ricettivo;
- T - Direzionale;
- Commerciali e assimilati - Tipologia V\_ Esercizi di Vicinato;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M\_ Medie Strutture;
- Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande - SM;
- Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale
- R - Residenziale (per il custode e i proprietari).

### 3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Gli interventi edilizi in tali ambiti si effettuano sia direttamente sia secondo gli strumenti attuativi. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione nei limiti delle volumetrie e parametri non eccedenti un IF pari all'esistente alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

Nelle aree del tessuto commerciale/terziario/direzionale interamente libere riservate all'espansione delle attività economiche compatibili con il territorio gli interventi sono da assoggettare a Permesso di Costruire diretto, quando il lotto sia dotato unitamente all'area circostante delle opere di urbanizzazione primaria. Si adatterà piano attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato negli altri casi.

Interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio esistente, mediante Permesso di Costruire Convenzionato quando il lotto non sia dotato unitamente all'area circostante delle opere di urbanizzazione primaria o queste ultime siano carenti.

Gli interventi di carattere commerciale non dovranno alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano esistente.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento:

|    |     |                      |
|----|-----|----------------------|
| IF | =   | 1,00 mq/mq           |
| H  | max | 16,00 metri          |
| IC | max | 60% (esistente se >) |

|     |     |                      |
|-----|-----|----------------------|
| IPF | min | 20% (esistente se <) |
|-----|-----|----------------------|

In tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria dovrà essere garantita una dotazione di alberature pari ad 1 albero/120 mq di SP, potenziando i filari sui confini interni, specialmente a confine verso le zone agricole.

## Articolo 39. Ambiti per insediamenti produttivi connessi all'agricoltura – D3

### 1. Definizione

Fanno parte del tessuto per insediamenti produttivi connessi all'agricoltura le aree di pertinenza di edifici produttivi o commerciali con attività strettamente connesse con l'attività agricola, esistenti anche in territorio agricolo per le quali il PdR riconosce la destinazione d'uso produttiva e/o commerciale extragricola al fine di consentire le necessarie opere di manutenzione, ristrutturazione e/o ampliamento ed eventualmente cambi di destinazione per l'introduzione di usi compatibili (attività agro-industriali, conto-terzisti e attività per la lavorazione e conservazione di prodotti agricoli).

Gli interventi ammessi sono tutti quelli relativi al patrimonio edilizio esistente, ampliamento e/o quelli di nuova costruzione.

Non sono ammesse funzioni produttive, terziarie e commerciali non connesse all'attività agricola

### 2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

L'edificazione dei lotti liberi o la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

|     |     |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| IF  | =   | 1,00 mq/mq                                                                                                                                                                                                                                          |
| H   | max | 16,00 metri esclusi particolari volumi tecnici ed impianti tecnologici, ovvero quella esistente se è già superiore oppure di quelle costruzioni con specifiche esigenze tecnico-funzionali che saranno valutate singolarmente dall'Ufficio Tecnico. |
| IPF | min | 20% (esistente se <)                                                                                                                                                                                                                                |

In tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria dovrà essere garantita una dotazione di alberature pari ad 1 albero/120 mq di SP, potenziando i filari sui confini interni, specialmente a confine verso le zone agricole. Barriere verdi con funzione schermante costituite da filare di alberi di specie autoctone saranno posti sui lati dei lotti prospicienti aree agricole o abitate. L'area che ospita i filari arborei potrà essere computata nel novero della superficie scoperta di cui al comma precedente.

Gli usi agricoli eventualmente in atto sono tutti ammissibili come è ammessa la riconversione degli edifici esistenti a usi agricoli, nel qual caso gli indici e parametri utilizzabili sono quelli previsti dall'art. 59 L.R. n. 12/05.

Gli interventi del presente ambito dovranno essere attuati con idoneo inserimento paesistico.

In accordo con l'Amministrazione Comunale per attività esistenti all'interno del presente ambito, tramite stipula di apposita convenzione è possibile impostare un piano di dismissione programmato e controllato degli allevamenti e/o delle opere non compatibili ambientalmente.

In tal caso è consentito, secondo la programmazione prevista dalla convenzione stessa, un intervento di "ristrutturazione specifica" finalizzato alla riconversione delle strutture non compatibili a strutture compatibili per le attività agro-alimentari o più in generale per attività strettamente collegate all'agricoltura.

Tali interventi di "ristrutturazione specifica" saranno attuati tramite Permesso di Costruire Convenzionato. I singoli Permessi di Costruire Convenzionati dovranno rispettare la programmazione temporale indicata dalla convenzione regolarmente sottoscritta.

## CAPO V TESSUTO URBANO DA CONSOLIDARE

### Articolo 40. Ambiti soggetti a pianificazione attuativa vigente

#### 1. Definizione

Sono le aree interessate da piani attuativi già adottati o approvati, aventi destinazione residenziale o produttiva. Un piano esecutivo si intende completato dopo che sono stati soddisfatti tutti gli impegni previsti dalla Convenzione. Per tali aree rimangono confermati gli indici urbanistici dei piani esecutivi in atto.

#### 2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi, destinazioni d'uso e modalità di intervento

Per queste aree continuano ad applicarsi, per tutto il periodo di validità delle convenzioni dei piani attuativi, le disposizioni contenute nei piani attuativi stessi e le disposizioni, gli indici ed i parametri e le destinazioni d'uso dello strumento urbanistico in esecuzione del quale sono stati realizzati gli interventi edilizi.

In caso contrario, troverà applicazione la disciplina del PGT.

I procedimenti di Sportello unico per le attività produttive in corso alla data di adozione del PGT sono fatti salvi.

### Articolo 41. Ambiti soggetti a pianificazione attuativa

#### 1. Definizione

Ambiti destinati a trasformazione urbanistica, indicati e regolamentati dalle norme specifiche dell'allegato "Ambiti soggetti a piano attuativo interni al tessuto urbanizzato".

I nuovi insediamenti sono subordinati alla realizzazione preventiva di Piano Attuativo nel rispetto delle prescrizioni specifiche per i comparti identificati negli elaborati di PGT.

Al compimento delle attività previste dal Piano Attuativo, tali aree sono da considerarsi esaurite dal punto di vista edificatorio. Le aree per servizi, calcolate in base alle norme di legge ed alle destinazioni previste devono essere cedute all'interno del comparto, nelle apposite aree individuate dal PGT a seconda di quanto specificato nell'allegato "Ambiti soggetti a piano attuativo interni al tessuto urbanizzato".

Per tali ambiti il piano propone un meccanismo di perequazione urbanistica di comparto, finalizzato al trattamento indifferente delle proprietà rispetto alle scelte di piano. Si indica infatti un indice territoriale che sarà attribuito ai singoli proprietari in ragione della percentuale di aree in loro possesso indipendente dalla definizione planimetrica del piano attuativo.

#### 2. Parametri edilizi ed urbanistici

L'indice di utilizzazione territoriale (UT) è definito per gli ambiti nelle schede allegate alle presenti Norme.

Gli insediamenti di nuova edificazione o di recupero da realizzare in tali ambiti sono subordinati ai contenuti dei Piani attuativi illustrati nelle singole schede urbanistiche allegate.

L'intervento, se espressamente specificato nella scheda urbanistica, si può attuare anche tramite Titolo Edilizio Convenzionato in cui è prevista, a carico dei privati, la realizzazione delle opere di urbanizzazione per il completamento degli obiettivi elencati nella citata scheda.

I piani attuativi e i permessi di costruire convenzionati dovranno prevedere obbligatoriamente, in sede di progettazione, delle opere di urbanizzazione primaria (strade, marciapiedi e aree di parcheggio) e un'adeguata dotazione di verde (viali alberati, piazzole di sosta ecc.). La quantità di area a servizi di cessione all'interno di ogni singolo comparto potrà subire leggere modifiche in sede di piano attuativo.

I progetti delle opere di urbanizzazione dovranno indicare obbligatoriamente posizione e tipo di specie del verde previsto.

La viabilità individuata all'interno dei comparti non ha valore vincolante e potrà essere modificata in sede di approvazione dei Piani Attuativi.

In sede di approvazione dei Piani Attuativi, il Consiglio Comunale potrà modificare le quantità di area a servizi da cedere o da asservire all'uso pubblico all'interno del comparto.

Per qualsiasi intervento di trasformazione con funzioni prevalentemente produttive (artigianali, industriali, terziarie)

è obbligatorio rispettare gli indirizzi provinciali sulle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA), (Allegato D3, cap. 5 del PTCP della provincia di Mantova: "Schede di sintesi utili ad orientare le scelte progettuali relative alla realizzazione e alle scelte di gestione di un'APEA").

Sugli edifici esistenti negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, prima dell'approvazione e convenzionamento del PA, sono ammessi interventi di:

- a. Manutenzione ordinaria;
- b. Manutenzione straordinaria;
- c. Adeguamento normativo, tecnologico ed igienico-sanitario.

Indicazioni, se diverse dalla presente, sono riportate nella scheda dell'ambito che è da intendersi prevalente.

# TITOLO III SISTEMA RURALE PAESISTICO AMBIENTALE

## CAPO I AMBITI AGRICOLI

### Articolo 42. Ambiti agricoli: norme generali

#### 1. Definizione

Sono le aree destinate allo svolgimento dell'attività agricola produttiva, di coltivazione e di allevamento del bestiame, con attenzione anche alla salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale.

In queste aree gli interventi edilizi sono disciplinati dagli artt 59, 60, 61, 62, 62-bis della LR 12/2005 e ss.mm.ii. che, ove in contrasto, prevalgono sulle presenti norme.

Gli ambiti agricoli sono stati così contraddistinti:

- E1 Ambiti agricoli ed edifici e/o complessi edilizi che risultano avere destinazione prevalentemente agricola;
- E2a Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo;
- E2b Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica ad uso vincolato;
- E3 Ambiti agricoli di tutela di paesaggi di elevato pregio;
- E4 Ambiti agricoli di conservazione e ripristino dei valori naturali;
- E5 Ambiti agricoli di tutela del paesaggio e dei caratteri naturalistici prospicienti il Fiume Oglio;
- E6 Ambiti agricoli vincolati a "Paleoargine del Fiume Oglio";
- E7 Ambiti agricoli per attività strettamente legate all'agricoltura;
- EB Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico - culturale con destinazione prevalentemente agricola
- EC1 Edifici e/o complessi edilizi con destinazione prevalentemente residenziale ed usi assimilabili e/o dismessi;
- EC2 Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico culturale con destinazione prevalentemente residenziale ed usi assimilabili e/o dismessi;
- EV Ambito agricolo vincolato a verde privato;
- ANT aree non soggette a trasformazione urbanistica.

#### 2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- la tutela della conduzione dei fondi agricoli intesa come attività economica di fondamentale importanza per la società;
- la valorizzazione e la salvaguardia delle particolari qualità ambientali, ai fini di un corretto equilibrio naturale e paesaggistico;
- la conferma dei contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- l'individuazione degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli e la definizione delle normative per il loro recupero ed uso,
- la salvaguardia del valore storico delle cascine di interesse ambientale e la loro rivitalizzazione, tutelandone la morfologia e incentivandone il recupero attraverso destinazioni d'uso compatibili.

#### 3. Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio

In considerazione delle finalità di tutela, in tutte le aree agricole valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale, oltre alle indicazioni di tutela paesaggistica riportate in apposita sezione delle presenti norme:

- gli spianamenti ed i livellamenti del terreno operati nel contesto delle ordinarie pratiche colturali dovranno rispettare l'andamento generale delle pendenze naturali;
- il sistema irriguo come identificato nello studio sul Reticolo Idrico Minore, allegato agli atti di PGT, dovrà essere salvaguardato;
- i filari e le macchie boschive, il ciglio dei campi, la viabilità rurale, dovranno essere mantenuti;

#### 4. Modalità di intervento

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori sono assentiti con:

- nuove costruzioni: permesso di costruire;
- ampliamenti ed interventi sugli edifici esistenti: titolo abilitativo diretto.

#### 5. Per gli edifici a destinazione agricola esistenti o ammessi, in caso di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione

con totale demolizione e ricostruzione, si rimanda alla normativa regionale vigente.

6. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ricostruzione, ampliamento e modifica della destinazione d'uso, di norma si prevede di:
  - demolire tutte le costruzioni a carattere precario quali baracche, tettoie e simili, non autorizzate in virtù di alcun atto abilitativo o di condono edilizio divenuto attuativo a pieno titolo in quanto accolto;
  - conservare e valorizzare la vegetazione autoctona, eliminando quanto alteri o costituisca elemento di degrado del contesto. In caso di proprietà diverse è possibile intervenire per singoli stralci della stessa proprietà e gli stralci successivi al primo, dovranno riferirsi a quanto già realizzato;
  - eliminare quelle parti, anche consistenti, costruite a ridosso di eventuali edifici storici o di particolare pregio, anche se non esplicitamente individuati nelle tavole di piano, che ne alterino le peculiari caratteristiche architettoniche.
7. I nuovi edifici dovranno attenersi a regole tipologiche e morfologiche che riconducano alla tradizione agricola. Ogni intervento edilizio relativo ad edifici non adibiti all'uso agricolo dovrà essere dotato di idoneo sistema di raccolta fognario, conforme alle normative vigenti in materia (R.R. n° 6/2009 e ss.mm.ii.).
8. In generale qualsiasi pratica agricola preferibilmente non deve determinare la soppressione degli elementi strutturali della morfologia del paesaggio agrario, quali strade interpoderali, siepi e fasce alberate, esemplari arborei isolati di grande dimensione. La modifica di tali elementi è ammessa purché non si determini la perdita della leggibilità della struttura del paesaggio agrario nella sua originaria conformazione prima dell'intervento di trasformazione.
9. Gli interventi sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri ambientali e naturali delle aree, in riguardo agli elementi morfologici del territorio, sia in termini fisici sia in termini di connessione visuale.
10. Le aree agricole rivestono un ruolo importante per la conservazione delle aree di elevato valore naturalistico e dagli elementi primari della rete ecologica presenti sul territorio. In tale ottica dovranno essere conservati ed opportunamente integrati gli elementi della rete ecologica secondaria (siepi, macchie, filari alberati ecc...) che caratterizzano le aree agricole.
11. Preferibilmente dovranno essere conservate siepi, macchie, filari e altre presenze vegetali e, se eliminate per consentire la coltura dei fondi, dovranno essere ripiantumate per superfici pari a quelle rimosse in posizioni adatte per garantire la costituzione di una rete ecologica comunale, finalizzata a garantire la biodiversità e la qualità dell'habitat per la piccola fauna, nonché per ottenere effetti di mascheramento delle strutture insediative urbane e/o per qualificare i percorsi pedonali e ciclabili.
12. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.  
In tutte le zone aree agricole, se non sia esplicitamente vietata, l'edificazione è regolata dagli indici e rapporti di copertura previsti dal Titolo III della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.

### **Articolo 43. Ambiti agricoli: disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame**

Per la realizzazione di nuovi insediamenti destinati all'allevamento ed alla prima trasformazione dei prodotti dell'agricoltura la documentazione per l'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere integrata con documentazione comprovante il rispetto dei limiti di legge relativi al trattamento dei reflui ed alle altre misure di tutela dell'ambiente.

I nuovi allevamenti devono essere dimensionati in rapporto alle caratteristiche produttive dell'azienda agricola, ossia collegati allo sfruttamento del suolo aziendale, dei suoi prodotti, ed alla necessità di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento.

In particolare l'apertura di nuovi allevamenti o la trasformazione degli allevamenti esistenti in altri tipi di allevamento deve essere preventivamente autorizzata e dovrà avvenire nel rispetto delle distanze minime dalle abitazioni esterne e dal "limite esterno di espansione del centro edificato", conformemente ai regolamenti in materia ed in particolare al Regolamento Locale d'Igiene inserito nel Regolamento edilizio.

Per lo stoccaggio e lo smaltimento dei reflui zootecnici si richiama il rispetto delle vigenti disposizioni delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali in materia.



1. Distanze delle nuove costruzioni dagli allevamenti esistenti

I nuovi edifici previsti in ambiti non agricoli (residenziali, produttivi, commerciali, ecc.) contigui ad allevamenti esistenti, e la cui destinazione d'uso comporti la presenza permanente di persone, sono soggetti al rispetto delle medesime distanze indicate dai richiamati regolamenti per i nuovi allevamenti.

2. Deroghe

Gli allevamenti esistenti posti a distanze inferiori ai limiti stabiliti e di età successive rispetto all'intorno edificato possono continuare la loro attività solo a condizione che vengano ristrutturati con:

- a. soluzioni atte a riportare l'azienda in norma con le disposizioni vigenti in materia di utilizzazione dei reflui, ivi compresa la dotazione di stoccaggi;
- b. una soluzione migliorativa per tutti gli aspetti igienico-sanitari comprovata da adeguata documentazione tecnica certificata;
- c. eliminazione di ogni fonte di danno o di molestia per i lavoratori e la popolazione circostante;

Gli ampliamenti delle strutture e dei fabbricati della azienda senza aumento degli animali allevati aventi come scopo il miglioramento igienico-sanitario dell'allevamento stesso, sono ammessi purché compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti.

Nel caso vengano attivate le migliori di cui ai precedenti punti a), b), c), gli allevamenti esistenti posti a distanze inferiori ai limiti di distanza potranno essere riaperti.

Gli allevamenti esistenti, posti a distanze inferiori ai limiti di distanza, che vengono ceduti assieme al fondo su cui insistono, potranno continuare la propria attività a condizione che venga realizzata la loro trasformazione a norma dei precedenti punti a), b), c).

Le riconversioni da un tipo di animali a un altro di allevamenti esistenti ubicati a distanze inferiori ai suddetti limiti sono ammesse solo per tipi di animali e di stabulazioni con limiti di distanza equivalenti o inferiori a quelli precedenti e purché siano rispettate le condizioni di cui ai punti a), b), c).

3. Allevamenti

**DISCIPLINA GENERALE DEGLI ALLEVAMENTI E UTILIZZO AGRONOMICICO DEI REFLUI ZOOTECNICI**

Le modalità insediative degli allevamenti zootecnici e annessi, comprese le stalle di sosta, e le modalità di stoccaggio ed utilizzazione a scopo agronomico dei reflui provenienti dagli allevamenti stessi, sono regolate dalla L.R. 31 del 5/12/2008 e smi, D.G.R. 8/8739 del 22/12/2008 e smi, e D.D.G. 8/20109 del 29/12/2005 e ss.mm.ii. e successive modificazioni e integrazioni e dal Piano delle Regole.

## **Articolo 44. Ambiti agricoli: edifici o complessi dismessi**

1. Definizione

Per tali edifici o complessi agli di edifici esistenti situati negli ambiti destinati all'agricoltura, i quali alla data di adozione delle presenti norme, non sono destinati alla conduzione agricola per non avere mai avuto o per avere perduto il loro rapporto di pertinenza con la conduzione dei fondi. si applicano le norme previste negli articoli 55 e 56 delle presenti norme tecniche.

## **Articolo 45. Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva- E1**

1. Definizione

Appartengono alle aree agricole (E1) e agli edifici e/o complessi edilizi che risultano avere destinazione prevalentemente agricoli, gli immobili effettivamente destinati all'attività agricola, nonché quelli di particolare pregio ambientale e paesistico, destinatari di normative di tutela e per la valorizzazione, anche con attività di interesse generale, del patrimonio arboreo, idrico ed edilizio esistente. In conformità alla normativa regionale e all'art. 68 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. esse rientrano negli "Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva".

2. L'utilizzazione del territorio per lo svolgimento dell'attività agricola è finalizzata alla tutela, recupero e valorizzazione del patrimonio agricolo, al mantenimento delle condizioni di efficienza delle unità produttive esistenti e all'eventuale insediamento di nuove unità produttive, secondo i seguenti criteri:

- valorizzazione dell'attività agricola con particolare attenzione alla zootecnia da latte, elemento fondante della territorialità mantovana;
- incentivazione delle funzioni di compensazione ecologica e di servizio al territorio da parte dell'attività agricola;
- salvaguardia dell'equilibrio ecologico/ambientale del territorio;
- recupero del patrimonio edilizio esistente.

3. Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:

Le trasformazioni urbanistiche del territorio sono finalizzate al mantenimento e alla valorizzazione delle attività agricole; alla conservazione del patrimonio edilizio, funzionale allo svolgimento delle attività agricole; alla conservazione delle caratteristiche naturalistico-ambientali del territorio, con particolare attenzione agli elementi caratteristici del paesaggio rurale.

La vocazione funzionale prevalente è quella agricola e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi devono essere finalizzati allo svolgimento di tale attività, o non devono porsi in contrasto con l'attività stessa.

La destinazione residenziale non connessa con la conduzione agricola dei fondi è ammessa per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, qualora le tipologie edilizie esistenti risultino compatibili con tale cambio di destinazione d'uso; in entrambi i casi devono essere compatibili ambientalmente con i fabbricati in quanto per la residenza ammessa non vale il diritto di reciprocità sulle distanze rimanendo principale e privilegiata l'attività agricola preesistente.

4. Modalità d'intervento

Gli interventi ammessi nelle aree destinate allo svolgimento delle attività agricole sono di norma disciplinati dagli articoli di cui al Titolo III della L.R. n° 12/2005 e ss.mm.ii.

Ai sensi dell'art. 61 della L.R. n° 12/2005 e ss.mm.ii., le disposizioni di cui agli artt. 59 e 60 della stessa legge, prevalgono sulla normativa del Piano delle Regole.

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

In mancanza del sistema fognario, tutti i nuovi interventi classificati ai sensi dell'art. 3, lett. c), d), e) ed f) del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii., dovranno realizzare impianti di smaltimento dei reflui mediante sistema di fitodepurazione o soluzioni equivalenti.

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati, sono assentiti unicamente con permesso di costruire, che può essere rilasciato esclusivamente, ai sensi dell'art. 60, comma 1 della L.R. n° 12/2005 e ss.mm.ii.

Il permesso di costruire è subordinato a quanto stabilito dall'art. 60, comma 2 della L.R. n° 12/2005 e ss.mm.ii..

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo, è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

Il Comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione, di cui all'art. 59, comma 6 della L.R. n° 12/2005 e ss.mm.ii.

5. Destinazioni d'uso.

Le attività ammissibili, di cui al Titolo III della Parte II della LR 12/2005, entro le aree destinate all'agricoltura sono quelle stabilite dall'art. 59, comma 1, 1bis e 1ter della L.R. n° 12/2005 e ss.mm.ii.:

La destinazione residenziale non connessa con la conduzione agricola dei fondi e le destinazioni non residenziali preesistenti, sono ammesse esclusivamente per favorire, ai sensi della L.R. n° 12/2005 e ss.mm.ii., gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dismesso e/o in disuso, qualora le tipologie edilizie esistenti risultino compatibili con tale cambio di destinazione d'uso; in entrambi i casi dovranno essere compatibili ambientalmente con i fabbricati in quanto per tali usi non vale il diritto di reciprocità sulle distanze rimanendo principale e privilegiata l'attività agricola preesistente.

Sono ammesse le attività agrituristiche nel rispetto della normativa di cui alla L.R. n° 31/2008 e ss.mm.ii. e al R.R. n° 5/2020.

6. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Nelle zone agricole elencate nelle presenti norme tecniche, l'edificazione è regolata da indici e modalità previste nel Titolo III della L.R. n° 12/2005 e ss.mm.ii.

Gli indici di edificabilità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, così come l'edificabilità relativa alla realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture produttive, sono disciplinati dall'art. 59 della L.R. n° 12/2005.

## **Articolo 46. Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo - E2a**

1. Definizione

Aree agricole periferiche di margine e di ingresso ai centri abitati che per la loro particolare vicinanza al tessuto consolidato residenziale e produttivo, costituiscono fascia di interazione e rispetto reciproco tra il sistema urbano e il sistema agricolo. Costituisce margine di ricomposizione del centro abitato e ha la finalità, nel tempo, di ridurre l'indice di frammentazione dei perimetri dei centri abitati con la ricerca di una definizione del bordo perimetrale morfologicamente compatibile con la tessitura territoriale esistente.

Sono aree che hanno perso da tempo la loro valenza agricola strategica e hanno una rilevanza di interesse locale.

In conformità alla normativa regionale ed all'art. 68 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. l'ambito E2 rientra negli "Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo".

In questa zona, in cui si applicano i disposti dell'art. 40, non sono ammesse nuove costruzioni rurali per la zootecnica in genere e nuovi nuclei aziendali, fatto salvo quelle a destinazione residenziale, florovivaistica e quelle pertinenziali. Gli edifici esistenti possono essere ampliati a tantum fino ad un massimo del 20% della S.L. esistente.

Le attività agricole esistenti possono permanere applicando le migliori tecniche disponibili per ottimizzare il rapporto ambientale con il tessuto urbano.

Per creare un ambito di interazione tra l'edificato urbanizzato e le aree utilizzate per l'attività agricola zootecnica, le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono limitate ai soli interventi sugli edifici esistenti, nonché ai nuovi interventi destinati: alla residenza rurale, a depositi, magazzini e funzioni correlate, che non prevedano l'allevamento di animali.

Questi ambiti sono destinati prevalentemente alla coltivazione.

2. La superficie delle aree incluse in questi ambiti può essere computata ai fini della realizzazione di interventi di nuova edificazione, connessi con l'attività agricola, da realizzare sui fondi contigui (anche se di diversa proprietà, previo accordo tra le parti) o sui fondi della stessa proprietà anche se non contigui, tramite vincolo trascritto.

Per le costruzioni esistenti, sono ammessi i seguenti interventi di trasformazione:

- dalla manutenzione, alla ristrutturazione, conformemente agli indici di utilizzazione edificatoria previsti per gli ambiti agricoli, negli edifici funzionali allo svolgimento della conduzione agricola, con l'eccezione degli edifici destinati all'allevamento zootecnico, per i quali sono consentiti unicamente interventi di manutenzione;
- dalla manutenzione alla ristrutturazione per edifici non funzionali allo svolgimento della conduzione agricola
- non possono essere insediati nuovi allevamenti zootecnici;

Le costruzioni che hanno dismesso l'attività agricola e/o non più funzionali all'attività agricola stessa da oltre tre anni, possono essere recuperate alla sola destinazione residenziale e/o funzioni con essa compatibili ai sensi dell'art 51 della LR 12/2005.

## Articolo 47. Ambiti agricoli di interazione vocati al potenziamento ambientale - E2b

### 1. Definizione

Aree agricole periferiche di margine vicine al tessuto consolidato residenziale e produttivo, costituiscono fascia di potenziamento ambientale, esse sono:

- le aree agricole confinanti con gli ambiti E2a, poste sulla fascia esterna del margine dei centri abitati finalizzate a definire stabilmente il bordo di separazione tra l'area urbana e agricola e pertanto a realizzare un presidio dei fenomeni di antropizzazione mediante l'incentivazione della fascia naturalizzata a protezione definitiva del tessuto agricolo
- le aree poste a rispetto di edifici di particolare pregio o interesse architettonico anche se non vincolati ai sensi del D. Lgs. n.42 del 22/1/2004

In conformità alla normativa regionale ed all'art. 68 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. esse rientrano negli "Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva".

In questo ambito non sono ammessi nuovi allevamenti, ma la stessa potrà essere conteggiata ai fini volumetrici e dei rapporti di copertura, per l'edificazione nell'ambito E1.

Le attività agricole esistenti possono permanere applicando le migliori tecniche disponibili per ottimizzare il rapporto ambientale con il tessuto urbano.

Le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono limitate ai soli interventi sugli edifici esistenti per creare una fascia a filtro definitiva e naturale tra l'edificato urbanizzato e le aree utilizzate per l'attività agricola e per l'allevamento di animali.

La superficie delle aree incluse in questo ambito possono essere computate ai fini della realizzazione di interventi di nuova edificazione, connessi con l'attività agricola, da realizzare sui fondi contigui (anche se di diversa proprietà) o sui fondi della stessa proprietà anche se non contigui, tramite vincolo trascritto.

Sono consentiti e incentivati interventi di forestazione periurbana oltreché di mitigazione e compensazione ecologica.

In queste aree possono essere concentrate le misure di mitigazione e di compensazione ecologica previste per le aree urbanizzate mediante semplice rinaturalizzazione.

Sono consentiti e incentivati:

- l'impianto di boschi;
- l'impianto di nuove formazioni lineari (siepi e filari);
- gli interventi di rinaturalizzazione delle fasce boscate esistenti;
- interventi per la tutela e la valorizzazione della funzione irrigua e regolatrice del sistema idrico;
- la creazione di fasce tampone attraverso formazioni monofilari (siepi arbustive e filari), formazioni plurifilari (siepi composte sia da arbusti che da alberi e disposte su più file) e bande boscate;
- la formazione di impianti arborei per la produzione di biomassa.

### 2. Per le costruzioni esistenti sono ammessi i seguenti interventi di trasformazione dalla manutenzione alla ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione, conformemente agli indici di utilizzazione edificatoria previsti per gli ambiti agricoli, negli edifici funzionali allo svolgimento della conduzione agricola, a eccezione degli edifici destinati all'allevamento zootecnico, per i quali sono consentiti interventi di manutenzione e miglioramento:

- dalla manutenzione alla ristrutturazione per edifici non funzionali allo svolgimento della conduzione agricola;
- non possono essere insediati nuovi allevamenti zootecnici.

Le costruzioni che hanno dismesso l'attività agricola e/o non più funzionali all'attività agricola stessa da oltre tre anni, possono essere recuperate alla sola destinazione residenziale subordinatamente alla predisposizione obbligatoria di un progetto complessivo di riorganizzazione edilizia estesa all'intera proprietà.

## Articolo 48. Ambiti agricoli strategici a valenza ecologica e paesaggistica- E3

### 1. Definizione

Appartengono alle aree agricole di tutela di paesaggi di elevato pregio le aree utilizzate a scopi agricoli, corrispondenti ad antiche giaciture morfologiche e a percorsi di canali identificabili in antichi dossi ad andamento sinuoso altresì alle fasce di rispetto dei canali principali di bonifica e in genere dei corsi d'acqua pubblici e/o privati e/o di interesse pubblico esistenti.

I corsi d'acqua pubblici e/o di interesse pubblico esistenti sono soggetti a salvaguardia, tramite l'individuazione di apposite fasce di rispetto rappresentate nella cartografia del Piano delle Regole.

Lungo tutti i corsi d'acqua facenti parte di tale reticolo è istituita una fascia di rispetto di m 10, misurati dal ciglio di sponda. Tali fasce sono inedificabili e al loro interno è ammessa unicamente la realizzazione di nuovi manufatti destinati alla funzionalità del corso d'acqua.

In tali ambiti sono ammessi prioritariamente gli interventi di compensazione ecologica e gli interventi di Recupero del Paesaggio.

L'ambito è destinato esclusivamente alla coltivazione dei fondi al fine di incentivare esclusivamente interventi di rinaturalizzazione in prossimità dei corsi d'acqua.

Sono consentiti e incentivati in accordo con il Consorzio di Bonifica, garantendo comunque gli spazi necessari alla manutenzione del corso d'acqua, le seguenti tipologie di intervento:

- la creazione di fasce tampone attraverso formazioni monofilare (siepi arbustive e filari), formazioni plurifilari (siepi composte sia da arbusti che da alberi e disposte su più file) e bande boscate;
- l'impianto di nuove formazioni lineari (siepi e filari);
- gli interventi di rinaturalizzazione delle fasce boscate esistenti;
- interventi per la tutela e la valorizzazione della funzione irrigua e regolatrice del sistema idrico.

In conformità alla normativa regionale ed all'art. 68 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. esse rientrano negli "Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica".

I Permessi di Costruire sono ammessi esclusivamente per le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo secondo i criteri, modalità e parametri urbanistici previsti dal Titolo III della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.

Per quanto non riportato nel presente articolo si applicano i disposti delle Aree Agricole (E1).

### 2. Obbiettivi

Per queste aree è prevista una salvaguardia tesa alla conservazione degli aspetti geomorfologici oltre a un indirizzo verso una loro valorizzazione sotto il profilo paesaggistico e visuale.

In queste aree è vietata, salvo specifica autorizzazione, l'attività di sbancamento, livellamento e spianamento dei terreni finalizzate a:

- modificare la pendenza delle scarpate di terrazzo e arretrare le stesse;
- spianare le scarpate di terrazzo o comunque modificare eventuali gradoni;
- distruggere la vegetazione arborea esistente sugli orli, sulle scarpate, e al piede del terrazzo e delle fasce laterali dei canali di bonifica.

Sono comunque consentite opere di difesa e consolidamento dei terreni nonché interventi di recupero ambientale e di ordinaria gestione agraria.

È incentivato il mantenimento delle alberature esistenti isolate o in filare.

Le piante lungo i corsi d'acqua possono essere estirpate nel caso che le stesse arrechino danno alla rete idrica e ostacolino il libero deflusso delle acque.

Nell'ambito di queste aree l'Amministrazione Comunale ha facoltà di proporre, elaborare e attuare piani paesaggistici anche parziali allo scopo di creare, nel rispetto delle attività agricole esistenti, reti ecologiche (fondate anche su corridoi particolari arboreo-arbustivi) che, oltre alla specifica valenza migliorativa del paesaggio agrario, siano efficaci nel conferire una migliore vivibilità di queste porzioni del territorio.

Inoltre, in tutto il territorio comunale dovrà essere effettuata una regolare manutenzione e pulizia della rete idraulica con il divieto di interventi di deviazione, di tombamento, di copertura e/o restringimento delle sezioni

idrauliche libere, fatto salvo acconsentire i sopradetti interventi per motivazioni idrauliche o igienico-sanitarie.

## **Articolo 49. Ambiti agricoli di conservazione e ripristino dei valori naturali – E4**

### **1. Definizione**

Appartengono alle aree agricole di conservazione e ripristino dei valori naturali le aree utilizzate a scopi agricoli appositamente individuate negli elaborati che per le loro caratteristiche fisiche e ambientali sono ritenute valide per mantenere e preservare i valori della naturalità ambientale.

In conformità alla normativa regionale ed all'art. 68 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. esse rientrano negli "Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica".

### **2. Obiettivi**

L'area è finalizzata al potenziamento delle funzioni della salvaguardia ed è prevalentemente destinata ad usi agricoli e alla conservazione delle risorse naturalistiche e di salvaguardia del suolo in funzione degli ecosistemi specifici.

In queste aree il PGT promuove interventi di valorizzazione dell'ambiente naturale attraverso lo sviluppo di piani di intervento di iniziativa pubblica e/o privata volti alla:

- individuazione degli interventi finalizzati alla conservazione e al ripristino delle preesistenze (emergenze naturali) con l'obiettivo di mantenere la specifica identità dei luoghi. Al tal uopo dovranno essere avviate azioni di monitoraggio dei valori monumentali e ambientali presenti e previste le relative azioni di manutenzione;
- riconoscibilità delle risorse presenti attraverso la creazione di una rete di percorsi di fruizione paesaggistica. La realizzazione di percorsi, spazi di sosta, il ricorso a infrastrutture mobili finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva, devono essere esclusivamente di supporto agli utilizzi ricreativi dell'area e compatibili con le finalità di conservazione della stessa;
- riqualificazione dell'ambiente naturale nelle aree che presentano fenomeni di degrado;
- sistemi agricoli: protezione e valorizzazione dell'agricoltura in quanto presidio del territorio non urbanizzato; miglioramento della qualità dei prodotti agricoli in conformità con le normative U.E.; conservazione della biodiversità delle specie agricole e zootecniche; conservazione dei sistemi estensivi che possiedono valore naturalistico elevato; incremento dei livelli di naturalità delle aree agricole tramite l'inserimento di cortine verdi lungo i canali irrigui e miglioramento della funzionalità della connettività delle aree naturali; tutela dell'agricoltura dai fattori di inquinamento antropico concentrato (strade, industrie, scarichi idrici, ecc.); ottimizzazione, razionalizzazione e sviluppo dell'impiego di tecniche colturali ambientalmente compatibili.
- la valorizzazione delle strade alzaie si ottiene con la realizzazione di piste ciclabili e di luoghi di sosta e ristoro;
- favorire l'attivazione di accordi con le organizzazioni degli agricoltori e gli Enti locali, mediante le opportunità connesse alla L. 37/94 e ss.mm.ii., che prevedono la prelazione delle aree demaniali da parte degli enti locali al fine di realizzare interventi di recupero, tutela e valorizzazione ambientale e, in via subordinata, a coloro che realizzeranno programmi connessi all'agricoltura compatibile;
- favorire la valorizzazione dal punto di vista ricreativo, turistico e didattico dei principali tracciati locali esistenti, in particolare quelli connessi alle opere di arginatura, attraverso la realizzazione dei sentieri naturalistici, di percorsi ciclo-pedonali od equestri e di luoghi di sosta e ristoro in presenza di con visuali di rilevante interesse.

I conduttori e i proprietari dei fondi agricoli posti in queste aree devono mantenere le siepi e la vegetazione naturale che delimita i campi o bordano strade e sentieri ed è fatto divieto di introdurre specie vegetali arboree estranee rispetto agli ecosistemi presenti nel territorio.

Le piante singole o in filare possono essere estirpate solo nel caso che le stesse arrechino effettivo danno al sistema agricolo o abbiano completato il loro ciclo.

I terreni a uso agricolo compresi nelle aree a rischio idraulico sono qualificati come aree sensibili dal punto di vista ambientale, e sono soggetti a vincoli di gestione tecnica agraria.

In tale ambito l'uso dei fertilizzanti e lo spandimento dei liquami è regolamentato dalla D.G.R. 8/8658 del

2007 a cui si rimanda.

Sono consentiti e incentivati nelle aree demaniali, consorziali o dei singoli privati:

- la creazione di fasce tampone attraverso formazioni monofilare (siepi arbustive e filari), formazioni plurifilari (siepi composte sia da arbusti che da alberi e disposte su più file) e bande boscate;
- la formazione di impianti arborei per la produzione di biomassa;
- interventi di mitigazione ecologica;
- l'impianto di boschi;
- interventi di attuazione della Rete Ecologica di cui alla D.G.R. VIII/8515 del 26.11.2008 e ss.mm.ii.,
- gli interventi di rinaturalizzazione delle fasce boscate esistenti;
- interventi per la tutela e la valorizzazione della funzione irrigua e regolatrice del sistema idrico.

### 3. Modalità d'intervento

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di eventuali nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante Permesso di Costruire che può essere rilasciato con le modalità indicate nell'art. 59 esclusivamente ai soggetti indicati nell'art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e mediante una dimostrazione progettuale di valutazione ambientale di compatibilità da assoggettare alla Commissione per il Paesaggio.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, le modifiche interne, la realizzazione dei volumi tecnici, nonché gli ampliamenti nella misura massima del 15% della SL esistente (una-tantum), non sono soggetti alle disposizioni del Titolo III della L.R. n° 12/2005 e ss.mm.ii. Per quanto non riportato nel presente articolo si applicano i disposti degli ambiti Aree Agricole (E1).

### 4. Parametri edilizi ed urbanistici

• IF = L'edificazione potrà avvenire nel rispetto di quanto previsto dal Titolo III "norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. (Art. 59).

• Hmax = m 7,50 per gli edifici residenziali

- m 10,00 per le infrastrutture aziendali funzionali alle esigenze produttive a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti ambientali di cui l'Amministrazione dovrà dare puntuale indicazione in caso di diniego.

### 5. Prescrizioni particolari

- La costruzione di nuove abitazioni, attrezzature e impianti agricoli dovrà ricercare e dimostrare una adeguata mitigazione visiva e una buona contestualizzazione agricola.
- Ogni progetto dovrà inoltre dimostrare il rispetto o la compatibilità con i segni territoriali e le varie componenti del paesaggio agricolo, salvaguardando eventuali piante o alberature, siepi, filari, rogge, canali irrigui, manufatti esistenti e tracciati stradali o percorsi storici.
- Per le aree di competenza, valgono le indicazioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C. del Parco Oglio Sud.

## Articolo 50. Ambiti agricoli di tutela del paesaggio e dei caratteri naturalistici prospicienti il Fiume Oglio– E5

### 1. Definizione

Appartengono all'area agricola di tutela del paesaggio e dei caratteri naturalistici prospicienti il Fiume Oglio le aree prossime al corso attuale del Fiume Oglio destinate ad usi agricoli estensivi e al raggiungimento di obiettivi generali di sicurezza rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico, di conservazione delle risorse naturalistiche e di salvaguardia del ruolo funzionale degli ecosistemi specifici. In tali aree gli usi consentiti e l'attività edificatoria sono vincolati dalla normativa sovraordinata dell'Autorità di Bacino del Fiume Po (Piano di Assetto Idrogeologico).

A tale scopo risultano individuate le fasce "A" e "B" che soggiacciono ai rispettivi vincoli.

In conformità alla normativa regionale ed all'art. 68 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. esse rientrano negli "Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica".



Queste aree sono specificamente sottoposte alla legislazione istitutiva del Parco Oglio Sud ed alla normativa del relativo P.T.C.

## 2. Obbiettivi

- salvaguardare, tutelare e valorizzare il patrimonio naturale e paesistico esistente;
- mantenere l'attività agricola compatibilmente con i valori da salvaguardare definendo i criteri, i limiti e le modalità per l'esercizio della stessa;
- definire le aree in cui la destinazione agricola o boschiva o di zone umide debba essere mantenuta o recuperata.

In queste aree è vietato:

- qualsiasi nuova costruzione e qualsiasi intervento di alterazione e mutazione delle condizioni naturali del terreno salvo che si tratti di normali interventi connessi al mantenimento o per il nuovo impianto delle colture agricole;
- qualsiasi intervento di modifica del regime delle acque se non operato/autorizzato da Enti istituzionalmente competenti;
- la modifica dell'attuale disegno poderale definito dalla viabilità minore e dal reticolo irriguo e drenante;
- l'apposizione di cartelli e manufatti per uso pubblicitario;
- il taglio delle alberature di alto fusto, salvo nei casi e con le modalità contenute nelle disposizioni della legislazione nazionale e regionale;
- la costruzione di recinzioni fisse se non con siepi a verde e con essenze tipiche del luogo;
- il deposito di qualsiasi tipo di materiale non agricolo;
- le attività antropiche che modificano l'ambiente della zona umida e che producono alterazioni all'equilibrio naturale; le attività antropiche compatibili potranno essere eseguite attraverso interventi convenzionati.

Sono ammessi esclusivamente:

- interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, le modifiche interne, la realizzazione dei volumi tecnici, non sono soggetti alle disposizioni del Titolo III della L.R. n° 12/2005 e ss.mm.ii. per questi interventi è possibile inoltrare al comune la correlate pratica amministrativa;
- le edificazioni connesse alla realizzazione di attrezzature e impianti pubblici e/o di uso pubblico da regolare con specifica convenzione.

## 3. Modalità d'intervento

In queste aree sono previsti interventi di valorizzazione dell'ambiente naturale attraverso lo sviluppo di piani di intervento di iniziativa pubblica e/o privata volti alla:

- individuazione degli interventi finalizzati alla conservazione e al ripristino delle preesistenze (emergenze naturali) con l'obiettivo di mantenere la specifica identità dei luoghi. Al tal proposito dovranno essere avviate azioni di monitoraggio dei valori monumentali e ambientali presenti e previste le relative azioni di manutenzione;
- riqualificazione dell'ambiente naturale nelle aree che presentano fenomeni di degrado;
- riconoscibilità delle risorse presenti attraverso la creazione di una rete di percorsi di fruizione paesaggistica.

La realizzazione di percorsi e spazi di sosta, il ricorso a infrastrutture mobili finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva, devono essere esclusivamente di supporto agli utilizzi ricreativi dell'area e compatibili con le finalità di conservazione della stessa.

I conduttori e i proprietari dei fondi agricoli posti in queste aree devono preferibilmente mantenere le siepi e la vegetazione naturale che dividono i campi o bordano strade e sentieri ed è fatto divieto di introdurre specie vegetali arboree estranee rispetto agli ecosistemi presenti nel territorio. Le piante singole o in filare possono



essere estirpate solo nel caso che le stesse arrechino effettivo danno al sistema agricolo o abbiano completato il loro ciclo.

## **Articolo 51. Ambiti agricoli vincolati a “Paleoargine del Fiume Oglio” – E6**

### **1. Definizione**

Appartengono allea aree agricole vincolate a “Paleoargine del Fiume Oglio” le aree individuate dal P.T.R./P.T.C.P. quale primo e secondo livello della rete ecologica regionale.

In conformità alla normativa regionale e all’art. 68 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. esse rientrano negli “Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica”.

### **2. Obbiettivi**

Fascia incisa dell’antico “Paleoargine del Fiume Oglio”: area caratterizzata da alcuni ambiti paesaggistici di pregio naturalistico e da una specifica caratterizzazione geomorfologia. Tale area, di competenza comunale, risulta idrogeologicamente sensibile. Essa è assoggettata a protezione idrogeologica in quanto area sottoposta a limitazioni per la modesta capacità portante di alcune porzioni o aree dei terreni. La componente strutturale di 1° livello del “Paleoargine del Fiume Oglio” è prevalentemente costituita dalle aree residue strettamente relazionate all’antico percorso del Fiume Oglio e dal suo terrazzo morfologico che ha caratterizzato lo sviluppo lungo il suo crinale di Bozzolo e San Martino Dall’Argine oltreché del percorso dell’antica strada romana denominata “Padana Inferiore”.

Tale terrazzo delimita a Sud una fascia di elevata valenza naturalistica con una specifica sensibilità ambientale, anche se totalmente destinata ad una agricoltura intensiva. Aree semi-umide con acquiferi naturali superficiali, aree caratterizzate dalla presenza di particolari essenze vegetali.

Area di salvaguardia ambientale istituita con i seguenti obiettivi:

- salvaguardare l’area contigua al perimetro del Parco Oglio Sud in corrispondenza del limite naturale del terrazzo morfologico costituente il “Paleoargine del Fiume Oglio”;
- mantenere l’attività agricola compatibilmente con i valori da salvaguardare definendo i criteri, i limiti e le modalità per l’esercizio della stessa;
- definire le aree in cui la destinazione agricola debba essere valorizzata e recuperata.

I Titoli abilitativi sono ammessi esclusivamente per le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo secondo i criteri, modalità e parametri urbanistici previsti dal Titolo III della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.

Per quanto non riportato nel presente articolo si applicano i disposti delle Aree Agricole (E1).

In queste aree è vietato:

- qualsiasi intervento di alterazione e mutazione delle condizioni naturali del terreno salvo che si tratti di normali interventi connessi al mantenimento o per il nuovo impianto delle colture agricole;
- qualsiasi intervento di modifica del regime delle acque se non operato/autorizzato da Enti istituzionalmente competenti;
- la modifica dell’attuale disegno podereale definito dalla viabilità minore e dal reticolo irriguo e drenante;
- l’apposizione di cartelli e manufatti per uso pubblicitario;
- il taglio delle alberature di alto fusto, salvo nei casi e con le modalità contenute nelle disposizioni della legislazione nazionale e regionale;
- la costruzione di recinzioni fisse se non con siepi a verde e con essenze tipiche del luogo limitatamente alla parte di stretta pertinenza degli edifici;
- l’allevamento di bestiame avicolo, di animali da pelliccia e di mosca carnaria.

Le bonifiche e i livellamenti agricoli consistenti nel semplice trasferimento di materiale all’interno del fondo o di fondi contigui, anche di proprietà diverse, sono consentiti previa autorizzazione comunale, con idonea relazione tecnico-agronomica da cui risulti che l’intervento migliori la coltivazione sia del fondo dal quale viene asportato come di quello ove il materiale viene trasferito.

La facoltà di trattare il terreno naturale con superfici impermeabili è limitata alla necessità accertata per gli accessi viari, carrai e pedonali.

Nelle aree costituenti la scarpata naturale e nelle relative fasce di rispetto, determinate nella misura di 5,00 mt di ampiezza dal ciglio e dal piede, è vietato ogni movimento di terra, sbancamento o livellamento, neppure per fini agricoli; in tali aree è vietato l'esercizio dell'arboricoltura a rapido accrescimento, è ammesso l'intervento di difesa contro smottamenti realizzati mediante tecniche di bio-ingegneria forestale (anche con l'apporto di terreno).

Le aree sono caratterizzate da alcuni ambiti paesaggistici di pregio naturalistico e da una specifica caratterizzazione geomorfologia. Le medesime aree possono essere assoggettate a protezione idrogeologica in quanto aree sottoposte a limitazioni per la modesta capacità portante dei terreni e per la sensibilità idrogeologica. Tali aree sono caratterizzate dalla presenza di specifici elementi di biodiversità o elementi naturali fortemente antropici. Le aree sono destinate prioritariamente alla conservazione dell'ambiente naturale esistente.

In questi ambiti l'Amministrazione Comunale può promuovere lo studio di piani specificatamente rivolti alla riconoscibilità delle aree e al rilievo e alla tutela degli aspetti naturalistici anche prevedendo azioni di recupero di parti attualmente compromesse.

Le aree sono caratterizzate dai seguenti indirizzi e criteri:

- per gli allevamenti si auspica la miglior gestione dei liquami e il miglioramento della compatibilità ambientale della conduzione zootecnica;
- per la creazione del corridoio di rete ecologica, si provvederà a rinaturalizzare quel tratto di territorio occupato dal "Paleoargine del Fiume Oglio", inserendo elementi di maggiore naturalità e favorendo l'impianto di specie autoctone di differenti varietà e di diverse grandezze.

Si provvederà inoltre a tutelare i segni morfologici del territorio, quali le scarpate morfologiche, anche attraverso la valorizzazione paesaggistica e naturale da attuare tramite realizzazione di opere funzionali anche al mantenimento di tali segni;

- sistemi agricoli: protezione e valorizzazione dell'agricoltura in quanto presidio del territorio non urbanizzato; miglioramento della qualità dei prodotti agricoli in conformità con le normative U.E.; conservazione della biodiversità delle specie agricole e zootecniche; conservazione dei sistemi estensivi che possiedono valore naturalistico elevato; incremento dei livelli di naturalità delle aree agricole tramite l'inserimento di cortine verdi lungo i canali irrigui e miglioramento della funzionalità della connettività delle aree naturali; tutela dell'agricoltura dai fattori di inquinamento antropico concentrato (strade, industrie, scarichi idrici, ecc.); ottimizzazione, razionalizzazione e sviluppo dell'impiego di tecniche colturali ambientalmente compatibili.
- per i canali irrigui si auspica la rinaturalizzazione dei tratti artificializzati tramite le tecniche dell'ingegneria naturalistica, lo sfruttamento razionale delle risorse idriche attraverso le capacità di autodepurazione naturale;
- la valorizzazione delle strade alzaie si ottiene con la realizzazione di piste ciclabili e di luoghi di sosta;
- nei confronti dei beni architettonici si prevede la tutela e la valorizzazione dei beni stessi e del contesto ambientale in cui sono situati;
- per quel che riguarda le interferenze delle infrastrutture con il territorio e la rete ecologica, in conformità alle prescrizioni del P.T.C.P., si provvederà a studiare delle soluzioni alternative al fine di favorire in ogni caso gli spostamenti degli animali, e a favorire il mantenimento della diversità degli ecosistemi presenti;
- nel caso di nuove infrastrutture, come ad esempio il sistema autostradale Tirreno – Brennero / Mantova – Cremona, si valuteranno diversi tracciati secondo la metodologia della V.I.A., adottando quelli più compatibili con le esigenze della rete ecologica e si prescrive di realizzare opportune opere di mitigazione ai sensi della D.G.R. 8837 del 30.12.2008 e del D.D.G. 4517 del 07.05.2007;
- favorire l'attivazione di accordi con le organizzazioni degli agricoltori e gli enti locali, mediante le opportunità connesse alla L. 37/94, che prevede la prelazione delle aree demaniali da parte degli

enti locali al fine di realizzare interventi di recupero, tutela e valorizzazione ambientale e, in via subordinata, a coloro che realizzeranno programmi connessi all'agricoltura compatibile;

- favorire la valorizzazione dal punto di vista ricreativo, turistico e didattico dei principali tracciati locali esistenti, in particolare quelli connessi alle opere di arginatura, attraverso la realizzazione dei sentieri naturalistici, di percorsi ciclo-pedonali ed equestri e di luoghi di sosta in presenza di con visuali di rilevante interesse.

I conduttori e i proprietari dei fondi agricoli posti in queste aree dovranno mantenere le siepi e la vegetazione naturale che delimita i campi o bordano strade e sentieri ed è fatto divieto di introdurre specie vegetali arboree estranee rispetto agli ecosistemi presenti nel territorio.

I terreni ad uso agricolo compresi nelle aree a rischio idraulico sono assoggettati alla specifica normativa di riferimento e sono qualificati come aree sensibili dal punto di vista ambientale, e sono soggetti a vincoli di gestione tecnica agraria.

In particolare si incentiveranno le seguenti azioni:

- la creazione di fasce tampone attraverso formazioni monofilare (siepi arbustive e filari), formazioni plurifilari (siepi composte sia da arbusti che da alberi e disposte su più file) e bande boscate;
- la formazione di impianti arborei per la produzione di biomassa;
- l'impianto di boschi;
- gli interventi di rinaturalizzazione delle fasce boscate esistenti;
- interventi per la tutela e la valorizzazione della funzione irrigua e regolatrice del sistema idrico dai canali esistenti e dal sistema di distribuzione delle acque sotteso.

L'uso dei fertilizzanti e lo spandimento dei liquami è regolamentato dalla D.G.R. n. 8/8658 del 2007 e ss.mm.ii. a cui si rimanda.

## Articolo 52. Ambiti antropizzati non funzionali all'attività agricola– E7

### 1. Definizione

Si tratta degli ambiti agricoli in cui gli edifici esistenti, aventi destinazioni d'uso diversa dagli usi agricoli o trattati di edifici dimessi dall'attività agricola.

Gli usi agricoli eventualmente in atto sono tutti ammissibili come è ammessa la riconversione degli edifici esistenti ad usi agricoli, nel qual caso gli indici e parametri d'ambito utilizzabili sono quelli previsti dall'art 59 e segg. della L.R. n.12/2005.

### 2. Modalità di attuazione

I tipi di intervento sono tutti quelli relativi al patrimonio edilizio esistente, ampliamento e/o quelli di nuova costruzione, nonché adeguamento igienico e funzionale, per edifici a destinazione residenziale e simile e per gli edifici destinati alle attività produttive e simili.

Per gli ampliamenti di edifici esistenti, successivi alla data di entrata in vigore del PGT, deve essere formalizzato apposito atto di asservimento volumetrico registrato e trascritto.

In ogni caso gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche e tipologie originarie oltre che nel rispetto dell'ambiente circostante.

### 3. Parametri edilizi ed urbanistici

IF = 1.0 mq/mq

IC = 60%

Hmax = m 10 esclusi particolari volumi tecnici ed impianti tecnologici, ovvero quella esistente se è già superiore o di quelle costruzioni con specifiche esigenze tecnico-funzionali che saranno valutate singolarmente dall'Ufficio Tecnico e dalla Commissione per il Paesaggio.

IPF ≥ 50%

E' ammessa la realizzazione di edifici accessori con destinazione box quali pertinenze delle abitazioni esistenti con presentazione al comune di vincolo di pertinenza. E' inoltre possibile la realizzazione di accessi carrai funzionali al raggiungimento dei box auto negli ambiti di pertinenza delle abitazioni negli ambiti antropizzati non funzionali all'attività agricola.

## Articolo 53. Cava di prestito per opere pubbliche

All'interno dell'ambito E1 vi è la perimetrazione definita "Pg6", (località Lamette), area individuata nel Piano Provinciale Cave di cui alla D.C. Regione Lombardia n. XI/1888 del 25 maggio 2021, quale cava di riserva per l'Autostrada Cremona – Mantova", esclusivamente destinata a tale uso nel caso tale opera pubblica venga realizzata.

L'ambito del giacimento di materiali per l'escavazione dei poli estrattivi rappresentati è normato dal Piano Cave Provinciale vigente, redatto ai sensi della L.R. 14/1998 e ss.mm.ii.

Con la conclusione dell'attività estrattiva e delle procedure correlate l'area riacquisisce automaticamente e contestualmente alla conclusione procedimentale la destinazione d'uso previgente.

## Articolo 54. Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico - culturale con destinazione prevalentemente agricola - EB

### 1. Definizione

Sono edifici e/o complessi edilizi di interesse storico - culturale con destinazione prevalentemente agricola (EB) gli edifici e/o complessi edilizi posti in area agricola che presentano valori ed elementi di interesse storico-culturale da tutelare.

Essi sono individuati negli elaborati grafici del Piano delle Regole e sono assoggettati a specifica disciplina particolareggiata.

Per essi si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Nelle specifiche schede urbanistiche sono indicate le modalità di intervento per ogni edificio e per i relativi spazi aperti di pertinenza ai sensi della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.

Gli interventi sul patrimonio edilizio devono avvenire nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle specifiche schede urbanistiche allegate al "Quaderno dei criteri guida per la conservazione" ed elaborato "modalità d'intervento delle corti rurali".

### 2. Obiettivi

Agli edifici e/o complessi edilizi di interesse storico - culturale con destinazione prevalentemente agricola, si applicano in genere le norme previste per le aree Agricole e, in modo più restrittivo, si applicano i criteri, le modalità di intervento e le norme degli ambiti del tessuto storico; queste disposizioni prevalgono in caso di vincoli imposti dalle fasce di rispetto stradale.

In caso di demolizione e ricostruzione i volumi possono essere conservati anche se eccedenti rispetto all'indice di utilizzazione fondiario massimo.

Sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato gli interventi di demolizione e ricostruzione, con aumento di volume nonché di nuova costruzione.

Per gli edifici rurali di particolare pregio per l'architettura e valori paesistici, individuati nelle tavole specifiche del P.T.C. del Parco Oglio Sud, valgono le prescrizioni delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Oglio Sud.

## Articolo 55. Edifici e/o complessi edilizi dismessi - EC1

### 1. Definizione

Si considerano tali gli edifici o complessi di edifici, originariamente realizzati a servizio dell'attività agricola, ma non più funzionali a tale attività; rientrano in questa tipologia i fabbricati e/o i complessi appositamente individuati negli elaborati grafici del PGT o che alla richiesta del titolo edilizio abilitativo, risultino documentatamente privi di utilizzazione da almeno tre anni, coerentemente con le disposizioni della normativa regionale.

### 2. Modalità attuative

Tali interventi sono oggetto di Permesso di Costruire convenzionato con monetizzazione delle eventuali aree per servizi.

Per i complessi agricoli paesaggisticamente e ambientalmente significativi e per le corti agricole complesse e dotate di superfetazioni e/o costruzioni non recuperabili, crollate e non tipiche del territorio si dovrà intervenire con il Piano di Recupero, al fine di presentare e approfondire studi e progetti di elevato livello qualitativo finalizzati a valorizzare i contenuti storico-ambientali del patrimonio edilizio rurale tipico.

Per gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento l'immobile deve avere i seguenti requisiti: (Vedi art. 40-ter L.R. 12/2005 smi )

- essere dismesso dall'attività agricola da almeno 3 anni;
- dalla dismissione dell'attività essere rimasto inutilizzato oppure essere stato destinato a funzione residenziale/commerciale/terziaria;
- non essere vigente alcun contratto o rapporto di affitto rustico sulle strutture oggetto di intervento.

L'intervento di ristrutturazione dell'immobile rurale dovrà essere attuato senza alcun pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sulle aree non direttamente interessate dall'intervento. In questo caso, il proprietario e il soggetto attuatore dovranno sottoscrivere e trasmettere al Comune apposito atto d'impegno.

Per gli edifici o complessi edilizi sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con un incremento "una tantum" del 15% della SL, da attuarsi – in quest'ultima fattispecie - mediante titolo edilizio convenzionato. L'aumento di superficie verrà concesso a tutti gli edifici legittimamente costruiti o che abbiano ottenuto permesso di costruire in sanatoria ai sensi del DPR n° 380/2001 e s.m.i. e dovrà essere chiaramente trascritto nel titolo edilizio convenzionato.

E' ammesso l'inserimento di destinazioni residenziali, anche non connesse con la conduzione agricola dei fondi, tramite interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente originariamente utilizzato per scopi abitativi e per i manufatti originariamente utilizzati come edifici accessori (fienili, barchesse o stalle); in entrambi i casi dovranno essere verificate le distanze da eventuali allevamenti esistenti. Interventi di demolizione e ricostruzione, siano essi richiesti singolarmente o nell'ambito di interventi di ristrutturazione più generali, sono ammessi se comprovati da motivi di sicurezza legati alla statica dell'edificio, fatta eccezione per capannoni e/o stalle in elementi prefabbricati realizzati dopo il 1960, per i quali la demolizione è sempre ammessa.

Gli edifici esistenti possono essere altresì recuperati anche per le seguenti destinazioni ~~produttive e terziarie~~ non direttamente connesse allo svolgimento dell'attività agricola, purché queste risultino compatibili con le caratteristiche dei luoghi e dei fabbricati rurali:

- Esercizi di vicinato (Vic) con superficie di vendita per commercio al dettaglio, non superiore a 150 m<sup>2</sup>;
- Medie strutture di vendita di 1° e 2° livello (Ms1-2) con superficie di vendita per commercio al dettaglio, superiore a 150 m<sup>2</sup> e fino a 600 m<sup>2</sup>;
- Attività artigianali di servizio;
- Attività ricettive tipo affittacamere;
- Attività di pubblico esercizio, per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, fatte salve le prescrizioni di cui all'articolo 23.7;
- Attività di pubblico esercizio per intrattenimento e svago, compresi i centri di attività per il benessere fisico;
- Servizi ed attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale.

## **Articolo 56. Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico culturale dismessi - EC2**

### **1. Definizione**

Gli edifici e/o complessi edilizi di interesse storico culturale sono censiti negli elaborati grafici o in possesso di Permesso di Costruire in sanatoria (D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) e agli stessi si applicano le norme previste negli ambiti EC1.

## **Articolo 57. Ambito agricolo vincolato a verde privato – EV**

### **1. Definizione**

Appartengono all'ambito agricolo vincolato a verde privato le aree che presentano una significativa dotazione

arborea o vegetale, tale da renderne opportuna la conservazione e la salvaguardia oppure aree da valorizzare con le opere a verde in genere. In tali aree deve essere prestata cura alla tutela sia della vegetazione spontanea che del paesaggio.

Sono considerati tutelati come beni pubblici la vegetazione spontanea, gli alberi ad alto fusto, e gli eventuali corsi d'acqua limitrofi a tali aree di significativo valore.

Le trasformazioni realizzabili in tali ambienti devono essere finalizzate:

- alla tutela, conservazione e manutenzione della flora e del disegno complessivo;
- alla cura e manutenzione del patrimonio arboreo esistente e qualificato (ivi compresa la sostituzione programmata, autorizzata dalle autorità competenti);
- alla conservazione della unitarietà dell'area a parco e giardino ove esistente con il patrimonio edificato di cui l'area costituisce pertinenza; valorizzazione e fruizione turistica e del tempo libero;
- al mantenimento e/o potenziamento di attività ed impianti florovivaistici.

## 2. Modalità attuative

In tali aree scoperte e a giardini e/o parchi da conservare è ammessa la realizzazione di soli elementi architettonici, costruzioni aperte a carattere decorativo quali fontane, pergolati, portici, piscine ecc., e locali di ricovero attrezzi purché realizzati nel rispetto dell'ambiente naturale e delle principali essenze arboree esistenti. Le alberature di alto fusto eventualmente esistenti devono essere conservate, o, in caso di ammaloramento, sostituite con altre di tipo analogo.

Gli eventuali edifici presenti potranno essere ristrutturati, con un incremento "una tantum" del 15% della SL, da realizzare comunque nel rispetto e nella salvaguardia rigorosa della vegetazione esistente.

Tali aree possono comprendere anche aree arborate aventi carattere paesistico-ambientali vincolate ai sensi della D.Lgs 42/04 e per le quali si applicano, oltre a quanto disposto dal presente articolo, le tutele di legge.

Vi è ammessa:

- la creazione di fasce tampone attraverso formazioni monofilare (siepi arbustive e filari), formazioni plurifilari (siepi composte sia da arbusti che da alberi e disposte su più file) e bande boscate;
- la formazione di impianti arborei per la produzione di biomassa;
- gli interventi di rinaturalizzazione delle fasce boscate esistenti;
- interventi per la tutela e la valorizzazione della funzione irrigua e regolatrice del sistema idrico dai canali esistenti e dal sistema di distribuzione delle acque sotteso;
- interventi di compensazione ecologica oppure opere di recupero del paesaggio. Saranno comunque ammesse le specie indicate dal P.T.C. del "Parco Oglio Sud". Ogni intervento in tale area sarà sottoposto al parere della Commissione per il Paesaggio.

## Articolo 58. Aree non soggette a trasformazione urbanistica - ANT

### 1. Definizione

Sono aree non soggette a trasformazione urbanistica [le superfici dei fiumi, gli specchi d'acqua, le zone umide di alta valenza naturalistica] tutte quelle parti di territorio comunale esterne al TUC e alle aree destinate all'agricoltura, che per ragioni oggettive e/o per scelta di piano, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanistico significativo rispetto allo stato di fatto, nonché le eventuali ulteriori aree specificamente rappresentate nelle planimetrie del Piano delle Regole.

Rientrano in questa definizione:

- a) tutte quelle aree che, in base ad oggettive condizioni di fatto, siano inidonee agli usi urbanistici, quali quelle preordinate alla coltivazione delle sostanze minerarie di cava o gravate da usi civici;
- b) le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente non idonee ad essere urbanizzate;
- c) le aree soggette a rischio geologico ed idraulico elevato e molto elevato;
- d) le aree opportunamente localizzate in prossimità di beni storico-culturali e paesaggistici che caratterizzano l'immagine consolidate dei luoghi al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva (fasce di visuale libera);
- e) tutte le aree non funzionali ad una attività Agricola produttiva e di scarso valore paesaggistico, ambientale ed ecosistemico, spesso caratterizzate da un elevato livello di naturalità che richiede comunque un

impegno manutentivo anche significativo per evitare fenomeni di dissesto idrogeologico e di progressivo degrado ambientale e paesaggistico. (DGR VIII-1681/2005).

## CAPO II VINCOLI E TUTELE DI PIANO

### Articolo 59. Ambiti dei corsi d'acqua e degli specchi d'acqua

#### 1. Definizione

Sono gli ambiti caratterizzati dalla presenza di diffusi valori naturalistici, ambientali e paesaggistici.

#### 2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- il mantenimento e miglioramento della qualità delle acque e dei valori naturalistici presenti;
- la conservazione e la realizzazione di macchie e fasce di alberature con funzione di valorizzazione ecologica e paesaggistica.
- il mantenimento e la qualificazione dei valori naturalistici presenti;
- la promozione di interventi di riqualificazione e di rinaturalizzazione.

#### 3. Attività consentite

È vietata l'alterazione o la modifica degli ambiti, la tombinatura e la copertura dei corsi d'acqua e dei laghetti, l'impermeabilizzazione del fondo e delle rive salvo limitati tratti e per comprovata necessità idraulica.

E' altresì vietata la riduzione della vegetazione ripariale, se non per il normale mantenimento delle ceppaie secondo le buone tecniche agronomiche di conservazione dei boschi.

E' consentita la sola coltivazione dei terreni o delle attività in atto, solo se l'ente gestore delle acque ha espressamente consentito lo svolgimento di tale attività.

#### 4. Indicazioni paesaggistiche

Per gli ambiti del presente articolo devono essere rispettate le indicazioni di tutela paesaggistica di cui alle presenti norme.

#### 1. Limiti all'edificazione

Queste aree sono sottoposte a rigorosa salvaguardia, e sono inedificabili.

Sono consentiti solo interventi di recupero edilizio e di ampliamento degli edifici esistenti, che non sono destinati alla conduzione agricola.

Sono vietate le nuove costruzioni di qualsiasi tipo, ad eccezione dei manufatti necessari per la conduzione idraulica dei corsi d'acqua realizzati dall'ente gestore o con la sua autorizzazione.

### Articolo 60. Canali di rilevante valore naturalistico – ambientale

#### 1. Definizione

Rappresentano gli elementi del reticolo idrografico provinciale caratterizzati da elementi di naturalità rilevante e/o per cui prevedere opportuni interventi di rinaturalizzazione.

#### 2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite -fatte salve le esigenze di sicurezza idraulica stabilite dai Consorzi di Bonifica e di Irrigazione competenti, sono quelle di:

- recupero e salvaguardia delle caratteristiche naturali degli alvei;
- il favorire la manutenzione e l'eventuale ripristino delle opere infrastrutturali che attraversano le aste individuate garantendo il rispetto delle condizioni di naturalità e la contestuale predisposizione delle opportune misure di sicurezza per scongiurare danni irreversibili all'ambiente naturale ed in particolare alla vegetazione ripariale;
- la valorizzazione di elementi di interesse idraulico di particolare pregio ingegneristico e paesaggistico. Questa azione costituisce un'occasione per realizzare, attraverso adeguate politiche di tutela e di valorizzazione dei siti, un nodo di forte interesse progettuale e di convergenza tra la rete dei corridoi ecologici, che si appoggia anche a canali artificiali, e la valorizzazione degli elementi storico-architettonici di matrice idraulica presenti.



## **Articolo 61. Ambiti dei boschi (LR 31/2008, vincolo paesaggistico art. 142, c. 1, lett. “g”, D.Lgs. 42/2004)**

### **1. Definizione**

Si tratta delle aree occupate da boschi, identificate in base alla definizione contenuta nell'articolo 42 della Legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31, oltre che nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) dal Parco Regionale del Mincio, approvati dalla Giunta Regionale nel corso del 2017 ai sensi dell'art. 47 della L.R. 31/2008, con validità 2017-2032, quali piani di settore del P.T.C.P. della Provincia di Mantova e piani di settore "Boschi" del Parco

Gli ambiti dei boschi sono soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. g) del D.Lgs. n. 42/2004.

### **2. Individuazione cartografica**

Nelle tavole del PGT, gli "ambiti dei boschi" ricalcano l'individuazione cartografica del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) vigente aggiornato con digitalizzazione a livello comunale attraverso sovrapposizione con foto aeree. Il retino che contraddistingue gli ambiti dei boschi lascia visibili gli ambiti urbanistici sottesi, che ne definiscono la disciplina.

### **3. Tutela:**

- promozione degli interventi di riqualificazione e sviluppo delle aree boscate,
- favorire il recupero e la riqualificazione di questi elementi in correlazione con la definizione della Rete Ecopaesistica locale e con riferimento alla promozione di percorsi di fruizione paesaggistica del territorio e alla realizzazione di punti di sosta nel verde;
- applica criteri di compensazione e/o di mitigazione per eventuali interventi sulle aree limitrofe ai boschi.

### **4. Interventi di trasformazione dei boschi**

Gli interventi di trasformazione dei boschi possono essere realizzati solo se consentiti dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Mantova e/o dal Parco Regionale del Mincio, che suddivide i boschi in "boschi a trasformabilità ordinaria" e "boschi a trasformabilità speciale" (Tavola 14: "Trasformazioni ammesse"), disciplinati rispettivamente dagli articoli 19 e 20 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il PIF, inoltre, nella Parte V delle norme di attuazione (articoli 21-29), stabilisce gli interventi di compensazione da realizzare in caso di trasformazione delle aree boscate.

### **5. Disciplina urbanistica**

Fatto salvo il rispetto delle prescrizioni del PIF, la disciplina urbanistica negli ambiti dei boschi è quella relativa agli ambiti urbanistici sottesi.

### **6. Autorizzazione paesaggistica**

Gli interventi da eseguirsi nelle aree coperte da foreste e boschi sono subordinati al rilascio di autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, rilasciata dalla Provincia competente.

## **Articolo 62. Sistemi verdi lineari e alberi monumentali**

### **1. Definizione**

I Sistemi verdi lineari desunti dalla banca dati DUSAF individuano le formazioni di siepi, filari ed arbusteti che per dimensione assumono rilevanza paesaggistica provinciale.

Il comune assume gli esiti della ricognizione svolta dal Settore Ambiente della Provincia nel biennio 2003-2004 relativa al censimento degli Alberi proposti come monumentali, ovvero degli esemplari arborei singoli, in gruppo o in filare di alto pregio naturalistico, storico, paesistico e culturale.

### **2. Obiettivi del Piano delle Regole per i sistemi verdi lineari:**

- tutela e la valorizzazione dell'equipaggiamento vegetazionale costituito da arbusteti, siepi e filari;
- perseguire la diffusione omogenea sul territorio nonché il potenziamento della loro valenza ecologica;
- l'incremento della messa a dimora di nuove piante autoctone sia arbustive che arboree in modo da orientare lo sviluppo ed aumentarne il ruolo nell'equilibrio ecologico comunale.
- è da evitare la loro eliminazione, in particolare laddove essi costituiscano un elemento distintivo e qualificate del paesaggio agrario o urbano tradizionale. Pertanto loro eventuali trasformazioni devono in genere essere volte al potenziamento della qualità ecologica complessiva;

- ogni trasformazione edificatoria in area agricola deve prevedere la messa a dimora di nuove piante autoctone sia arbustive che arboree al fine di potenziare i sistemi verdi lineari esistenti e di costruirne di nuovi. Contemporaneamente alla realizzazione delle nuove costruzioni devono essere piantumati filari di alberi di alto fusto.
3. Obiettivi del Piano delle Regole per gli alberi monumentali:
- assumere gli alberi di interesse monumentale come riferimento per le politiche di mantenimento e promozione della naturalità diffusa;
  - promuovere forme di tutela per quegli esemplari arborei che, singoli o in gruppo, rappresentano una presenza storicamente e culturalmente significativa;
  - non è consentito danneggiare o abbattere gli alberi individuati, ed eseguire lavori sul suolo, in una fascia di rispetto individuata dalla proiezione della chioma dell'albero al suolo e di ampiezza comunque non inferiore a 7 metri misurati a partire dal piede dell'albero. L'abbattimento è autorizzato, previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline agronomiche forestali, qualora si evidenzino esigenze fitosanitarie.

### **Articolo 63. Aree di rischio archeologico o di ritrovamento archeologico**

1. Si tratta di aree dove sono stati rinvenuti oggetti e materiali risalenti ad epoche diverse e comunque di interesse archeologico su segnalazione della Soprintendenza archeologica.
2. Il PTCP individua i Siti archeologici indicando gli ambiti sottoposti a specifico vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e altri siti archeologici quali ambiti caratterizzati dall'accertato ritrovamento di beni di interesse archeologico. In particolare modo si segnalano quelle aree urbane e suburbane, presso le quali vi sono stati ritrovamenti ed aree in prossimità di località scomparse (art 24 indirizzi normativi PTCP).
3. Il PGT individua nelle sue tavole del PdR, di zonizzazione, gli ambiti che, su segnalazione della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Cremona, Lodi e Mantova e del Comune (Nuclei di Antica Formazione e Aree, zone e ambiti a rischio archeologico), siano stati oggetto di ritrovamenti archeologici e poi valutati a rischio di rinvenimenti archeologici.
 

I siti sono individuati nella cartografia di piano:

  - Cà de' Passeri – tomba – romano – trasformazione compatibile;
  - Corte Cerese – romano - conservazione dei caratteri particolari;
  - Corte Cerese – romano - conservazione dei caratteri particolari;
  - Corte Cerese – romano - conservazione dei caratteri particolari;
  - Valle d'Oglio - villaggio, insediamento – preromano – conservazione dei caratteri particolari;
  - Valle Bugni - villaggio, insediamento – preromano – conservazione dei caratteri particolari;
  - Valle Bugni - romano – conservazione dei caratteri particolari;
  - Via Campagna 21 - tomba - preromano – trasformazione compatibile;
  - Via Campagne 8 - romano – trasformazione compatibile;
  - Fondo verso le Regone – romano;
  - Prestini;
  - Cà del Gobbo;
  - Fontana;
  - Ghisolfà;
  - Cà de Marcotti;
  - Valle Bugni.

Ai fini della tutela del tema archeologico, valgono, per i siti e per le aree individuate dalla Soprintendenza le seguenti disposizioni:

- i progetti che prevedano movimento terra o scavo vengano trasmessi all'Ufficio scrivente per l'espressione del parere di competenza e l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari;
- ai fini della tutela del patrimonio archeologico, gli edifici storici, le chiese, i nuclei di antica formazione (NAF) e i percorsi storici, sia previsti che di progetto che prevedano scavi o movimenti terra si chiede vengano trasmessi alla competente Soprintendenza Archeologica per l'espressione del parere di competenza e l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari;
- Per quanto riguarda le operazioni di movimento terra che non rientrano nelle normali attività di gestione agricola, ma si configurano quali operazioni di livellamento agrario, accompagnate sovente da attività estrattive di inerti, in considerazione dell'estensione di questo tipo di lavorazioni, la Soprintendenza Archeologica ritiene

altamente opportuno, un esame preventivo della presenza di elementi di carattere archeologico attraverso la trasmissione alla competente Soprintendenza Archeologica degli elaborati progettuali, o uno stralcio di essi, sufficienti per la valutazione di eventuali interferenze con depositi di interesse archeologico. Per tutte le attività legate alle coltivazioni di cava, si richiama invece all'osservanza della normativa specifica di settore, in particolare l'art. 8, c.2 lett. c) e l'art. 9, c.1, lett. g bis) della Legge Regionale 8 novembre 2021, n. 20, "Disciplina della coltivazione sostenibile di sostanze minerali di cava e per la promozione del risparmio di materia prima e dell'utilizzo di materiali riciclati" e l'art. 15 del D.c.r. 25 maggio 2021 - n. XI/1888, recante "Nuovo Piano CAVE della provincia Di Mantova – Settori merceologici della sabbia – ghiaia e argilla – art. 8 della l.r. 8 agosto 1998, n. 14 – PRS TER 09.02.191".

## Articolo 64. Limiti di rispetto stradale

### 1. Definizione

Si tratta degli spazi destinati alla protezione della rete viabilistica principale, esistente e di progetto, delimitati da "linee di arretramento stradale" riportate graficamente nella "Carta della disciplina delle aree". Esse sono state tracciate in conformità agli articoli 16, 17 e 18 del Nuovo Codice della Strada ed all'articolo 26 del suo Regolamento di esecuzione e di attuazione. Le aree comprese entro le linee di arretramento sono inedificabili, ma hanno la capacità volumetrica degli ambiti urbanistici sottesi, restando inteso che l'edificazione qui calcolata potrà essere realizzata solo al di fuori delle linee di arretramento.

La fascia di rispetto del sistema infrastrutturale esistente e la fascia di salvaguardia diretta delle infrastrutture di progetto per la mobilità comprendono le aree poste a protezione delle opere infrastrutturali esistenti e delle previsioni progettuali.

Le fasce di rispetto sono prioritariamente destinate alla realizzazione di opere di mitigazione e di compensazione ecologica, e vanno di norma mantenute a verde e idoneamente piantumate. Le recinzioni devono essere realizzate in modo da non compromettere la visibilità e la sicurezza del traffico.

Esse hanno effetto di vincolo conformativo della proprietà a norma dell'art. 18 comma 2b e dell'art. 19 commi 3, 4 e 5 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.

Tali limiti di rispetto sono disciplinati dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e ss.mm.ii., dalle Direttive ministeriali LL.PP. 77/1995 e ss.mm.ii. che si intendono prevalenti sulla presente norma.

## Articolo 65. Limite di rispetto cimiteriale

### 1. Definizione

Sono le zone cimiteriali e le fasce di rispetto come definite dall'art. 57 del D.P.R. 10 settembre 1990 n° 285, come modificato dall'art. 28 della Legge n° 166/2002, destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative fasce di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

### 2. Interventi consentiti

Le aree comprese entro il limite di rispetto cimiteriale non possono essere destinate ad interventi di nuova costruzione, ma hanno la capacità volumetrica degli ambiti urbanistici sottesi, restando inteso che l'edificazione qui calcolata potrà essere realizzata solo al di fuori del limite di rispetto.

Per gli edifici esistenti, sono consentiti:

- interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
- cambi di destinazione d'uso.
- interventi funzionali all'utilizzo degli edifici stessi

Nelle aree comprese entro il limite di rispetto cimiteriale sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- impianti cimiteriali;
- piccole costruzioni in concessione comunale su area pubblica o privata, per attività connesse al cimitero, quali edicole per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti;
- la realizzazione di canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete pubblica, fognaria, telefonica, idrica, ecc.);
- la realizzazione di parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde pubblico e privato,

- esposizioni a cielo libero, coltivazioni dei suoli;
- opere per il contenimento idrico, acustico e dell'inquinamento atmosferico;
- recinzioni.

## Articolo 66. Limite di rispetto del depuratore

### 1. Definizione

Si tratta delle fasce di rispetto dell'impianto di depurazione esistente

### 2. Obiettivi del Piano delle Regole

Le finalità perseguite sono quelle di garantire la salute dei cittadini, in conformità alle norme vigenti in materia ambientale, ed in particolare a quanto prescritto al punto 1.2, Allegato 4, della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, del 4 febbraio 1977.

Le presenti norme prescrivono, in conformità alle richiamate disposizioni legislative, una fascia di rispetto dell'impianto di depurazione della rete fognaria, della larghezza di m 100 su ogni lato.

La fascia di rispetto degli impianti di rinvio e sollevamento rappresentata graficamente negli elaborati di Piano, è adattata alla morfologia del luogo mantenendo la distanza di ml. 10,00 circa dalla recinzione dell'impianto, per permettere idonei adeguamenti tecnologici.

### 3. In questa fascia sono vietati sia la costruzione di nuovi edifici sia la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti, nei quali sono ammessi solo interventi di manutenzione, di ristrutturazione.

## Articolo 67. Fasce di rispetto dagli elettrodotti

Comprende le aree destinate alla protezione delle linee elettriche aeree esterne di trasporto ad alta tensione ed alla protezione delle persone rispetto all'esposizione alle onde elettromagnetiche.

Nella fascia al suolo, identificabile dall'applicazione della normativa di settore (in particolare il Decreto Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare del 29 maggio 2008 e ss.mm.ii.) ,in relazione alla tensione nominale d'esercizio delle linee stesse, non sono ammesse nuove edificazioni o ampliamenti di fabbricati adibiti ad abitazioni o ad ogni altra attività che comporti la presenza prolungata di persone (superiore a 4 ore) .

Sono ammesse invece nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti dei servizi e impianti pubblici esistenti, percorsi pedonali e ciclabili, sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura, parcheggi pubblici. Le linee elettriche non sono soggette a permesso di costruire, tuttavia i tracciati dovranno essere di volta in volta concordati con l'Amministrazione comunale con particolare riguardo alla salvaguardia delle zone con caratteristiche di pregio ambientale.

## Articolo 68. Fasce di rispetto dai metanodotti

Comprende le aree destinate alla protezione delle persone e cose rispetto all'esposizione ai rischi connessi alla presenza dell'infrastruttura di trasporto di gas in pressione. Nella fascia al suolo, identificabile dall'applicazione della normativa di settore, sono vietati interventi di nuova edificazione o ampliamenti di edifici esistenti.

Nel caso di modifica delle condotte di gas ad alta pressione dovranno essere realizzati sulle condotte manufatti di protezione meccanica di cui all'Allegato "A" al D.M. sviluppo economico 17/04/2008.

## Articolo 69. Impianti antenne radiomobili e telecomunicazione

1. Si intendono, ai sensi dell'art. 8, c. 6 della L. 22/2/2001 n.36 e ss.mm.ii., dell'art. 4, c. 1 della LR 11/5/2001 n. 11 e ss.mm.ii. e della DGRL n. 7351 e ss.mm.ii. del 11/12/2001. Si intendono incluse nella definizione tutte le antenne, parabole, e i ripetitori che i diversi gestori di telefonia necessitano di porre in essere allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare sul territorio. L'installazione degli impianti dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
  - garantire un corretto insediamento urbanistico e ambientale, con lo scopo di minimizzare l'impatto visivo e prevenire potenziali effetti derivanti dai campi elettromagnetici, in base al principio della cautela ex art. 5 L. 36/2001 e ss.mm.ii.;

- trovare prioritaria collocazione presso ambiti già ospitanti impianti tecnologici di altre infrastrutture compatibili non utilizzate da utenti, ovvero non limitrofe a spazi dedicati alla permanenza delle persone, in base al principio della "cubicazione" e "condivisione" delle infrastrutture ex art. 89 D.lgs 259/2003 e ss.mm.ii.;
  - favorire la localizzazione presso ambiti territoriali recanti fasce di rispetto inedificabili per gli insediamenti umani;
  - prevedere la segnaletica e la delimitazione prevista dalle vigenti normative, in particolare dell'art.3 LR 11/2001 e ss.mm.ii.
2. Ai sensi dell'art. 4 LR 11/2001 e ss.mm.ii. sono vietate le installazioni di tali impianti in corrispondenza di edifici scolastici, strutture assistenziali e di ricovero ospedaliero, strutture equivalenti comportanti permanenza continuativa di persone minorenni o con problemi di salute. L'installazione di impianti fissi di telefonia mobile nei parchi pubblici urbani, nelle aree agricole, lungo i percorsi ciclopedonali inseriti in contesti naturalistici, è sottoposta obbligatoriamente alla valutazione paesistica dei progetti prevista dal Piano Territoriale Paesistico Regionale. Nei territori ricompresi all'interno del Parco dell'Oglio Sud, l'installazione di detti impianti è sottoposta ad autorizzazione secondo quanto disposto dal PTC del Parco.

## **Articolo 70. Tutela del paesaggio ed esame paesistico dei progetti**

1. Ai sensi del PPR - Piano Paesaggistico Regionale, allegato del PTR – Piano Territoriale Regionale, nell'intero territorio comunale, ad esclusione di quanto previsto successivamente in merito alle aree assoggettate a specifica tutela paesaggistica, i progetti, ivi compresi i piani attuativi comunque denominati, che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame dell'impatto paesistico e i loro provvedimenti di approvazione devono essere preceduti da tale esame secondo le modalità indicate della DGR VII/11045 dell'8/11/2002 e dal PPR stesso.
2. Ai fini dell'esame dell'impatto paesistico dei progetti l'elaborato "DdP T10\_Caratteri del paesaggio" individua, con valore orientativo, gli elementi caratterizzanti da considerarsi e l'elaborato "DDP T13\_Sensibilità del paesaggio" attribuisce, con valore prescrittivo, il grado di sensibilità paesistica degli ambiti del territorio comunale; mentre il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista anche sulla base degli strumenti di pianificazione sovraordinata aventi valenza in materia di paesaggio, in particolare dal PTC del parco dell'Oglio Sud
3. Nelle aree assoggettate a specifica tutela paesaggistica di legge, la procedura preordinata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, di cui all'art. 146 del D.lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii, sostituisce l'esame paesistico di cui al presente articolo.
4. Sono escluse dall'esame di impatto paesistico la manutenzione ordinaria e le lavorazioni dei terreni che rientrano, queste ultime, nelle normali pratiche colturali agricole.

## TITOLO IV PRESCRIZIONI GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE

### Articolo 71. Fattibilità geologica delle azioni di Piano

1. Le prescrizioni di intervento relative alla fattibilità geologica, idrogeologica e sismica sono contenute nel relativo studio a supporto della pianificazione, allegato alle presenti norme ed a cui si rimanda per l'applicazione della normativa di riferimento.
2. Gli elaborati e le norme dello Studio Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT (art. 57 della L.R. n° 12/2005), sono da considerarsi quali allegati alle presenti norme e come tali integralmente recepiti quali disposizioni, prescrizioni ed indirizzi per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano.
3. Gli interventi previsti dal PGT dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come definite nella DGR n° IX/2616 del 30 novembre 2011.
4. Sulla base della mappatura della carta di sintesi, è stata redatta la carta della fattibilità geologica per le azioni di piano finalizzata alla zonizzazione del territorio comunale in classi di fattibilità. Tale carta costituisce un elaborato cartografico di pericolosità geologica che fornisce indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici e indica studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti.

### Articolo 72. Valutazione del rischio idraulico

1. I principi di invarianza idraulica e idrologia si applicano agli interventi edilizi definiti dall'art. 3, comma 1, lettera d), e) ed f) del DPR n° 380/2001 e s.m.i. e a tutti gli interventi che comportino una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e autostradali e loro pertinenze e i parcheggi, secondo quanto specificato nel Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n° 7 e s.m.i.
2. Le presenti norme si intenderanno integrate dalle ulteriori prescrizioni eventualmente contenute nello "Studio comunale di gestione del rischio idraulico", predisposto ai sensi dell'art. 14 del R.R. sopra richiamato.

### Articolo 73. Reticolo idrico comunale

1. In relazione a infrastrutture idrovie e idrauliche, fiumi, altri corsi e specchi d'acqua si applicano le disposizioni di cui alla DGR n° 5714 del 15 dicembre 2021 in materia di Reticolo Idraulico del Territorio Comunale.
2. I corsi d'acqua pubblici e/o di interesse pubblico esistenti, sono soggetti a salvaguardia tramite l'individuazione di apposite fasce di rispetto.
3. Per quanto riguarda il reticolo idrico principale, vengono recepite le fasce fluviali individuate dai Piani Stralcio di Bacino e dal PGRA vigente.
4. A seguito dell'approvazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrologico (PAI) di cui al DPCM 24 maggio 2001 e relative disposizioni regionali di attuazione in campo urbanistico, ai sensi dell'art. 17, comma 6bis della Legge n° 188/1989, nelle relative zone individuate sulla tavola "Carta dei vincoli", classificate come fascia A, B e C del PAI, e alle correlate aree individuate dal PGRA, si applicano le norme stabilite dal piano stesso, con particolare riguardo a quanto stabilito dagli artt. 1 (comma 6), 29, 30, 32, 38, 38 bis e 39. Il reticolo idrico principale dei Consorzi di bonifica e comunale, unitamente alle fasce di rispetto fluviale dei corsi d'acqua appartenenti al demanio fluviale, al reticolo idrico principale, minore e dei consorzi di bonifica, sono riportate e normate negli elaborati costitutivi il Documento di Polizia Idraulica Comunale, parte integrante del PGT e delle presenti norme.
5. Il Documento di Polizia Idraulica (DPI) è stato approvato, unitamente al Documento di studio comunale del Rischio Idraulico Comunale, dal Consiglio Comunale. Essi sono recepiti, allegati e parte integrante del presente PGT.

## TITOLO V NORME FINALI E TRANSITORIE

### Articolo 74. Situazioni esistenti difformi dalle previsioni di piano

1. Per quanto non specificato nelle norme per i singoli ambiti, gli edifici esistenti alla data di approvazione del presente PGT, che siano in contrasto con il Piano delle Regole, possono mantenere la loro destinazione, purché non in contrasto con le disposizioni di ordine igienico-sanitario;
2. Per gli edifici contenenti funzioni ed attività in contrasto con il Piano delle Regole, ma non in contrasto con disposizioni di carattere igienico sono ammesse le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
3. Qualora il contrasto con il Piano delle Regole riguardi la destinazione d'uso, in caso di cambiamento della destinazione devono essere rispettate le norme generali dell'ambito.

### Articolo 75. Disposizioni relative alle misure di salvaguardia

1. Ai sensi dell'art. 13, comma 12, della LR 12/2005 nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT o di variante si applicano le misure di salvaguardia; a tal fine il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia e dello Sportello Unico per le Attività Produttive sospende, mediante comunicazione al richiedente, ogni determinazione circa le richieste di titolo abilitativo che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi oppure con quelle degli atti previgenti.
2. I termini per la conclusione dei procedimenti continuano a decorrere dalla data di pubblicazione suddetta.
3. Il medesimo responsabile provvede a concludere, entro l'approvazione degli atti di PGT o di variante, i procedimenti delle richieste di titoli abilitativi edilizi, comunque denominati, pendenti alla data di adozione dei predetti atti, facendo riferimento per la relativa istruttoria alle sole previsioni del PGT previgente, esclusivamente qualora siano soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:
  - siano scaduti i termini minimi fissati per legge regionale o nazionale per la conclusione dei procedimenti relativi a tali richieste;
  - le richieste siano corredate, sin dal principio della decorrenza dei termini suddetti, di tutta la documentazione necessaria ai sensi di legge e dei regolamenti;
4. Ai sensi dell'art. 15, comma 4, del DPR n. 380/2001, i permessi di costruire decadono con l'entrata in vigore, di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già effettivamente iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

### Articolo 76. Derghe

1. Le indicazioni del PdR sono derogabili solo nei casi consentiti dall'articolo 40 della LR 12/2005, ossia esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.
2. Sono consentite deroghe alle prescrizioni delle presenti norme, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.
3. Si conferma la validità delle deroghe già adottate prima dell'adozione del PGT da parte del Consiglio Comunale per ragioni di pubblico interesse, anche se contrastanti con le presenti Norme.



## ALLEGATO A SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE CONSIGLIATE

### Caratteri qualificanti delle specie autoctone

Le presenti norme consigliano, per gli spazi verdi e i giardini, l'utilizzo di specie autoctone.

Questa proposta consente numerosi vantaggi, sia da un punto di vista ecologico che economico. Le piante arboree e arbustive autoctone sono dotate di un'alta capacità di resistenza alle avversità biotiche (attacchi di insetti, funghi e altre fitopatologie) e abiotiche (gelate precoci e tardive, siccità e ristagni idrici). Tale carattere connotante comporta di conseguenza costi manutentivi decisamente inferiori rispetto a specie esogene, sia per una percentuale di mortalità piuttosto bassa, che per la ridotta necessità di trattamenti curativi specifici. A ciò si aggiunga che il valore commerciale delle specie autoctone risulta generalmente più contenuto rispetto ad altre specie.

Dal punto di vista più specificatamente ecologico, le piante arboree e arbustive autoctone, rivestono un ruolo insostituibile nell'equilibrio di un ecosistema, in quanto rappresentano sia un elemento delle catene trofiche, sia habitat di rifugio, riproduzione e svernamento per molte specie animali.

### Principi di progettazione per impiegare correttamente le specie autoctone

I numerosi vantaggi ecologici e economici offerti dalle specie autoctone comportano però la necessità di conoscere le loro esigenze ecologiche nonché i principi che ne regolano una corretta utilizzazione. Una corretta progettazione del verde necessita di una conoscenza dei caratteri di ciascuna specie, ed in particolare delle caratteristiche di adattamento ai fattori ambientali di contorno. È inoltre importante considerare parametri propri dell'organismo vegetale quali la velocità di accrescimento, la capacità di reagire o di sopportare interventi di potatura, la longevità e le dimensioni raggiunte a maturità, la stabilità del fusto. Altri elementi che devono essere conosciuti per un corretto utilizzo progettuale riguardano il tipo e l'entità dello sviluppo dell'apparato radicale, la resistenza o l'esposizione a certe patologie. Infine, ma non meno importanti, soprattutto nell'utilizzo urbano, sono la conoscenza dei tempi e delle caratteristiche cromatiche della fioritura e della fruttificazione della specie, che consente soprattutto in aree pubbliche fruibili effetti estetici particolarmente piacevoli.

Di seguito viene fornito un elenco delle specie autoctone e di alcune consigliate per significativi caratteri storico paesistici, che si consiglia di utilizzare con prevalenza (fonte PTC Parco Oglio Sud).

## Elenco delle specie arboree autoctone e consigliate

| Nome italiano        | Nome scientifico                                                                        | Habitus |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Acero campestre      | <i>Acer campestre</i> L.                                                                | albero  |
| Ontano nero          | <i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertn.                                                     | albero  |
| Carpino bianco       | <i>Carpinus betulus</i> L.                                                              | albero  |
| Frassino meridionale | <i>Fraxinus angustifolia subsp. oxycarpa</i> (M. Bieb. ex Willd.) Franco & Rocha Afonso | albero  |
| Frassino comune      | <i>Fraxinus excelsior</i> L.                                                            | albero  |
| Orniello             | <i>Fraxinus ornus</i> L.                                                                | albero  |
| Melo selvatico       | <i>Malus sylvestris</i> (L.) Mill.                                                      | albero  |
| Pioppo bianco        | <i>Populus alba</i> L.                                                                  | albero  |
| Pioppo canescente    | <i>Populus canescens</i> (Aiton) Sm.                                                    | albero  |
| Pioppo nero          | <i>Populus nigra</i> L.                                                                 | albero  |
| Ciliegio selvatico   | <i>Prunus avium</i> (L.) L.                                                             | albero  |
| Farnia               | <i>Quercus robur</i> L.                                                                 | albero  |
| Salice bianco        | <i>Salix alba</i> L.                                                                    | albero  |
| Olmo campestre       | <i>Ulmus minor</i> Mill.                                                                | albero  |
| Crespino             | <i>Berberis vulgaris</i> L.                                                             | arbusto |
| Corniolo             | <i>Cornus mas</i> L.                                                                    | arbusto |
| Sanguinella          | <i>Cornus sanguinea</i> L.                                                              | arbusto |
| Nocciolo             | <i>Corylus avellana</i> L.                                                              | arbusto |
| Biancospino          | <i>Crataegus monogyna</i> Jacq.                                                         | arbusto |
| Cornetta dondolina   | <i>Emerus major</i> Mill.                                                               | arbusto |
| Fusaggine            | <i>Euonymus europaeus</i> L.                                                            | arbusto |
| Frangola comune      | <i>Frangula alnus</i> Mill.                                                             | arbusto |
| Ligustro             | <i>Ligustrum vulgare</i> L.                                                             | arbusto |
| Prugnolo             | <i>Prunus spinosa</i> L.                                                                | arbusto |
| Spincervino          | <i>Rhamnus cathartica</i> L.                                                            | arbusto |
| Rosa selvatica       | <i>Rosa canina</i> L.                                                                   | arbusto |
| Salicone             | <i>Salix caprea</i> L.                                                                  | arbusto |
| Salice ripaiolo      | <i>Salix eleagnos</i> Scop.                                                             | arbusto |
| Salice rosso         | <i>Salix purpurea</i> L.                                                                | arbusto |
| Salice da ceste      | <i>Salix triandra</i> L.                                                                | arbusto |
| Sambuco nero         | <i>Sambucus nigra</i> L.                                                                | arbusto |
| Lantana              | <i>Viburnum lantana</i> L.                                                              | arbusto |
| Palle di neve        | <i>Viburnum opulus</i> L.                                                               | arbusto |

(Tratto dalla D.G.R. 4 dicembre 2017 - n. X/7472 "Approvazione del piano di indirizzo forestale del parco regionale dell'Oglio Sud, ai sensi dell'art. 47 c. 4 della L.R. 31/2008", paragrafo 14.8.2 – come modificato dal presente PTC).

Con riferimento a contesti prettamente urbani, è possibile utilizzare anche il bagolaro (*Celtis australis* L.) e il platano comune (*Platanus hispanica* Mill. ex Münchh.), così come altre specie ornamentali, ad esclusione di quelle in contrasto con il regolamento UE n. 1143/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio e successivi regolamenti esecutivi, e di quelle nella Lista nera delle specie alloctone vegetali di cui alla D.G.R. 16 dicembre 2019 – n. XI/2658.