



**COMUNE DI CANNETO SULL'OGLIO  
PROVINCIA DI MANTOVA  
REGIONE LOMBARDIA**

COMMITTENTE

**COMUNE DI CANNETO SULL'OGLIO**

IL SINDACO

Piero Cervi

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

LAVORO

**VARIANTE N.1/2011 AL PIANO SERVIZI  
E PIANO DELLE REGOLE**

COORDINATORE DI PROGETTO

ARCH. GIOVANNI IACOMETTI

REDATTORI PGT

ARCH. GIOVANNI IACOMETTI  
ARCH. GIULIA MORASCHI

**NTP**

ELABORATO

**NORME TECNICHE DI PIANO**

Data: GIUGNO 2011

Nome file: CARTIGLI\_DOCUMENTI\_VARIANTE

**COPRAT**

**società cooperativa di progettazione  
e ricerca architettonica e territoriale**

sede legale: via Corridoni 56, 46100 Mantova, cf p. iva 00400114 020 7, info@coprat.it, www.coprat.it  
sedi operative: mantova, via Calvi 85/a, 46100 Mantova, tel. 0376-368412, fax 0373-368894  
milano, via Cornalia 19, 20124 Milano, tel fax 02-67481262

**COMUNE DI CANNETO SULL'OGGIO**  
**VARIANTE N.1/2011 AL PIANO SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE**  
**NORME TECNICHE DI PIANO DEI SERVIZI**

**INDICE**

<b>NORME RELATIVE AL PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>2</b>
1    Contenuti del Piano Servizi	2
2    Finalità ed elaborati del Piano dei Servizi	5
3    Definizioni di parametri ed indici urbanistici	6
4    Definizione qualitativa delle aree per servizi	7
5    Norme per le aree per attrezzature e servizi	10
6    Zone per servizi e impianti tecnologici – parametri	13
7    Aree destinate alla viabilità	14
8    Indirizzi	16
<b>ALLEGATO : INDICAZIONI METODOLOGICHE DELLA SOPRINTENDENZA</b>	<b>17</b>

## **NORME RELATIVE AL PIANO DEI SERVIZI**

### **1 Contenuti del Piano Servizi**

1.1 Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica, le dotazioni di verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

1.2 Il Piano dei Servizi determina il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio in base a:

- a) popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale
- b) popolazione teorica da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale
- c) popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, e in base ai flussi turistici

1.3 Il Piano dei Servizi valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature di servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità, e accessibilità e , in caso di accertata insufficienza e inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento. Analogamente il Piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal documento di piano le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione. Il piano dei servizi individua la dotazione dei servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo all'interno di questi la dotazione minima, fatta salva la possibilità di monetizzazione.

1.4 Il Piano dei Servizi esplicita la sostenibilità dei costi anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

1.5 Il Piano dei Servizi indica i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziale, produttiva e terziaria commerciale, caratterizzate da rilevate affluenza di utenti.

1.6 Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o di regolamento d'uso, redatti in conformità alle finalità contenute nel Piano dei Servizi, ovvero atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

1.7 Le prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante

1.8 I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal Piano dei Servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine l'intervento cui sono preordinati non sia invertito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. E' comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il termine quinquennale, la realizzazione diretta delle attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta Comunale espliciti con proprio atto di volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali

1.9 Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi (come da perimetrazione apposita)

1.10 Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

1.11 La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso.

## 2 Finalità ed elaborati del Piano dei Servizi

### 2.1 Il Piano dei Servizi:

- concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento di attuazione del PGT, nonché alla programmazione temporale indicativa degli interventi;
- è strumento di indirizzo per la attuazione del PGT e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente; in particolare, il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

### 2.2. Il Piano dei Servizi è costituito da:

- PS0a - Relazione con tavole illustrative interne
- PS0b - Norme tecniche
- PS1 - Contabilità e progetto dei servizi - Capoluogo scala 1.2.500
- PS2 - Contabilità e progetto dei servizi - Bizzolano Carzaghetto Area Giva  
e campo Motocross scala 1:2.500
- PS3 - Individuazione e caratterizzazione nuove aree a servizi scala 1:2.000

### **3 Definizioni di parametri ed indici urbanistici**

3.1 L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i parametri e definizioni nonché le normative analoghe contenute nel Piano delle Regole (in particolare art.3, art. 4, art.5, art.6.2)

3.2 La valutazione dei servizi ai fini del dimensionamento è svolta considerando la superficie libera del lotto di pertinenza e la superficie lorda dei vari piani abitabili compresi i seminterrati e le soffitte utilizzate a deposito, magazzino, ecc.

3.3 La quantificazione complessiva è svolta per le volumetrie residenziali considerando la dimensione di 150 mc/abitante

#### **4 Definizione qualitativa delle aree per servizi**

4.1 Il Piano dei Servizi prevede aree per la dotazione di Servizi Pubblici e di interesse pubblico distinguibili in:

- a) aree per l'istruzione: destinate a scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo;
- b) aree per attrezzature religiose;
- c) aree per attrezzature di interesse comune: culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ecc.;
- d) aree a verde per parchi pubblici, per attrezzature sportive e di gioco;
- e) aree per parcheggi di uso pubblico;
- f) aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi (principalmente parcheggi e verde ed eventualmente attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, attrezzature varie di servizio agli insediamenti).
- g) aree per l'edilizia residenziale pubblica

4.2 L'attuazione delle previsioni di attuazione delle aree per Servizi è realizzata dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati secondo le procedure di legge. Tutte le aree concorrono cumulativamente alla verifica di dimensionamento della dotazione di servizi.

4.3 Nel contesto di Piani Attuativi, la previsione cartografica di aree a servizi potrà essere modificata in ragione di un migliore assetto paesistico-ambientale e di funzionalità urbanistica, fermo restando il rispetto della dotazione minima e delle indicazioni di comparto.

4.4 Ogni intervento che comporti aumento del peso insediativo, compreso il recupero di sottotetti, concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, di allacciamento ai pubblici servizi ed al reperimento delle aree necessarie.

4.5 Nelle zone edificabili, per ogni mutamento di destinazione d'uso di aree ed edifici, apportato con opere edilizie che comporti aumento o variazione del fabbisogno di aree ed opere di urbanizzazione secondaria, dovrà essere reperita o monetizzata la corrispondente area a servizi in aumento. Per le destinazioni commerciali, in caso di aumento del peso insediativi, il reperimento delle aree a servizi in aumento è dovuto anche in assenza di opere edilizie. Chi interviene dovrà a tal fine sottoscrivere atto unilaterale d'obbligo o convenzione.

4.6 In attuazione del PGT dovrà essere assicurata la seguente dotazione minima di aree di urbanizzazione secondaria per Servizi locali, con cessioni e monetizzazione ai sensi di legge e delle presenti norme:

- a) per la destinazione residenziale, la dotazione minima è di 26,5 mq per ab. (considerati 150 mc/ab), di cui per parcheggi minima di 3 mq per abitante.
- b) per la destinazione produttiva la dotazione minima non deve essere inferiore al 10% della SIp reale ammessa, da ricavare interamente nel comparto di pianificazione
- c) per le destinazioni terziaria, direzionale, la dotazione minima è pari ad almeno il 100% della SIp reale ammessa, di cui almeno la metà per parcheggi (anche su più livelli). Nelle aree del tessuto consolidato il valore minimo, in presenza di parcheggi di zona adeguati, è pari al 75% di SIp reale ammessa..

4.7 Le aree destinate a servizi, eccedenti la quota dovuta nel comparto, potranno essere monetizzate o essere reperite anche all'esterno delle aree di intervento, in alternativa alla monetizzazione, secondo le indicazioni localizzative dell'amministrazione comunale. In tal caso la dimensione della cessione è valutata in ragione della localizzazione e proporzionalmente rapportata alla zona di competenza dell'intervento, con riferimento al valore di monetizzazione di cui alla delibera comunale inerente gli oneri di urbanizzazione.

4.8 Potranno essere cedute al Comune, in alternativa o ad integrazione di aree e di monetizzazioni, edifici ed opere da destinare a Servizi del tipo:

- a) urbanizzazione secondaria;
- b) allacciamento generale ai pubblici servizi (escluse opere primarie di competenza degli interventi);
- e) aree edificabili;
- d) aree in ampliamento e completamento di servizi esistenti o previsti.

4.9 Gli alloggi ceduti al Comune o convenzionati con stipulazione di un atto di asservimento all'uso di interesse pubblico, con modalità di affitto e assegnazione per categorie protette o per finalità sociali sono computati come servizi di uso pubblico, con computo della SIp reale realizzabile o della sola area e sono consentiti nelle aree computate dal Piano dei Servizi.

4.10 Qualora il valore delle aree ed opere cedute o convenzionate superi il valore dovuto secondo le previsioni del PGT la parte eccedente, ove non derivi da accordi sanciti in una

convenzione, potrà essere scomputata dal valore degli oneri e del contributo di permesso di costruire.

4.11 Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree per servizi dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, intervenendo anche all'esterno dell'area di intervento.

4.12 Nelle aree per servizi sono ammesse attività commerciali, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area. La dimensione è limitata a quella di vicinato.

#### 4.13 Servizi alla viabilità

E' possibile inserire servizi alla viabilità (servizio carburanti), nelle aree di rispetto delle strade, nelle aree a destinazione prevalentemente produttiva e nelle aree per servizi, nel rispetto dei criteri di salvaguardia e delle prescrizioni di carattere ambientale, storico artistico, fissati per le varie aree, tenendo conto delle preesistenti attività collettive e delle possibili interazioni sul piano dell'inquinamento da traffico e delle molestie.

## 5 Norme per le aree per attrezzature e servizi

5.1 Nelle planimetrie di piano sono individuate tramite retinature e coloriture particolari tipologie di destinazione e di acquisizione/gestione delle aree per servizi.

In generale le destinazioni previste con apposito retino o coloritura nelle planimetrie di P.R.G. sono indicative; mentre la destinazione delle aree per attrezzature religiose è vincolante, ma non esclude altre possibili utilizzazioni per uso pubblico.

Le tipologie di acquisizione e gestione individuano le aree da adibire a servizi che sono soggette all'esproprio, le aree da adibire a servizi che restano di proprietà e gestione privata, le aree di libera cessione nei piani attuativi e le aree in concordato d'uso (es. ex stazione).

Gli ampliamenti e le trasformazioni di edifici e di aree già utilizzate per uso pubblico sono subordinati ad intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici :

- $I_f = 3$  mc/mq.
- numero massimo di piani: 3.

5.2 L'utilizzazione delle nuove aree individuate in sede di P.G.T. è preferibilmente soggetta all'approvazione di progetti generali estesi all'intera area; per le aree da reperire all'interno delle zone di espansione edilizia i piani esecutivi relativi all'intero comparto dovranno definire esattamente la posizione, anche diversa da quella definita nel presente P.G.T., purchè motivata da criteri concordati con la pubblica amministrazione, secondo la quantità indicata nelle tavole di piano e nelle presenti norme.

I progetti dovranno definire i seguenti elementi :

- caratteristiche planivolumetriche degli edifici e sistemazioni delle aree libere nel rispetto dei seguenti indici :
  - $I_t = 2$  mc./mq.
  - numero massimo di piani : 3
  - tipi di utilizzazione degli edifici e delle aree;
  - enti ed operatori pubblici o privati che potranno realizzare le opere previste;
  - rete pedonale e veicolare di accesso alle attrezzature previste.

5.3 In tutte le zone possono essere realizzate o gestite da privati, e su aree di proprietà privata, attrezzature di uso pubblico, nel rispetto delle norme di legge; essi riguardano le seguenti destinazioni:

- culto e servizi parrocchiali;
- parcheggio pubblico coperto o scoperto;

- attrezzature ricettive, ricreative, sportive e connesse al tempo libero;
- alloggi per edilizia residenziale pubblica di carattere economico.
- attività sociosanitarie e assistenziali

Le attività religiose possono insediarsi unicamente nelle aree per servizi

5.4 Ai sensi dell'art.72 della L.R. 12/2005 le aree che attualmente accolgono attrezzature religiose, o che sono destinate alle attrezzature stesse, sono specificatamente individuate nel Piano dei Servizi e nelle relative varianti.

Le eventuali nuove attività di culto possono insediarsi unicamente in aree appositamente individuate nelle zone destinate a Servizi dal PGT; tale individuazione avverrà, da parte dell'Amministrazione, ai sensi della stessa L.R. 12/2005, sulla base delle esigenze locali, valutate le istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose aventi una presenza diffusa, organizzata e stabile nell'ambito del Comune di Canneto s.O,

La realizzazione delle attrezzature per il culto è sempre subordinata alla stipula di una Convenzione, da parte dell'Ente proponente, con il Comune che regoli caratteristiche tecniche e dimensionali delle attrezzature, e definisca tempi di realizzazione e modalità d'uso delle stesse, con particolare attenzione alle problematiche della sicurezza, del traffico indotto e dei parcheggi,

Le aree individuate nel PGT e destinate ad accogliere tali attrezzature per le attività di culto non sono soggette ad esproprio da parte della Pubblica Amministrazione.

5.5 - Nel caso che gli interventi diretti di trasformazione edilizia attuati con opere edilizie prevedano un mutamento di destinazione d'uso che comporti un aumento del fabbisogno di standard, ai sensi delle leggi vigenti in materia, l'area per servizio e attrezzature in aumento va ceduta o monetizzata con un importo corrispondente al valore economico dell'area da acquisire.

5.6 - La convenzione con l'ente comunale dovrà indicare:

- la destinazione d'uso, le caratteristiche tipologiche e architettoniche delle attrezzature;
- l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso prevista per l'intero periodo convenzionato, fatta salva comunque la possibilità di modificare la medesima destinazione d'uso, purché nell'ambito di quelle ammesse dal presente articolo e in accordo con l'Amministrazione comunale, previa apposita Variante al Piano dei Servizi;
- la durata del convenzionamento per un periodo congruo in relazione al tipo di attività e alla natura del rapporto ed eventuali modalità di rinnovo e/o di subentro di terzi;

- le modalità di gestione del servizio e delle attrezzature al fine di garantire la effettiva fruibilità degli stessi da parte della collettività interessata;
- l'applicazione di sanzioni a carico del titolare del servizio e delle attrezzature o suoi eventuali aventi causa per l'inosservanza degli obblighi assunti con la convenzione.

5.7 Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso per esercizi commerciali non di vicinato, la verifica e l'eventuale cessione di standard vanno effettuati anche se la trasformazione non comporta la realizzazione di opere.

5.8 Si possono rilasciare concessioni in deroga alle norme di PGT e di Regolamento Edilizio limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico secondo le norme di legge.

5.9 Le aree standard interne al perimetro delle fasce di rispetto cimiteriali sono indeficabili. Per gli edifici esistenti sono possibili opere di manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione e ricostruzione analoga senza aumento di volume.

#### 5.10 Norme particolareggiate

L'area denominata "Brolo" individuata con apposito simbolo V\* è destinata esclusivamente a servizi pubblici e/o collettivi del verde (orto botanico, parco del vivaismo, verde didattico, ecc.) con possibilità di creare unicamente piccole costruzioni in legno per il servizio alle piantumazioni, ricovero attrezzi, eventuale servizi per visite, con dimensione massima di due metri per tre ad un piano e in numero massimo di tre elementi.

## **6 Zone per servizi e impianti tecnologici – parametri**

6.1 In tali zone è ammessa la realizzazione di attrezzature e impianti tecnologici di interesse pubblico quali: rimesse per i mezzi di trasporto pubblico, impianti di smaltimento e di riconversione energetica di rifiuti e di depurazione, centrali telefoniche, impianti radiotelevisivi/impianti di acquedotto, impianti di presa metano, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, ecc.; sono ammessi inoltre officine per la manutenzione degli impianti, attrezzature per il personale addetto, abitazioni per il personale di custodia, ed eventuali uffici strettamente connessi alle funzioni svolte. Tali impianti ed attrezzature possono essere realizzati e gestiti da enti pubblici o da privati; in quest'ultimo caso l'intervento è subordinato alla definizione di una convenzione con Comune che ne regoli le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione e le modalità d'uso.

6.2 Ogni intervento edilizio all'interno delle zone per servizi e impianti tecnologici è subordinato a semplice autorizzazione o concessione edilizia, nel rispetto delle seguenti norme

-  $I_f = 2 \text{ mc/mq.}$

-  $R_c = 0,5 \text{ mq/mq.}$

-  $H_{max} = 10 \text{ m.}$  con eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici.

6.3 Per ampliamenti di fabbricati esistenti nelle zone per servizi ed impianti tecnologici, il Comune, può concedere deroghe alle norme sulle distanze dai confini e tra i fabbricati, quando sia dimostrata, oltre che la necessità dell'intervento nell'interesse pubblico, la impossibilità di risolverlo altrimenti.

Non sono subordinati al rispetto dei limiti di densità edilizia di rapporto di copertura e di altezza massima gli impianti tecnologici relativi ai canali di bonifica ed ai fiumi (idrovie, ecc.).

### 6.4 Limiti di edificazione intorno agli impianti di depurazione

Per una distanza di 100 m. dall'impianto di depurazione non è consentita l'edificazione in base ai disposti delle norme tecniche dell'allegato 4 alla delibera del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque del 4.2.77 e successive modificazioni e integrazioni, agli effetti dell'art. 62 del D.L.152/99. Eventuali deroghe per ragioni motivate potranno essere consentite previo parere degli organi competenti di controllo igienico-sanitario e ambientale

### 6.5 - Aree cimiteriali

Sono individuate nelle planimetrie di PGT le aree esistenti e le aree di progetto, destinate esclusivamente ai servizi cimiteriali e alla loro espansione.

## **7 Aree destinate alla viabilità**

7.1 Le zone per nuove strade di valore urbano hanno valore vincolante per quanto riguarda la presenza del tracciato generale, sono indicative per gli elementi di definizione esecutiva quali forma, dimensione, esatta geometria e posizione. La posizione delle strade nei comparti soggetti a pianificazione esecutiva potrà essere modificata in sede di pianificazione esecutiva nel rispetto delle scelte generali di pianificazione e nell'ambito di un corretto assetto viario di comparto.

7.2 I percorsi pedonali individuati con apposita simbologia con vincolo di uso pubblico sono destinati al passaggio pedonale e ciclabile, ed al passaggio di opere di urbanizzazione primaria (fognature, acquedotti, linee elettriche, gasdotti).

7.3 I percorsi ciclopedonali individuati con apposita simbologia schematica hanno valore obbligatorio per quanto riguarda il tragitto generale e valore indicativo per quanto concerne la posizione, la forma, il tracciato esecutivo.

7.4 Le strade automobilistiche devono avere le caratteristiche dimensionali e di accessibilità di seguito specificate

a) le strade primarie, con funzione prevalentemente intercomunale, sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di piano o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie previste in piani urbanistici esecutivi;

b) le strade secondarie, con funzione prevalentemente comunale e di collegamento interno agli abitati devono avere una dimensione minima di 9 mt. (1.50+6.00+1.50);

d) le strade e fondo cieco a stretto servizio di poche abitazioni possono avere una carreggiata ridotta a mt.5.00.

e) Le strade a fondo cieco a stretto servizio di poche abitazioni aventi carreggiata ridotta sono ammissibili ma rimangono di norma in carico ai privati; l'amministrazione acconsente alla cessione delle sole strade regolamentari, aventi dimensione minima 9 metri.

7.5 Impianti di distribuzione: Si prevede il mantenimento degli impianti di distribuzione di carburante esistenti. La localizzazione di nuovi, nonché di eventuali annessi e di altre attività funzionali alle esigenze della viabilità (officina meccanica, gommista, esercizi di vicinato per la

vendita di prodotti per l'auto, autolavaggi e simili), a servizio delle strade, dovrà essere a servizio delle viabilità, all'interno di una fascia di m 30 per le varie categorie di strade; comunque dovranno essere esterni ai centri storicamente consolidati, ai vincoli ambientali delle aree di rispetto dei pozzi ed ai vincoli paesistici.

I nuovi interventi o i rinnovi di impianti esistenti sono consentiti previa sottoscrizione di apposita convenzione per: tempi di concessione; mitigazione dell'insediamento a fini paesistico-ambientali e di prevenzione dei rischi; modalità di bonifica e recupero a seguito di dismissione.

## **8 Indirizzi**

8.1 Il Piano dei Servizi coordina l'attuazione dei servizi a carattere locale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e generale (urbani e sovracomunali) e ne indica la localizzazione, dimensione e fattibilità sia ai fini del dimensionamento delle aree destinate a servizi sia della qualità di fruizione e accessibilità da parte della popolazione.

8.2 In sede di approvazione del Bilancio e del Programma Triennale delle Opere pubbliche, l'Amministrazione Comunale indica i valori generali per l'attuazione triennale delle previsioni di PGT, anche per gli interventi privati. Tale indicazione, a carattere programmatico non prescrittivo, tiene conto della valutazione dei fabbisogni, dello stato e previsione di attuazione dei Servizi in aree ed opere, dell'individuazione delle risorse pubbliche private necessarie.

8.3 Gli interventi sulla viabilità autostradale e sovracomunale sono disciplinati dalle specifiche norme di legge e secondo le competenze degli enti competenti, fermo restando l'individuazione delle linee di inedificabilità, ove necessarie, a protezione dei nastri stradali.

8.4 La Classificazione Acustica del territorio comunale detta norme e individua interventi per la mitigazione ed il risanamento lungo le grandi linee di traffico, a tutela degli insediamenti.

8.5 Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo detta le prescrizioni per la realizzazione dei servizi tecnologici aerei, di superficie e di sottosuolo, connessi o non al sistema infrastrutturale.

8.6 Il Comune, unitamente agli organi competenti, coordinerà, con appositi Documenti di Indirizzo, i contenuti dei Piani di Inquadramento Percorsi Ciclopedonali, dei Sistemi di Raccolta superficiale delle acque piovane con l'individuazione di nuovi percorsi a nord dell'abitato, da realizzare con il concorso degli interventi privati, un Piano Regolatore dell'illuminazione Comunale con le prescrizioni riguardanti i caratteri illuminotecnici e formali degli impianti di illuminazione; e le caratteristiche di bonifica degli impianti aerei a fini paesistici e di sicurezza (anche ai sensi degli adempimenti previsti dalla legislazione vigente), con priorità all'ipotesi del relativo interrimento. In questo senso, gli interventi di sostituzione di detti impianti potranno essere attuati previa predisposizione di studio per l'inserimento paesistico e per la valutazione degli interrimenti necessari.

## **ALLEGATO : INDICAZIONI METODOLOGICHE DELLA SOPRINTENDENZA**

**OGGETTO:** INDICAZIONI METODOLOGICHE inerenti la revisione degli strumenti di pianificazione urbanistica e di attuazione dei piani regolatori dei Comuni della Provincia di Mantova.

In previsione della revisione dei PRG-PGT comunali per l'adeguamento alle indicazioni di salvaguardia paesistico/ambientale del PTC della provincia di Mantova, nonché alla normativa regionale di riferimento, questa Soprintendenza, nel rispetto delle specifiche competenze e nell'ottica della leale collaborazione tra enti per la tutela del comune patrimonio culturale, ritiene opportuno suggerire alcune indicazioni metodologiche finalizzate al raggiungimento di una maggiore uniformità nell'interpretazione e lettura dei caratteri paesaggistici e storici, elevando complessivamente l'attenzione nei confronti della tutela dei beni culturali.

Le osservazioni di seguito riportate riassumono le criticità più frequentemente rilevate, anche in relazione alla valutazione delle pratiche di autorizzazione paesistica sub-delegate ai Comuni, ma non esauriscono ovviamente la complessità degli interventi sull'esistente e sul patrimonio paesistico, per i quali comunque ci si riserva la possibilità di più dettagliate e specifiche osservazioni nell'ambito dei controlli previsti dalla legislazione vigente.

### INTERVENTI SULL'EDIFICATO STORICO:

- Decorati ed ornamenti di edifici: si rammenta che ai sensi dell'art.3 del D. L.vo 490/99, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni., i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici esposti o non alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle specifiche disposizioni del Titolo I del D. L.vo 490/99, ed in particolare non possono essere distratte o modificate senza l'autorizzazione di questo Ministero;
- Aree di rispetto a beni monumentali: si ritiene che, anche in assenza di specifiche prescrizioni indirette di tutela, previste dall'art. 49 del D. L.vo 490/99, lo strumento di pianificazione dovrebbe assumere atti più incisivi di salvaguardia del contesto ambientale, paesaggistico e architettonico dei monumenti in quanto elementi da esso non più disgiungibili, individuando eventuali coni ottici, aree di rispetto e indicazioni di tutela specifiche.
- Volumi: deve essere perseguita la conservazione dei volumi esistenti nell'ambito dei Centri storici e di antica formazione., evitando sopraelevazioni, anche di parti o del solo tetto finalizzato al recupero degli ambienti del sottotetto. Il rapporto volumetrico storicizzato caratterizza gli antichi centri e la sua modificazione comporta la perdita di riconoscibilità ed identità architettonica degli stessi.

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

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

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

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

INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE:

- Ambiti di lottizzazioni residenziali e produttive: per le aree di lottizzazione si ritiene particolarmente importante evitare lo stravolgimento della suddivisione del particellato così come si è configurato storicamente, che si rivela anche per la presenza di argini, siepi boscate, canalizzazioni. Peraltro, se tale trama viene mantenuta salva o valorizzata, la realizzazione dei nuovi volumi può avvenire all'interno dei singoli lotti, salvaguardando così il disegno territoriale complessivo. Si ricorda che l'esame preventivo dei progetti, ed in particolare per i piani attuativi o le varianti di PRO, è un utile momento di confronto per meglio valutare le istanze di tutela e renderle compatibili con le proposte di modifica dello stato dei luoghi; infatti la disponibilità a tale collaborazione è espressamente prevista nel D. L.vo 490/99. Le opere di mitigazione e compensazione devono essere sempre previste in fase di programmazione e progettazione generale, rimandando ai singoli progetti architettonici ed alla fase di realizzazione delle urbanizzazioni primarie la puntuale esecuzione delle stesse.
- Ambiti di lottizzazioni produttive: per la costruzione di capannoni industriali si consiglia l'uso di coperture inclinate (come molti capannoni già hanno, ma nascoste da velette prefabbricate) con manto in coppi o in materiali simili ovvero con materiali similari per resa visiva o che simulino il prato (cioè verdi), al fine di mitigare l'effetto di estraniamento tipologica rispetto al contesto, proprio di tali strutture. Anche l'intonacatura dei fronti, tinteggiati nei colori delle terre naturali o rivestiti in mattoni, porterebbe questi manufatti ad accostarsi maggiormente a tipi tradizionali dell'edilizia storica, unitamente alla realizzazione di superfici vetrate più contenute, e comunque non continue (tipo "a nastro"). Le stesse raccomandazioni hanno valore anche per la realizzazione di nuove stalle e per i capannoni ad uso agricolo, in particolare se posti all'interno o in vicinanza di corti coloniche storiche. Si ritiene comunque utile sollecitare ed incentivare i professionisti all'utilizzo di sistemi costruttivi e materiali alternativi alle strutture prefabbricate in cemento armato, quali il ferro o il legno, che consentono maggiore versatilità nelle forme e dimensioni, nonché nella composizione architettonica finale. Inoltre, sia nelle aree industriali già realizzate che nelle nuove, si devono sempre prevedere opere di mitigazione e compensazione dell'impatto visivo, specialmente verso strade e canalizzazioni, con piantumazioni corpose di alberi ad alto fusto con assenze autoctone e arbusti da fiore.

INTERVENTI IN AREE AGRICOLE: anche per tali ambiti non costruiti, ma di fondamentale importanza per la definizione dell'identità paesistica e storica del territorio,, si ritiene che lo strumento di pianificazione debba prevedere specifiche norme e modalità di intervento che consentano la salvaguardia dei segni e delle sistemazioni agricole storiche, favorendo uno sviluppo agricolo che sappia coniugare produttività e tecniche di coltivazione moderne con il

mantenimento e la valorizzazione del paesaggio storico, Piantate, siepi, filali, fontanili, canali irrigui e relativi manufatti, strade e percorsi storici, sono tutti elementi del paesaggio agrario a rischio di scomparsa o stravolgimento, a causa del moderno sistema di coltivazione industriale e dell'uso improprio di materiali e tipologie incompatibili, e che dovrebbero invece essere attentamente e puntualmente garantite da un insieme specifico di norme e regole di intervento, anche al fine della riqualificazione del territorio e del loro inserimento in programmi di fruizione turistica "a bassa intensità".

**COMUNE DI CANNETO SULL'OGGIO**

**VARIANTE N.1/2011 AL PIANO SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE**

**NORME TECNICHE DI PIANO DELLE REGOLE**

**INDICE**

<b>1</b>	<b>Applicazione e contenuti del Piano delle Regole</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Elaborati del Piano delle Regole</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Definizione di Parametri ed Indici Urbanistici</b>	<b>8</b>
3.1	St = Superficie territoriale, espressa in mq. :	8
3.2	Sf = Superficie fondiaria, espressa in mq. :	8
3.3	Sl = Superficie lorda di pavimento, espressa in mq.:	8
3.4	V = Volume, espresso in mc. :	8
3.5	Ut = Indice di utilizzazione territoriale, espresso in mq/mq :	9
3.6	Uf = Indice di utilizzazione fondiaria, espresso in mq/mq :	9
3.7	It = Indice di fabbricabilità territoriale, espresso in mc/mq :	9
3.8	If = Indice di fabbricabilità fondiaria, espresso in mc/mq :	9
3.9	Sc = Superficie coperta, espressa in mq.;	9
3.10	Rc = Rapporto di copertura. espresso in % :	9
3.11	H = altezza dell'edificio :	10
3.12	Hf = altezza di facciata :	10
3.13	S1= Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	10
3.14	S2= Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:	10
3.15	Utilizzazione degli indici :	10
<b>4</b>	<b>Norme edilizie Generali</b>	<b>11</b>
4.1	Distanze tra i fabbricati	11
4.2	Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà	11
4.3	Distanze dei fabbricati dalle strade e dalla ferrovia	11
4.4	Applicazione delle norme sulle distanze	12
4.5	Parcheeggi	13
4.6	Altezze	14
4.7	Volumi e altezze esistenti	14
4.8	Controllo igienico sanitario e ambientale delle destinazioni d'uso, tipologie, cambi di destinazione e relative distanze	14

<b>5</b>	<b>Intervento diretto, piani attuativi, aree per servizi</b>	<b>16</b>
5.1	Modalità dell'intervento diretto	16
5.2	Piani attuativi	16
5.3	Aree per servizi	16
<b>6</b>	<b>Titolo edilizio convenzionato</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Definizione degli interventi</b>	<b>18</b>
7.1	Norme generali sui tipi di intervento	21
<b>8</b>	<b>Prescrizioni particolari</b>	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>Individuazione di ambiti, aree, distanze, perimetri</b>	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>Aree prevalentemente residenziali – Norme generali</b>	<b>26</b>
10.1	Destinazioni d'uso ammissibili	26
10.2	Destinazioni d'uso non ammissibili	27
10.3	Modalità di intervento	27
<b>11</b>	<b>Perimetro di Tessuto urbano Consolidato</b>	<b>28</b>
<b>12</b>	<b>TC1: ambiti prevalentemente residenziali a densità alta nel capoluogo e medio-bassa nelle frazioni</b>	<b>28</b>
12.1	Parametri edificatori	28
<b>13</b>	<b>TC2: Ambiti prevalentemente residenziali di completamento a media densità</b>	<b>30</b>
13.1	Destinazioni d'uso ammissibili	30
13.2	Destinazioni d'uso non ammissibili	30
13.3	Parametri edificatori	30
<b>14</b>	<b>TC3: Ambiti prevalentemente residenziali di completamento a bassa densità</b>	<b>30</b>
14.2	Destinazioni d'uso non ammissibili	31
14.3	Parametri edificatori	31
<b>15</b>	<b>TC4: Ambiti a destinazione prevalentemente produttiva di completamento</b>	<b>31</b>
15.1	Destinazioni d'uso ammissibili	31
15.2	Destinazioni d'uso non ammissibili	32
15.3	Modalità di intervento	32
15.4	Parametri edificatori	32
15.5	Prescrizioni particolari	32
15.6	Norme particolareggiate	34
<b>16</b>	<b>Ambiti agricoli</b>	<b>35</b>
16.1	Destinazioni d'uso ammissibili	35
16.2	Destinazioni d'uso non ammissibili	35

16.3	Modalità di intervento	35
16.4	Parametri edilizi	36
16.5	Prescrizioni particolari	36
16.6	Presupposti soggettivi e oggettivi	37
16.7	Costruzioni agricole in contrasto con le distanze minime dagli abitati fissate dai regolamenti di igiene	38
16.8	Costruzioni esistenti non utilizzate per usi agricoli in aree agricole	38
16.9	Norme particolareggiate	41
16.10	Norme sul paesaggio agrario	42
<b>17</b>	<b>Ambiti agricoli a forte pressione antropica</b>	<b>43</b>
<b>18</b>	<b>Ambiti agricoli di salvaguardia ambientale paesistico-fluviale</b>	<b>43</b>
<b>19</b>	<b>Ambiti destinati ad attività estrattive del Piano Cave Provinciale</b>	<b>43</b>
<b>20</b>	<b>Aree a vincolo speciale</b>	<b>44</b>
20.1	Aree di rispetto con vincolo di non edificabilità	44
20.2	Aree di rispetto cimiteriale	44
20.3	Aree di rispetto fluviale	45
20.4	Aree di rispetto dei fossi	45
20.5	Aree di rispetto interfunzionale	45
20.6	Aree di rispetto del depuratore	45
20.7	Aree di rispetto del punto di captazione dell'acquedotto	45
20.8	Aree a rischio archeologico	45
20.9	Aree a potenzialità archeologica	46
<b>21</b>	<b>Aree a verde privato</b>	<b>46</b>
<b>22</b>	<b>Corridoio ecologico di primo e di terzo livello</b>	<b>46</b>
<b>23</b>	<b>Ambiti del Parco Regionale Oglio Sud</b>	<b>48</b>
23.1	Aree non soggette a trasformazione urbanistica	48
23.2	Regolamentazione delle alberature	48
<b>24</b>	<b>Aree di Protezione Speciale del Parco Regionale Oglio Sud</b>	<b>48</b>
<b>25</b>	<b>Aree di rimboschimento S.I.C. delle Lanche di Gerra Gavazzi e Runate</b>	<b>48</b>
<b>26</b>	<b>Perimetro degli ambiti di tutela di cui al D.Lgs. 42/04, art.142, comma 1 lettera c) "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde"</b>	<b>49</b>
<b>27</b>	<b>Norme di rispetto ambientale e di corrispondenza al PTCP</b>	<b>49</b>
27.1	Norme di rispetto ambientale, storico e paesaggistico	49
27.2	Difesa dei terrazzi e dossi fluviali, degli elementi vegetazionali	49
27.3	Opere Idrauliche	50

27.4 Percorsi fluviali	50
<b>28 Norme per il settore commerciale</b>	<b>51</b>
<b>29 Viabilità</b>	<b>53</b>
29.1 Portici esistenti da salvaguardare	53
<b>30 Piani attuativi</b>	<b>53</b>
<b>31 Schede progetto</b>	<b>55</b>
TUC: 01	55
<b>32 Validità delle prescrizioni urbanistiche e rinvio ad altre norme</b>	<b>58</b>
<b>33 Costruzioni preesistenti in contrasto con le N.T.A.</b>	<b>59</b>
<b>1 NUOVA CARTA DI FATTIBILITA' DELLE AZIONI DI PIANO</b>	<b>61</b>
<b>1.1 CLASSI DI FATTIBILITA'</b>	<b>61</b>
<b>2 NORME GEOLOGICHE DI PIANO</b>	<b>63</b>
<b>2.1 NORME GENERALI</b>	<b>63</b>
<b>2.2 NORME SPECIFICHE</b>	<b>66</b>

## **1 Applicazione e contenuti del Piano delle Regole**

1.1. Il Piano delle Regole (P.d.R.) è redatto ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale 11.3.2005 n.12 "Legge per il governo del territorio", delle direttive connesse e delle successive integrazioni e variazioni; esso disciplina l'assetto urbanistico del territorio comunale, in conformità con le vigenti leggi urbanistiche, statali e regionali.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia, nell'ambito del territorio comunale è soggetta alle leggi vigenti ed alle prescrizioni del P.G.T., nonché alle disposizioni del Regolamento Edilizio e di altri regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme.

### 1.2 Il Piano delle Regole:

a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, 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;

b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;

e) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;

d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della L.R. 12/05, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;

e) individua:

1) le aree destinate all'agricoltura;

2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;

3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

1.3 Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 10, comma 2 le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante

pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

1.4 Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

1.5 Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

## 2 Elaborati del Piano delle Regole

2.1 Il Piano delle regole è costituito dai seguenti elaborati:

- PR0a - Relazione con tavole illustrative interne
- PR0b - Norme tecniche con indicazioni per comparti
- PR1 - Tavola di Piano - Canneto nordovest scala 1.5.000
- PR2 - Tavola di Piano - Canneto nordest scala 1.5.000
- PR3 - Tavola di Piano - Canneto sudovest scala 1.5.000
- PR4 - Tavola di Piano - Canneto sudest scala 1.5.000
- PR5 - Tavola di Piano - Capoluogo e centri minori scala 1.2.000
- PR6 - Tavola di Piano - Tipologie d'Intervento - Capoluogo e centri  
minori scala 1:2.000
- PR7a - Tavola di Piano - Tipologie d'Intervento - Corti rurali scala 1.2.000
- PR7b - Tavola di Piano - Tipologie d'Intervento - Corti rurali scala 1.2.000

2.2 Fa parte integrante del Piano delle Regole lo Studio Geologico ex L.R. 24.11.1997 n. 41, costituito da:

- Tav 1a – Geologia e Geomorfologia scala 1:10.000
- Tav 1b - Idrogeologia e Sistema Idrografico scala 1:10.000
- Tav 3 – Carta dei vincoli esistenti scala 1:10.000
- Tav 4 - Carta di Sintesi scala 1:10.000
- Documentazione Geologica e Geologico-tecnica
- Aggiornamento alla componente sismica
- Tav A - Carta di pericolosità sismica locale scala 1:10.000
- Tav B – Nuova carta della fattibilità delle azioni di piano scala 1:10.000
- Relazione geologica

In caso di contrasto tra le Norme Tecniche e le planimetrie, prevalgono le Norme Tecniche; in caso di contrasto tra le planimetrie a scala diversa, prevalgono quelle a scala più dettagliata

### 3 Definizione di Parametri ed Indici Urbanistici

L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata da parametri quantitativi in base ai seguenti indici e definizioni :

3.1  $St =$  Superficie territoriale, espressa in mq. :

è la superficie complessiva di un determinato comparto urbanistico, soggetto a pianificazione esecutiva o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché delle zone sottoposte a vincoli particolari.

3.2  $Sf =$  Superficie fondiaria, espressa in mq. :

è la parte di superficie territoriale effettivamente utilizzabile per insediamenti, al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3.3  $Sl =$  Superficie lorda di pavimento, espressa in mq.:

si definisce superficie lorda di un piano la superficie compresa entro il profilo esterno delle pareti; la superficie lorda complessiva di un edificio è la somma delle superfici lorde dei singoli piani abitabili o agibili, eventualmente anche interrati, nonché dei soppalchi; nel caso di edifici con copertura piana la superficie del sottotetto viene computata nel calcolo della superficie lorda complessiva quando l'altezza netta interna è uguale o superiore a **m.2,10**; nel caso di edifici con copertura a falde, la superficie del sottotetto non viene considerata quando si verificano tutte le seguenti condizioni: l'altezza interna netta non è superiore a **m.0,50** in gronda, ed a **m.3,10** nel punto più alto e la pendenza delle falde non è superiore al **50%**; qualora non si verifichi una o più di queste condizioni, viene computata come superficie lorda la parte di sottotetto avente altezza uguale o superiore a **m.2,10**; quando il sottotetto non viene computato ai fini del calcolo della superficie lorda non è ammesso aprire nella copertura finestre o abbaini di larghezza superiore a **m.1,00**, il sottotetto viene comunque computato nella superficie lorda quando sia considerato abitabile a termini di leggi e regolamenti.

La superficie di logge, portici e passaggi coperti di uso privato non viene computata quando essa non supera il **15%** della superficie lorda complessiva; in caso contrario si computa la parte eccedente tale limite; da tale calcolo sono comunque esclusi portici e passaggi coperti di uso pubblico o collettivo, purché espressamente vincolati a tale uso.

3.4  $V =$  Volume, espresso in mc. :

il volume complessivo di un edificio è uguale alla somma del volume di ogni piano; il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza

dell'intradosso del solaio sovrastante rispetto all'intradosso del solaio sottostante o, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: marciapiede stradale o piano di sistemazione esterna (nel caso che queste quote siano variabili lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza viene calcolata rispetto alla media ponderale delle quote più basse).

Nel caso di piano con copertura inclinata, compresi i sottotetti utilizzabili, il volume è pari al prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza media dell'intradosso del solaio di copertura rispetto all'intradosso del solaio sottostante o, qualora questo mancasse, rispetto alla più bassa delle seguenti quote : marciapiede stradale o piano di sistemazione esterna.

Il volume di portici, logge e passaggi coperti di uso privato, viene calcolato, con metodo analogo a quello previsto per i volumi chiusi solo quando la loro superficie viene computata nel calcolo della SI e limitatamente alla parte computata.

E' escluso dal calcolo del volume complessivo quello relativo ai garage pertinenti e/o annessi alla costruzione principale, come servizio della stessa.

3.5  $U_t$  = Indice di utilizzazione territoriale, espresso in mq/mq :

è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

3.6  $U_f$  = Indice di utilizzazione fondiaria, espresso in mq/mq :

è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

3.7  $I_t$  = Indice di fabbricabilità territoriale, espresso in mc/mq :

è il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

3.8  $I_f$  = Indice di fabbricabilità fondiaria, espresso in mc/mq :

è il volume complessivo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

3.9  $S_c$  = Superficie coperta, espressa in mq.;

è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal profilo esterno dei muri perimetrali, a qualunque piano si trovino, con esclusione delle parti aggettanti aperte.

3.10  $R_c$  = Rapporto di copertura. espresso in % :

indica il rapporto in percentuale fra superficie coperta ( $S_c$ ) e superficie fondiaria ( $S_f$ ).

3.11 H = altezza dell'edificio :

è pari all'altezza dell'intradosso del solaio di copertura del piano utile più alto, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: marciapiede stradale o piano di sistemazione esterna; nel caso che il solaio di copertura sia inclinato, si considera la quota media; nel caso che il piano di marciapiede stradale o di sistemazione esterna siano a quota variabile lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza dell'edificio viene calcolata rispetto alla media ponderale delle quote esterne più basse.

3.12 H<sub>f</sub> = altezza di facciata :

è l'altezza del filo superiore della gronda, nel caso di copertura a falde, o della sommità dell'attico pieno, nel caso di copertura piana, rispetto alla più bassa delle seguenti quote : marciapiede stradale o piano di sistemazione esterna; nel caso che tali piani siano a quota variabile, vale quanto detto precedentemente.

3.13 S<sub>1</sub>= Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

comprende le aree destinate a strade veicolari, percorsi pedonali, parcheggi pubblici, verde primario, nonché tutte le aree necessarie per la realizzazione degli impianti di fognatura, illuminazione pubblica, distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, telefono, a stretto servizio degli insediamenti; l'eventuale volume fuori terra di tali opere non viene computato nel calcolo del volume edificato o edificabile.

3.14 S<sub>2</sub>= Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:

comprende le aree individuate come tali dal Piano dei Servizi.

3.15 Utilizzazione degli indici :

l'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità corrispondenti a una determinata superficie, esclude ogni successivo rilascio di altre concessioni a edificare sulle superfici stesse, che comportino un'ulteriore utilizzazione di detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione. Indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. E' ammesso il trasferimento di volume edificabile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini, nei casi previsti dalla legge e che verranno successivamente indicati.

#### 4 Norme edilizie Generali

Le norme che seguono valgono per i fabbricati di qualsiasi tipo e destinazione e per tutte le aree del territorio comunale, salvo quanto disposto dalle vigenti norme igieniche relative alle costruzioni per il ricovero del bestiame.

##### 4.1 Distanze tra i fabbricati

La distanza minima tra pareti antistanti di edifici distinti deve essere pari all'altezza di facciata (**Hf**) dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a m.10,00; tale distanza viene misurata perpendicolarmente alla parete considerata; le distanze tra pareti antistanti di uno stesso edificio sono regolate dalle norme sui cortili e cavedi.

##### 4.2 Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà

La distanza di un fabbricato dal confine di proprietà non deve essere inferiore alla metà dell'altezza della facciata prospiciente il confine, con un minimo di **m. 5,00**.

Quando preesiste parete costruita a confine, si può costruire in aderenza per la lunghezza della parete preesistente; in questo caso il nuovo edificio non deve avere un'altezza a confine superiore di **mt.1,50** rispetto a quella dell'edificio preesistente, nei limiti posti dalle altre norme coinvolte; in caso di accordo tra i proprietari è possibile realizzare edifici con sagome eccedenti i limiti sopra stabiliti.

Si possono inoltre realizzare nuovi edifici a confine, previo accordo tra i proprietari confinanti, con apposita convenzione. Qualora i nuovi edifici contengano esclusivamente locali rustici e autorimesse di altezza interna non superiore a m.2,40, (nel caso di copertura piana) ed altezza interna media di mt. 2,70 (nel caso di copertura a falde con linea di gronda sul confine comunque inferiore a mt. 2,40) espressamente vincolati a tale destinazione, questi non influiscono sul calcolo della distanza tra gli edifici e dai confini, qualora esista una convenzione tra privati confinanti in tal senso.

##### 4.3 Distanze dei fabbricati dalle strade e dalla ferrovia

All'interno dei centri abitati le distanze minime dei nuovi fabbricati dal ciglio delle strade di uso pubblico, sono le seguenti :

- ml. 5,00 per strade con carreggiata di larghezza inferiore o uguale a ml.7,00;
- ml. 7,50 per strade con carreggiata di larghezza compresa tra ml.7,00 e ml.15,00;
- ml.10,00 per strade con carreggiata di larghezza superiore a ml.15,00.

La carreggiata si intende comprensiva della sede veicolare propriamente detta, delle eventuali piste ciclabili e dei marciapiedi pedonali.

Fuori dai centri abitati, come definiti ai sensi del Codice della Strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PGT, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, considerate minime sono di m. 10 per le strade urbane definite di tipo C, ai sensi dello stesso Codice.

Nelle zone rurali e fuori dai centri abitati, nelle zone dove non sia diversamente prescritto nelle planimetrie, le distanze minime dei nuovi fabbricati dal ciglio delle strade di uso pubblico sono le seguenti:

- ml. 30 per la ex S.S. N.343 "Asolana" e le strade extraurbane secondarie di tipo C
- ml. 20 per le strade locali di tipo F
- ml. 10 per le strade vicinali di tipo F.

All'interno dei centri abitati e nelle zone di trasformazione urbanistica la misura della larghezza stradale e delle distanze dal ciglio stradale deve essere riferita agli elaborati di piano, quando questi prevedono un ampliamento della sede stradale; le nuove recinzioni devono rispettare i tracciati stradali indicati negli elaborati di piano.

All'esterno dei centri abitati le nuove recinzioni e le ricostruzioni dei muri di cinta, lateralmente alle strade, non devono essere poste ad una distanza -inferiore a m.3,00 dal confine stradale, nel caso di strade di tipo C e F; distanze minori, quando ammesso dal Codice, possono essere ammesse, in via eccezionale, solo nel caso di completamento di allineamenti preesistenti.

La distanza minima dei nuovi fabbricati dalla linea ferroviaria Piadena-Brescia non deve essere inferiore a m.30, misurata dalla rotaia più vicina, o dagli impianti ferroviari.

#### 4.4 Applicazione delle norme sulle distanze

Le distanze tra i fabbricati, dai confini di proprietà, dalle strade e dalle linee ferroviarie sono misurate dal limite esterno delle pareti chiuse o porticate; rispetto a tale limite è ammessa la

sporgenza di balconi, scale aperte, gronde e altri corpi aggettanti aperti per non più di metri 1,00.

Le norme sulle distanze minime sono vincolanti per le nuove costruzioni; tali norme non si applicano nel caso di manutenzioni, ristrutturazioni, risanamenti, restauri di edifici esistenti.

Gli strumenti urbanistici esecutivi, completi di previsioni planivolumetriche vincolanti, possono prevedere dimensioni minori o nulle per le distanze tra gli edifici e per le distanze dai confini di suddivisione interna e dalle strade di distribuzione interna, fermo restando il rispetto delle norme sulle distanze rispetto agli edifici, confini e strade perimetrali.

Nelle zone prevalentemente edificate, in cui le costruzioni esistenti formino un allineamento prevalente verso strada o altri spazi pubblici, le nuove costruzioni devono rispettare tale allineamento, anche in deroga alle norme sulle distanze.

In caso di ampliamento o sopraelevazione di edifici esistenti è ammesso il mantenimento dell'allineamento esistente, sia in pianta che in alzato, anche in deroga alle norme sulle distanze, previo accordo e relativa convenzione tra i privati confinanti.

All'interno delle aree del tessuto consolidato dei nuclei storici è ammesso il mantenimento degli allineamenti attuali anche in caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, purché siano rispettate le norme sui tipi di intervento.

Qualora nelle proprietà limitrofe, all'interno delle aree del tessuto consolidato dei nuclei storici, esistano edifici costruiti anteriormente alla data di approvazione del presente P.G.T. la cui altezza e distanza dai confini non consente il rispetto delle norme sulle distanze minime tra edifici, è ammesso che le nuove costruzioni soddisfino solo le norme sulle distanze minime dai confini, previo accordo e relativa convenzione tra privati confinanti, debitamente registrata

Per le cabine elettriche e per gli altri volumi fuori terra relativi alle opere di urbanizzazione primaria, sono ammesse, previo parere comunale e secondo le normative di settore, per ragioni di ordine tecnico, deroghe alle norme sulle distanze tra gli edifici e sulle distanze dai confini e dalle sedi stradali e ferroviarie.

#### 4.5 Parcheggi

Ad eccezione che nelle aree del tessuto consolidato dei nuclei storici nelle nuove costruzioni residenziali e/o nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse devono essere ricavati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione; il garage o posto macchina deve essere previsto di norma all'interno del volume

delle nuove costruzioni o in continuità con esse; solo eccezionalmente e per motivate ragioni estetiche o funzionali, è possibile consentire che i garages siano sistemati in edificio apposito, purché risolto architettonicamente in modo adeguato.

Nelle zone di tessuto consolidato dei nuclei storici, anche in caso di nuove costruzioni, è possibile ammettere la sostituzione dei posti macchina chiusi o coperti, con posti macchina scoperti di pari numero e dimensione.

La dotazione minimali di aree per parcheggi, per i vari tipi di attività e di zona, è quella stabilita dalle leggi vigenti e dal Piano dei Servizi.

#### 4.6 Altezze

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite area per area, in relazione alle caratteristiche di ciascuna area. Le altezze minime interne sono fissate dal Regolamento Edilizio e d'Igiene.

#### 4.7 Volumi e altezze esistenti

- il volume complessivo realizzabile va calcolato sull'intero lotto tenendo conto anche delle costruzioni esistenti alla data di approvazione del presente P.G.T. e conservate, indipendentemente da eventuali successivi frazionamenti,

- per le costruzioni esistenti, eccedenti la densità massima consentita è ammesso superare tale limite solo per esigenze di adeguamento igienico e tecnologico, nell'impossibilità documentata di realizzarlo all'interno dei volumi esistenti, con un limite di aumento volumetrico massimo del 20% e assoluto di 300 mc, concesso una tantum, rispetto al volume esistente alla data di approvazione della presente Variante Generale al P.G.T.;

- per i lotti dove si eccede la densità fondiaria massima consentita, è possibile utilizzare, anche in caso di demolizione/nuova costruzione, la volumetria preesistente;

- le norme sulle altezze massime si riferiscono ai nuovi interventi o agli interventi sugli edifici esistenti che comportino aumenti di altezza per sopraelevazioni, riforme dei tetti, ecc.

#### 4.8 Controllo igienico sanitario e ambientale delle destinazioni d'uso, tipologie, cambi di destinazione e relative distanze

Nei cambi di destinazione d'uso di aree ed edifici ricompresi nell'ambito del perimetro dell'edificazione del PGT (comprese quelle apportate dal presente strumento urbanistico generale) che comportino problematiche relative al controllo igienico sanitario e ambientale (diverse distanze tra edifici produttivi e residenziali, diverse tipologie di attività, ecc.), in

particolare per quanto concerne la presenza di attività insalubri di prima classe o moleste, devono essere osservate le seguenti condizioni:

- a) In sede di pianificazione attuativa di quei comparti residenziali prossimi a zone produttive già esistenti, dovranno essere verificate le distanze che le nuove destinazioni comportano con le attività preesistenti, in rapporto alle indicazioni fornite dagli enti preposti al controllo igienico sanitario e ambientale.

In particolare, la nuova edificazione residenziale non dovrà trovarsi a distanze inferiori a quelle ammissibili rispetto a fabbricati adibiti ad attività insalubri di prima classe o moleste. A tale proposito, per quei comparti di nuova edificazione limitrofi ad ambiti produttivi - industriali, è fatto obbligo anche in sede di autorizzazione edilizia presentare un'aggiornata analisi sulla natura, stato di funzionamento e dimensionale delle attività insalubri di prima classe o moleste nel raggio di 100 metri dai perimetri degli interventi.

Nel caso che le distanze e le tipologie di attività rilevate comportino problematiche di natura igienico sanitaria e ambientale devono essere previste adeguate opere di mitigazione e compensazione in attuazione di tutte le precauzioni relative alla tipologia dell'attività insalubre o molesta rilevata, secondo quanto prescritto dalle leggi regionali e statali vigenti in materia. Analisi, opere di mitigazioni ed altre azioni volte a rendere compatibile la destinazione d'uso residenziale con quella produttiva saranno attuate sulla base di un accordo preventivo con gli enti di controllo preposti alla verifica sanitaria, igienica ed ambientale dei progetti ed a seguito dell'ottenimento da parte degli stessi enti di una specifica autorizzazione al progetto presentato.

- b) Alla presentazione di progetto o richiesta di autorizzazione inerente insediamenti produttivi ascrivibili alla tipologia delle attività insalubri di prima classe o di attività moleste, è fatto obbligo di verificare specifiche possibilità di conflitto di tipo ambientale con l'edificato residenziale esistente con conseguente rischio di inquinamento e/o di molestia. In particolare dovranno essere rispettate distanze di assoluta sicurezza per le nuove attività di carattere insalubre di prima classe. Per tutte le tipologie di attività in argomento potranno, se necessario, essere approntati interventi di mitigazione e di compensazione atti ad attenuare e prevenire le incompatibilità accertate e/o idonee aree di interposizione e di sicurezza rispetto ad eventuali edifici a destinazione residenziale, compresi in zone all'uopo destinate dal PGT, e siti in un raggio di 100 metri. Analisi, opere di mitigazioni ed altre azioni volte a rendere compatibile la destinazione d'uso produttiva con quella delle zone residenziali identificate dal PGT saranno attuate sulla base di un accordo preventivo con gli enti di

controllo preposti alla verifica sanitaria, igienica ed ambientale dei progetti ed a seguito dell'ottenimento da parte degli stessi enti di una specifica autorizzazione al progetto presentato.

- c) Le aree precedentemente utilizzate a scopo produttivo destinate a cambiamento di destinazione urbanistica a carattere residenziale previste dal vigente PGT dovranno essere sottoposte ad una preventiva indagine analitica di suolo e falda le cui risultanze dovranno vincolare le autorizzazioni relative.

## **5 Intervento diretto, piani attuativi, aree per servizi**

### **5.1 Modalità dell'intervento diretto**

Ogni tipo di intervento diretto, nei termini fissati dal Regolamento Edilizio, deve essere segnalato al Comune mediante semplice comunicazione, dichiarazione di inizio attività, richiesta di autorizzazione o di permesso di costruire, e può essere consentito dall'Autorità Comunale secondo le norme previste dal Regolamento Edilizio e dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

### **5.2 Piani attuativi**

Valgono le norme stabilite in proposito dal Documento di piano.

### **5.3 Aree per servizi**

Valgono le norme stabilite in proposito dal Piano dei servizi

## **6 Titolo edilizio convenzionato**

6.1 Le planimetrie di piano riportano tramite apposite simbologie gli ambiti soggetti allo strumento del titolo edilizio convenzionato in caso di interventi comportanti un aumento del peso insediativo e all'ingresso di nuove funzioni di tipo commerciale o altro che implicano la necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e/o di standard.

6.2 Gli interventi edilizi possono essere assoggettati allo strumento del titolo edilizio convenzionato:

- quando si renda eccedente il ricorso alla pianificazione attuativa, previsto dallo strumento urbanistico o, viceversa, qualora, pur in presenza di interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dello stesso.

- quando pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione attuativa di nuova edificazione, con provvedimento motivato, l'Amministrazione Comunale ritenga che l'ambito presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del piano attuativo, e tuttavia sussista la necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e di standard già esistenti;
- quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto intervento concernente unità immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero;
- qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.

6.3 Per "titolo edilizio convenzionato" si deve intendere che l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da permesso di costruire, o da equipollente DIA ai sensi della normativa vigente, sia corredato da atto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito a uno o più dei seguenti oggetti:

- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture ovvero monetizzazione sostitutiva;
- osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento.

6.4 Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti in:

- apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
- apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente Dirigente, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241.

6.5 In tutti i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:

- precedentemente approvato dal dirigente competente;

- richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;

- trascritto, quando ne ricorra la necessità successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

6.6 I contenuti dell'atto di impegnativa devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

6.7 La Giunta comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti N.T.A.

## **7 Definizione degli interventi**

Le opere che comportano la modificazione delle costruzioni esistenti, nuove costruzioni, trasformazione degli aspetti fisici del suolo e del sottosuolo e cambiamenti d'uso delle costruzioni sono classificabili secondo le seguenti definizioni:

a) manutenzione ordinaria : comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) manutenzione straordinaria : comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) restauro : comprende tutti gli interventi che sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, ovvero quegli interventi che sono necessari per garantire la conservazione

e la utilizzazione di edifici o di parti di essi, delle strutture, degli ambienti che hanno particolari valori storici, artistici, architettonici ed ambientali. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei sull'organismo edilizio.

Esso prevede in particolare :

- il mantenimento ed il restauro dei fronti interni ed esterni, delle coperture e degli apparati decorativi;
- il mantenimento dell'impianto strutturale, tipologico e distributivo originale, con il restauro ed il ripristino degli ambienti interni significativi;
- l'eventuale ricostruzione delle parti distrutte ma necessarie all'integrità dell'edificio;
- il consolidamento o la parziale sostituzione, con tecniche e materiali omogenei alle strutture dell'edificio, delle parti non recuperabili, la eliminazione delle aggiunte prive di interesse storico artistico innestate senza omogeneità sui corpi edilizi originali;
- il ripristino degli spazi liberi interni ed esterni che formano parte integrante dell'edificio;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari indispensabili alle esigenze d'uso.

Le destinazioni d'uso devono essere compatibili con le caratteristiche formali, tipologiche e costruttive dell'edificio e con l'ambiente circostante. Qualora sia necessario per un corretto riuso dell'organismo edilizio da restaurare, sempre che non sia possibile ricondurlo alla sua immagine originaria e che il riuso sia indispensabile alla sopravvivenza dell'edificio, sono ammessi parziali interventi ex novo con particolari caratteristiche qualitative dei materiali e delle rifiniture

d) risanamento conservativo : comprende tutti gli interventi che sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, ovvero quegli interventi rivolti a conservare ed utilizzare gli organismi edilizi o parti di essi, significativi e rappresentativi dell'architettura storica locale. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei sull'organismo edilizio.

In particolare esso prevede :

---

- il mantenimento e la sistemazione delle facciate esterne o interne, delle coperture e dell'apparato decorativo con la possibilità di apportare solo variazioni di lievissima entità ai fini di una loro razionalizzazione;
  - la conservazione ed il rispetto dell'impianto strutturale e distributivo esistente, la sua eventuale razionalizzazione ed integrazione con nuovi elementi distributivi che non snaturino i valori originali dell'edificio;
  - la conservazione degli androni, degli atri comuni, dei portici e delle logge esistenti nonché degli ambienti di particolare pregio artistico, il consolidamento, tendente ad integrare anche con strutture e materiali diversi dagli originali ma ad essi omogenei, degli elementi architettonici ammalorati ma recuperabili;
  - la eliminazione delle superfetazioni estranee all'organismo;
  - il recupero funzionale dei rustici e dei fabbricati minori;
  - l'adeguamento tecnologico e funzionale con l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti delle esigenze d'uso;
  - la riqualificazione degli spazi liberi esistenti, che formano parte integrante dell'edificio, in continuità con il tessuto edilizio storico;
- e) ristrutturazione edilizia: concerne gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. La ristrutturazione edilizia concerne:
- e l) ristrutturazione edilizia conservativa : comprende gli interventi di cui sopra ma conservando le caratteristiche planivolumetriche, costruttive ed architettoniche dell'organismo precedente, con il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; essa prevede:
- la conservazione dei perimetri murari, della sagoma planivolumetrica complessiva, dei caratteri delle facciate, in modo particolare quelle prospicienti gli spazi pubblici;
  - il mantenimento dei caratteri fondamentali dell'impianto strutturale e le sue riforme indispensabili alle nuove forme d'uso;
  - la conservazione dei caratteri spaziali ed ubicazionali dei passaggi coperti e dei portici di uso pubblico o collettivo;
  - il consolidamento, il ripristino, la sostituzione e l'integrazione degli elementi distributivi,

- la eliminazione o la modifica delle parti ammalorate irrecuperabili e la loro sostituzione con nuovi elementi;
- l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti tecnologici necessari;
- la riqualificazione degli spazi liberi esistenti, che formano parte integrante dell'edificio in continuità con il tessuto edilizio storico;

e II) ristrutturazione con demolizione e ricostruzione analoga: concerne quegli edifici o parti di essi privi di particolari pregi architettonici che possono essere demoliti e ricostruiti nel rispetto della volumetria e della sagoma (fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica) e nel rispetto di alcuni caratteri generali degli edifici preesistenti, con le seguenti specificazioni:

- la costruzione deve rispettare la sagoma planimetrica e volumetrica dell'edificio o della parte di essi preesistente (allineamenti, confini, larghezza, lunghezza ed altezza dei corpi edilizi, ecc.) con la possibilità di apportarvi solo lievi modifiche per razionalizzarne l'impianto, per liberarlo da superfetazioni disomogenee, ecc.);
- la ricostruzione deve razionalizzare gli spazi liberi preesistenti;

f) nuova costruzione: comprende tutti gli altri interventi ex novo non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti, di cui alle leggi vigenti in materia.

#### 7.1 Norme generali sui tipi di intervento

All'interno del PGT, area per area, edificio per edificio, vengono prescritti i tipi di intervento consentiti secondo le modalità precedentemente definite, in base alle seguenti classificazioni:

- **RE** organismi in cui sono ammessi interventi di manutenzione e restauro
- **RC** organismi in cui sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo
- **RI** organismi in cui sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione conservativa
- **RA** organismi in cui sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione conservativa e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione analoga

- **NC** organismi (quelli restanti, segnalati come tali o meno, nelle planimetrie di piano) in cui sono ammessi tutti i tipi di intervento. compresa la demolizione e la nuova costruzione difforme dalla precedente.

Le classificazioni RE, RC, RI, RA sono applicate solo a quegli organismi esistenti che hanno interesse storico, artistico, paesaggistico, ambientale, ecc.

Tutte le richieste di intervento relative agli organismi RE, RC, RI devono essere documentate a livello storico, morfologico, tipologico, con rilievi approfonditi architettonici-edilizi tendenti a chiarire i diversi tipi di intervento secondo le varie parti architettonico strutturali, e con la descrizione scientifica delle singole tecniche di trasformazione.

Gli organismi RC, RI per i quali, a causa della loro condizione statico-strutturale, documentata con perizia statica di un tecnico abilitato, non è possibile procedere con sicurezza alle opere di ristrutturazione, possono essere demoliti nelle parti fatiscenti e rifatti in modo analogo, nel rispetto dei criteri fissati dal tipo di intervento consentito.

Per gli edifici RE non sono consentite le demolizioni se non quelle previste dai tipi di intervento o ammesse dagli enti di controllo superiore.

L'ufficio tecnico, previo parere delle commissioni e/o degli esperti competenti in materia ambientale, può concedere la realizzazione di nuovi portici di uso pubblico anche in deroga alle norme relative alla struttura tipologica e alle facciate degli organismi RE, RC, RI, qualora non presentino elementi e caratteristiche tali da essere considerati degni di conservazione integrale.

Sono sottoposti a Variante Urbanistica, limitatamente a quelli ricadenti in ambiti sottoposti a vincolo ex lege 1497/39:

- gli interventi relativi agli edifici RE, RC, qualora non si intenda accettare il tipo di intervento prescritto e si intenda richiederne uno differente.
- gli interventi di nuova edificazione nelle aree di salvaguardia e del parco fluviale, quando previsto dalle norme di area

Sono sottoposti a Piano di Recupero, limitatamente a quelli ricadenti in ambiti sottoposti a vincolo ex lege 1497/39:

- gli interventi relativi agli edifici RI, RA qualora non si intenda accettare il tipo di intervento prescritto e si intenda richiederne uno differente, oppure si voglia proporre un organismo

nuovo, del tutto diverso da quello preesistente, nel rispetto dei soli indici quantitativi di densità, altezza, ecc. con una diversa occupazione delle aree.

- gli interventi di nuova edificazione nelle parti libere delle aree di valore storico, ambientale, ecc., quando non rientrano nei casi previsti dalle norme sui tipi di intervento e dalle norme d'area.

Possono comunque essere esclusi dall'obbligo di Variante Urbanistica o di Pisano di Recupero ampliamenti di limitate dimensioni, se consentiti dalla densità edilizia prevista dalle NTA nel caso di opere di adeguamento igienico e tecnologico, necessarie in applicazione delle normative vigenti in materia e non risolvibili con altra soluzione in modo congruo.

I rustici siglati con le categorie RA e NC, per interventi senza aumento di volumetria, possono essere modificati ai fini di un miglioramento igienico e di una razionalizzazione dell'impianto con parere comunale da parte degli organi e/o esperti nominati per il controllo della materia ambientale.

Ai fini dell'applicazione del concetto di sagoma planivolumetrica relativo ai tipi di intervento RI e RC possono essere autorizzate lievi modifiche di razionalizzazione della sagoma stessa senza aumento di volume previo parere comunale degli stessi organi e/o esperti.

Restano comunque sottoposti all'autorizzazione preventiva dalla Soprintendenza ai Monumenti e alle altre forme di autorizzazione ambientale e paesistica gli edifici a tale senso vincolati dalle leggi.

## **8 Prescrizioni particolari**

### **a) Materiali**

- In tutte le zone di valore storico, paesistico, ambientale, ecc., conformemente alle prescrizioni particolareggiate, i materiali da rivestimento, le coloriture, gli apparati decorativi, le coperture, le recinzioni e le pavimentazioni devono conformarsi alla tradizione costruttiva dell'architettura storica locale; in modo particolare negli edifici classificati **RE, RC, RI** essi devono riprodurre, in base a ricerche documentate, le caratteristiche tecniche ed estetiche di quelli precedenti aventi valore storico ed ambientale.

A tale scopo il Comune stabilisce un catalogo dei materiali da rivestimento, coloriture, ecc. consentite nelle varie zone.

b) Portici esistenti da salvaguardare

- i portici esistenti di carattere storico devono essere mantenuti e valorizzati in ogni tipo di intervento consentito

c) Alberature

- il comune determina all'interno del Regolamento Edilizio le norme particolareggiate per la difesa delle alberature di alto fusto esistenti e per la collocazione di nuove alberature nelle varie aree

## **9 Individuazione di ambiti, aree, distanze, perimetri**

Il territorio comunale è suddiviso in aree individuate ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005, n.12, come di seguito definito.

Tessuto Consolidato distinto in:

- TC1 Aree a destinazione prevalentemente residenziale dei nuclei storici, comprendenti il nucleo storico del capoluogo ad alta densità e i nuclei frazionali a bassa densità

- TC2 Aree a destinazione prevalentemente residenziale di completamento a media densità, comprendenti aree pianificate o meno, completate o meno nell'edificazione, che si presentano come storicamente consolidate e/o stabilmente configurate nella struttura urbanistica e pianificatoria a media densità

- TC3 Aree a destinazione prevalentemente residenziale di completamento a bassa densità, comprendenti aree pianificate o meno, completate o meno nell'edificazione, che si presentano come storicamente consolidate e/o stabilmente configurate nella struttura urbanistica e pianificatoria a bassa densità

- TC4 Aree a destinazione prevalentemente produttiva di completamento (artigianale, industriale, terziaria e commerciale) comprendenti aree pianificate o meno, completate o meno nell'edificazione, che si presentano come storicamente consolidate e/o stabilmente configurate nella struttura urbanistica e pianificatoria

Ambiti dello spazio rurale distinti in:

- Ambiti agricoli, parti del territorio destinate all'attività produttiva agricola
- Ambiti agricoli di forte pressione antropica, ambiti agricoli nelle immediate vicinanze del tessuto urbano consolidato
- Ambiti agricoli di salvaguardia ambientale paesistico fluviale
- Ambiti destinati ad attività estrattiva dal Piano Cave provinciale

Ambiti di valore paesaggistico ambientale ed ecologico così distinti:

- Aree a verde privato
- Corridoi della Rete Ecologica Provinciale
- Perimetro del Parco Regionale Oglio Sud
- Zone di Protezione Speciale del Parco Regionale Oglio Sud
- Zone di rimboscimento sito Interesse Comunitario "Lanche di Gerra Gavazzi e Runate"
- Perimetro degli ambiti di tutela di cui al D. Lgs. 42/04 art. 142 comma, 1 lettera c) "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde"

Sono inoltre individuati come perimetri e distanze, tipologie di intervento:

- Perimetro dei nuclei di antica formazione, rilevati dall'I.G.M. nel 1889
- Perimetro di piani attuativi vigenti
- Perimetro di piani attuativi in studio
- Perimetro dei piani da realizzarsi con titolo convenzionato
- Aree a vincolo speciale, quali:
  - Zone con vincolo di non edificabilità, di rispetto cimiteriale, del depuratore, stradale e di servizio alla viabilità, ferroviario, fluviale, rispetto delle zone monumentali
  - Zone di rispetto interfunzionale
  - Area di rispetto del punto di captazione dell'acquedotto

- Aree a rischio archeologico
- Tipologie di intervento edilizio
- Aree destinate alla viabilità veicolare e pedonale
- Aree ferroviarie
- Fiumi e canali

È riportata inoltre la componente Geologica, Idrogeologica e Sismica, distinguendo in:

- Ambiti in fascia "A" del Piano di Assetto Idrogeologico
- Ambiti in fascia "B" del Piano di Assetto Idrogeologico

Nelle planimetrie sono altresì riportate, così come destinate e definite dal Piano dei Servizi:

- Aree destinate attrezzature di interesse pubblico
- Aree destinate a servizi ed impianti tecnologici

Infine, sono riportate le aree a trasformazione urbanistica "ATU", come tali definite dal Documento di Piano.

Si noti che non sono presenti in territorio comunale aree a rischio d'incidente rilevante.

## **10 Aree prevalentemente residenziali – Norme generali**

### 10.1 Destinazioni d'uso ammissibili

a) residenza e locali accessori; b) attrezzature per il commercio al dettaglio e all'ingrosso, con le limitazioni contenute nell'articolo specifico sul commercio; c) attrezzature ricettive, ricreative e culturali; d) piccoli depositi di servizio di merci e materiali non inquinanti, non nocivi, non pericolosi, non molesti, inferiori a mq. 400 di superficie utile; e) laboratori artigianali con superficie utile non superiore a mq. 300 con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque ritenute incompatibili con la residenza in base a pareri preventivi dei competenti uffici di controllo sanitario; f) uffici pubblici e privati; g) depositi e ricoveri per attrezzi

e prodotti agricoli con esclusione di qualunque destinazione incompatibile con la funzione residenziale dell'area su parere delle competenti autorità sanitarie.

In particolare per le attività di tipo produttivo artigianale insediabili (depositi e laboratori) dovrà essere comprovata l'assenza di fonti di molestia alla residenza.

Nei nuclei frazionali è ammessa la permanenza delle attività agricole esistenti (allevamento compreso) con la possibilità di limitati ampliamenti relativi alle esigenze di ammodernamento e di razionalizzazione degli impianti

#### 10.2 Destinazioni d'uso non ammissibili

- destinazioni d'uso non residenziali che non rientrano in quelle elencate, e/o eccedono i limiti indicati
- attività non ammesse specificamente dal Piano dei Servizi
- attività connesse alla residenza che vengono ritenute di grave danno alle attività prevalentemente residenziali presenti e consentite
- nuovi insediamenti produttivi oltre a quelli consentiti al punto d) ed e)
- nuovi insediamenti per il commercio oltre a quelli consentiti nell'articolo specifico
- nuovi insediamenti per l'attività agricola al di fuori di quanto ammesso

#### 10.3 Modalità di intervento

In tali zone, salvo che per alcuni edifici su cui è possibile operare con intervento diretto nel rispetto dei tipi di intervento definiti nelle presenti norme ed individuati nelle apposite planimetrie di piano, sono generalmente ammesse opere di manutenzione, risanamento, ristrutturazione conservativa, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione analoga, nuova costruzione. Sono inoltre individuate le aree soggette a pianificazione attuativa preventiva (con perimetro apposito) e le aree soggetto a atto autorizzativo con concessione (come da articolato normativo particolareggiato)

Le aree liberi pertinenti (da un punto di vista storico, morfologico e tipologico, indipendentemente dal frazionamento proprietario attuale) complessi edilizi in cui si trovino edifici **RE-RC-RI-RA**, non possono essere occupate da nuove costruzioni e devono essere opportunamente sistemate, salvo quanto consentito dalle prescrizioni edificio per edificio o dai piani esecutivi. E' consentito occupare aree libere per razionalizzazioni di sagoma e

spostamenti di volume di dimensioni limitate nel rispetto e in continuità con il tessuto edilizio adiacente di carattere storico.

Le aree libere strettamente pertinenti ad edifici **NC** sono occupabili con nuove costruzioni, nel rispetto ed in continuità con il tessuto edilizio adiacente di carattere storico

I nuovi edifici devono conformarsi negli elementi decorativi, nei materiali di rivestimento, nelle coperture, ecc. , agli edifici preesistenti di valore storico.

Per interventi di adeguamento igienico-sanitario, richiesti da norme e prescrizioni specifiche che non possono essere risolti in altro modo è consentito l'aumento volumetrico una tantum per max 100mc.

Nei nuclei frazionali le aree libere sono edificabili nel rispetto e in continuità con l'impianto palnivolumetrico esistente, salvaguardando le aree cortive storicamente consolidate

Gli insediamenti produttivi esistenti nelle zone a prevalente destinazione residenziale, una volta trasformati per attività commerciali, non potranno essere riportati a funzioni produttive incompatibili con la residenza secondo le indicazioni preventive degli organi di controllo igienico-sanitario e ambientale.

## **11 Perimetro di Tessuto urbano Consolidato**

Individua, ai sensi di legge, il nucleo storico del capoluogo e delle frazioni, di pregio o interesse storico.

## **12 TC1: ambiti prevalentemente residenziali a densità alta nel capoluogo e medio-bassa nelle frazioni**

Individuano il nucleo storico del capoluogo e delle frazioni, di pregio o interesse storico, artistico, ambientale, morfologico-tipologico. Sono aree caratterizzate da alta densità nel capoluogo e da densità medio-bassa nelle frazioni.

### 12.1 Parametri edificatori

per il capoluogo:

- l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria  $I_f$  è di 3 mc/mq, tenendo conto sia degli edifici nuovi che di quelli esistenti

- il numero massimo dei piani utili fuori terra fuori terra non può essere superiore a 3 piani, con un'altezza di edificio massima dell'edificio H di mt. 10.50;

- l'indice massimo di copertura Rc non deve superare 0,6 mq/mq;

per le frazioni:

- l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria If è di 1,5 mc/mq, tenendo conto sia degli edifici nuovi che di quelli esistenti

### **13 TC2: Ambiti prevalentemente residenziali di completamento a media densità**

Sono aree a prevalente destinazione residenziale legate allo sviluppo del nucleo storico. Non presentano particolari condizioni di pregio storico artistico. Sono caratterizzate da densità media.

#### 13.1 Destinazioni d'uso ammissibili

Le stesse stabilite nelle norme generali con le seguenti specificazioni:

a) attrezzature ricettive, ricreative e culturali; d) piccoli depositi di servizio di merci e materiali non nocivi, non pericolosi, non molesti inferiori a mq.300; e) nuovi laboratori artigianali di servizio con superficie utile non superiore a mq.200, con esclusione delle attività insalubri, delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose, in base ai pareri preventivi dei competenti uffici di controllo sanitario

#### 13.2 Destinazioni d'uso non ammissibili

Le stesse stabilite nelle norme generali

#### 13.3 Parametri edificatori

- l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria  $I_f$  è di 2,5 mc/mq;

- il numero massimo dei piani utili fuori terra non può essere superiore a 3 (garage e sottotetti compresi), con un'altezza di edificio massima  $H$  di mt. 10.50 e una altezza di facciata massima  $H_f$  di mt.9,50;

- l'indice massimo di copertura  $R_c$  non deve superare 0,5 mq/mq;

### **14 TC3: Ambiti prevalentemente residenziali di completamento a bassa densità**

Sono aree a prevalente destinazione residenziale di espansione integrata al tessuto consolidato. Non presentano particolari condizioni di pregio storico artistico. Sono caratterizzate da densità bassa e generalmente soggette a pianificazione attuativa.

#### 14.1 Destinazioni d'uso ammissibili

Le stesse stabilite nelle norme generali con le seguenti specificazioni:

a) attrezzature ricettive, ricreative e culturali; d) piccoli depositi di servizio di merci e materiali non nocivi, non pericolosi, non molesti inferiori a mq.300; e) nuovi laboratori artigianali di servizio con superficie utile non superiore a mq.200, con esclusione delle attività insalubri, delle

lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose, in base ai pareri preventivi dei competenti uffici di controllo sanitario

#### 14.2 Destinazioni d'uso non ammissibili

Le stesse stabilite nelle norme generali

#### 14.3 Parametri edificatori

All'interno delle aree soggette a pianificazione attuativa, come tali definite dai perimetri riportati nelle tavole:

-- l'indice medio di edificabilità territoriale  $I_t$  è di 1,1 mc/mq con indice fondiario  $I_f$  compreso tra un minimo di 1,3 mc/mq ed un massimo di 2,5 mc/mq;

- il numero massimo dei piani utili fuori terra non può essere superiore a 3 (garage e sottotetti compresi), con un'altezza di edificio massima  $H$  di mt. 10.50 e una altezza di facciata massima  $H_f$  di mt.9,50;

- l'indice massimo di copertura  $R_c$  non deve superare 0,5 mq/mq;

### **15 TC4: Ambiti a destinazione prevalentemente produttiva di completamento**

Comprendono aree per insediamenti produttivi, esistenti, in via di completamento, pianificati e da pianificare, caratterizzati prevalentemente da attività di tipo industriale, artigianale e commerciale e terziaria.

#### 15.1 Destinazioni d'uso ammissibili

-a) impianti artigianali o industriali con relativi servizi tecnici o amministrativi, con esclusione di attività moleste dannose o inquinanti;

b) depositi, magazzini e attrezzature per l'esposizione e la vendita di beni strumentali e di consumo con le indicazioni delle norme specifiche sulle attività commerciali;

c) attività terziarie e commerciali fino a medie strutture di vendita nei limiti fissati per il commercio

d) depositi e ricoveri per attrezzi e prodotti agricoli, (ad esclusione di edifici per l'allevamento di bestiame) nonchè per la lavorazione ed il commercio di tali prodotti;

e) uffici pubblici o privati;

f) abitazioni in numero di non più di due alloggi per ciascun impianto, ad uso del custode e del titolare dell'azienda; per ciascun lotto il volume delle abitazioni non deve essere superiore al 40% del volume complessivo, con un massimo non superabile di mc.1500; le abitazioni devono essere realizzate contemporaneamente o successivamente all'insediamento produttivo.

g) attività ricettive di ristorazione e similari compatibili con le destinazioni circostanti previo parere degli organi sanitari di controllo

h) edifici per attività florovivaistiche

#### 15.2 Destinazioni d'uso non ammissibili

- nuovi insediamenti residenziali tranne quanto consentiti in altri punti delle presenti norme
- grandi strutture di vendita
- attività non contemplate dal piano dei Servizi

#### 15.3 Modalità di intervento

- Intervento diretto, nuove costruzioni o interventi di ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti
- Piano attuativo preventivo (dove perimetrato con apposita simbologia) o atto autorizzativo convenzionato come da norme specifiche

#### 15.4 Parametri edificatori

- l'indice massimo di utilizzazione fondiaria  $U_f$  è di 0,9 mq/mq;
- il rapporto di copertura  $R_c$  non può essere superiore ai 0,6 mq/mq;
- l'altezza massima degli edifici è di mt. 12,00 con possibili eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici indispensabili;
- il lotto minimo di edificazione nella nuova pianificazione è di mq. 800 con la possibilità, nel caso di interventi unitari a schiera di ridurre a mq. 500 per lotto

#### 15.5 Prescrizioni particolari

- gli edifici e le aree industriali che si trovano nel centro abitato, intercluse nelle aree residenziali devono attuare tutte le soluzioni tecnologiche per prevenire ogni eventuale tipo di inquinamento; possono essere ampliate rispetto allo stato esistente per attività compatibili con le aree

residenziali circostanti, previo parere degli organi di controllo sanitario e comunque per motivi di miglioramento igienico-sanitario. Esse possono essere equiparate alle zone prevalentemente residenziali a media densità con piano attuativo o piano di recupero convenzionato o comunque atto autorizzativo convenzionato con il Comune.

- gli edifici industriali che si trovano nel centro abitato, all'interno del perimetro dei centri edificati, interamente interclusi tra aree di carattere residenziale, possono essere equiparati alle zone residenziali prevalenti al contorno, con piano esecutivo (Piano Particolareggiato, Piano di recupero, ecc.) o atto autorizzativo, soggetto a convenzione obbligatoria con il Comune, nel rispetto delle normative sulle funzioni commerciali ;

- nella presentazione degli strumenti attuativi di riconversione delle aree produttive dismesse devono essere predisposte da parte del lottizzante adeguate indagini ambientali al fine di verificare gli eventuali inquinamenti esistenti e di approntare le soluzioni relative

- La zona produttiva individuata in località Carzagheto all'interno del Parco dell'Oglio Sud attualmente destinata alla produzione di concimi organici è ristrutturabile e ampliabile per un max del 30% in termini di superficie lorda e nel caso di dismissione della attività attuale potrà essere adibita ad altre funzioni produttive compatibili previo parere degli enti competenti, con le mitigazioni e compensazioni necessarie. L'attività attuale è comunque soggetta a convenzione con l'obbligo di fornitura o contribuzione agli standard per attrezzature collettive al servizio degli insediamenti produttivi, di sistemare le opere di urbanizzazione primaria e di predisporre le necessarie soluzioni per la difesa dall'inquinamento, come previsto dalla norme vigenti

- nelle aree adibite ad attività connesse con l'escavazione degli inerti sono ammesse unicamente le attività relative a impianti di lavorazione e deposito degli inerti, con le seguenti limitazioni e indicazioni:

- in tali aree la progettazione degli edifici deve tener particolare conto dei valori paesaggistici esistenti e dell'inserimento ambientale delle nuove strutture, tramite la creazione di barriere a verde, arginature, qualità dei materiali costruttivi e decorativi, ecc.

- nell'area di cave (proprietà attuale Borsieri) posta a nord del territorio comunale sono ammesse unicamente edificazioni temporanee relative al periodo di utilizzazione delle cave per uffici, ricoveri, tettoie, depositi, ecc. che devono essere dismessi e demoliti con la cessazione della attività di escavazione, con esclusione di quelli per la produzione e la commercializzazione di materiali edilizi, di prefabbricati, ecc. e di nuove residenze nonché di tutte le altre attività non indicate. In tale area gli indici sono ridotti a:

- l'indice massimo di utilizzazione fondiaria  $U_f$  è di 0,5 mq/mq;
- il rapporto di copertura  $R_c$  non può essere superiore ai 0,4 mq/mq;
- l'altezza massima degli edifici è di mt. 9,50 con possibili eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici indispensabili;
- nell'area produttiva posta a sud dell'abitato in località Ariele (proprietà attuale Dalzini) sono ammessi unicamente edificazioni connesse al trasporto, al deposito e alla lavorazione di inerti con una  $S_I$  massima di mq. 1.200 per ricoveri, depositi, tettoie, con esclusione di quelli per la produzione e la commercializzazione di materiali edilizi, di prefabbricati, ecc. di nuove residenze, nonché di tutte le altre attività non indicate

#### 15.6 Norme particolareggiate

Per le aree produttive che entrano direttamente in contatto con il paesaggio del terrazzo fluviale e con le aree agricole di contorno alla Pieve, nella parte prospiciente il terrazzo fluviale e verso la campagna a nord le opere edilizie e/o di urbanizzazione devono essere congruenti con il paesaggio circostante e rispettarne le caratteristiche. A tale scopo i progetti devono essere accompagnati da un rilievo dettagliato della situazione naturale esistente (profili di strade, fossi, scarpate, rilievo delle alberature esistenti, ecc.) e devono prevedere dettagliatamente le soluzioni che si intendono adottare per rendere le trasformazioni conformi alle caratteristiche preesistenti sia per quanto concerne le aree interessate dalle trasformazioni che per le zone di margine o provvisoriamente non utilizzate. Tali aree deve essere opportunamente piantumate con essenze tradizionali in modo da costituire un filtro visibile di verde. Le recinzioni devono essere trasparenti con cordoli poco sporgenti dal filo del terreno (max 20 cm.), siepi di accompagnamento, materiali e coloriture adeguati alla tradizione naturale e rurale dei siti. I cambi quota del terreno devono essere risolti con andamenti che non comportino la creazione di terrapieni dai muri di contenimento visibili dalle zone paesaggisticamente rilevanti. I progetti devono prevedere sistemazioni adeguate dei fossi principali esistenti e delle acque di scolo in continuità con quelle esistenti.

## 16 Ambiti agricoli

Il piano delle regole per le aree destinate all'agricoltura

- detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia;
- fissa la normativa per la individuazione e l'uso degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli

### 16.1 Destinazioni d'uso ammissibili

- opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del codice civile (con le variazioni delle tipologie conseguenti alla evoluzioni del settore e della legislazione in materia) quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dalla legge regionale.

### 16.2 Destinazioni d'uso non ammissibili

- residenze e strutture edilizie non agricole,
- attività non ammesse specificamente dal Piano dei Servizi
- grandi strutture di vendita

### 16.3 Modalità di intervento

- la costruzione di nuovi edifici residenziali, ai sensi della legge 12/2005, è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente
- Il rilascio del permesso di costruire (o analogo) è subordinato alla presentazione ed alla trascrizione nei registri immobiliari, a cura e spese del richiedente, di un atto di vincolo sottoscritto dal richiedente stesso e dal proprietario dell'immobile, se persona diversa, che preveda il mantenimento della destinazione delle opere da realizzare al servizio dell'attività agricola.
- In tali aree, salvo che per alcuni edifici, individuati con apposite indicazioni, su cui è possibile operare con intervento diretto nel rispetto dei tipi di intervento definiti nelle presenti norme, sono generalmente ammesse opere di manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione conservativa, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione analoga, nuova costruzione

#### 16.4 Parametri edilizi

- l'indice fondiario  $I_f$  massimo è pari a 0,06 mc/mq per le abitazioni su terreni a coltura orticola floricola specializzata, di 0,03 mc/mq per le abitazioni sugli altri terreni agricoli e di 0,01 mc/mq per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente; tali limiti non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.
- il rapporto di copertura  $R_c$  massimo è pari a 0,4 mq/mq per le serre e di 0,1 mq/mq per le attrezzature e le infrastrutture produttive, senza limiti volumetrici;
- l'altezza massima degli edifici non deve superare quella degli edifici esistenti nel territorio circostante e comunque non deve superare i mt.10,50, tranne che per i silos ed i volumi tecnici indispensabili;
- al fine del computo degli indici è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.
- su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

#### 16.5 Prescrizioni particolari

- La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- le nuove costruzioni devono comunque rispettare gli allineamenti i tracciati, l'impianto morfologico e tipologico degli insediamenti esistenti, salvaguardando gli spazi liberi di definizione delle corti, le aie e le alberature di particolare interesse ambientale,
- le nuove costruzioni devono sorgere entro una distanza massima di 100 metri dalle costruzioni della stessa proprietà. Sono ammesse deroghe solo e per consentire il rispetto di distanze minime imposte da norme specifiche di Regolamento Edilizio, Regolamento di Igiene, per dimensione complessiva dell'intervento, per disposizione d'area, per necessità di spostamento dell'azienda agricola dai centri abitati.
- gli insediamenti destinati ad allevamenti intensivi, oltre al rispetto delle distanze dai centri abitati, devono prevedere idonei impianti di stoccaggio dei rifiuti solidi e liquidi, di depurazione

o di spandimento degli stessi su terreni idonei appositamente vincolati, a barriere di alberi frangivento di idonea essenza da apprestare contemporaneamente alle opere edilizie.

#### 16.6 Presupposti soggettivi e oggettivi

- Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui alla legge regionale a titolo gratuito;

b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;

Il permesso di costruire (o atto analogo ammesso per legge) è subordinato:

a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;

b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;

c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

- 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'articolo 59, comma (1) della legge regionale 12/2005

**16.7 Costruzioni agricole in contrasto con le distanze minime dagli abitati fissate dai regolamenti di igiene**

Per le aziende agricole che si trovano a distanze dagli abitati inferiori a quelle prescritte dai regolamenti di igiene sono ammesse unicamente opere di ristrutturazione dei fabbricati esistenti o ampliamenti finalizzati alla sopravvivenza della azienda nel rispetto delle norme dei regolamenti di igiene. Dovrà comunque essere presentato obbligatoriamente, da parte di tali aziende, al fine di ottenere autorizzazioni edilizie sugli edifici in contrasto con le limitazioni di distanza fissate dai regolamenti di igiene, un Programma di Sviluppo Aziendale (da far approvare preventivamente alla pratica edilizia, dalle competenti autorità di controllo sanitario e dal Comune) nel quale vengano definiti in linea generale, oltre alla situazione edilizia (con particolare riguardo alle distanze esistenti dei fabbricati rurali tra loro e dagli abitati):

- la consistenza dell'azienda e i motivi della richiesta
- la dimensione e il tipo di allevamento esistente e previsto
- le forme di approvvigionamento per l'allevamento animale
- le modalità costruttive e dimensionali delle vasche dei liquami e deiezioni varie
- modalità di stoccaggio e di asportazione di tutte le deiezioni
- la quantità e le modalità di prelievo e consumo delle acque
  - dimostrazione della capacità di produzione foraggera in rapporto al consumo interno dell'azienda con individuazione dei rapporti minimi
  - individuazione di soluzioni relative al recupero delle deiezioni a fini del risparmio energetico

**16.8 Costruzioni esistenti non utilizzate per usi agricoli in aree agricole**

All'interno di tutte le aree agricole gli edifici esistenti non più adibiti a funzioni agricole, per i quali sia dimostrato l'abbandono dell'attività agricola da più di cinque anni, con documentazione appropriata da sottoporre a verifica da parte dell'ufficio tecnico, sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

Gli edifici esistenti mantengono in toto la loro destinazione attuale e possono essere destinati alle funzioni non agricole di cui ai punti successivi in base alle stesse datazioni.

Gli edifici potranno essere utilizzati da qualsiasi soggetto avente titolo, anche non imprenditore agricolo, secondo le seguenti prescrizioni:

- edifici di valore storico ambientale (datazione ante 1915)

- assoggettamento a piano di recupero convenzionato oltre i 1.500 mc. di intervento;
- vanno individuate aree di pertinenza tali da configurare una densità max. di riferimento di 1 mc/mq e un rapporto di copertura max 25 %,
- sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione, nonché di ampliamento “una tantum” per non più del 30% del volume esistente, con un massimo di 300 mc. per ogni complesso di intervento comprendente anche più edifici, da realizzare anche in fasi distinte per tutta la volumetria esistente, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche;
- vanno rispettati comunque i criteri di intervento previsti;
- vanno individuate all'interno aree di pertinenza per superficie a verde e parcheggi privati secondo gli obblighi di legge;
- vanno creati impianti di smaltimento dei reflui dell'insediamento in proprio, barriere antinquinamento acustico e atmosferico rispetto all'intorno;
- devono essere configurati innesti nella viabilità esistente in condizione di sicurezza in rapporto alla densità abitativa e alle funzioni previste;
- il taglio di alloggi deve avere carattere misto e con minimi da concordare all'atto del piano di recupero in modo da non configurare interventi ghetizzanti sul piano edilizio e funzionale;
- le aree standard sono monetizzabili tranne che per le quote di parcheggio pubblico dovute;
- attività consentite per gli edifici esistenti residenziali e non residenziali:
  - o residenza max 3000 mc. per l'intero complesso;
  - o attività terziarie, ricreative, ricettive e di interesse pubblico comunque compatibili con le strutture tipologiche e architettoniche da recuperare (previo parere di compatibilità ambientale da parte della autorità igienico sanitaria e del comune);

- produzione ed attività attinenti all'agricoltura non inquinanti, previo accordo di compatibilità con autorità sanitaria, quali depositi, ricovero mezzi, magazzini, attività di trasformazione, deposito e commercializzazione di prodotti agricoli;
- attività artigianali di servizio non inquinanti (ritenute compatibili, previo parere preventivo del comune e dell'autorità igienico-sanitaria, nel rispetto delle norme dei regolamenti di igiene) in numero massimo di 1 unità per insediamento (max 500 mc), compatibili con le attività limitrofe;
- sono escluse tutte le funzioni non comprese nelle precedenti in particolare le attività commerciali, le attività produttive eccedenti i limiti indicati e comunque considerate inquinanti e moleste a vario titolo nonché le attività non contemplate dal piano dei servizi.

E' comunque sempre consentita la reversibilità in attività agricole e attinenti all'agricoltura. Qualora tali edifici vengano riutilizzati per fini connessi con la conduzione di fondi agricoli, ad essi si applicano le norme per le zone agricole.

- edifici non di valore storico ambientale (datazione post 1915)

- assoggettamento a piano di recupero convenzionato oltre gli 800 mc. di intervento;
- vanno individuate aree di pertinenza tali da individuare una densità max. di riferimento di 1 mc/mq e un rapporto di copertura max 25%;
- sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione, fino a un volume massimo pari alla metà del volume esistente e comunque con un massimo complessivo di 3.000 mc.;
- vanno comunque rispettati i criteri di intervento previsti;
  - vanno individuate all'interno aree di pertinenza per superficie a verde e parcheggi privati secondo gli obblighi di legge;
- vanno creati impianti di smaltimento dei reflui dell'insediamento in proprio, barriere antinquinamento acustico e atmosferico rispetto all'intorno;
- devono essere configurati innesti nella viabilità esistente in condizione di sicurezza in rapporto alla densità abitativa e alle funzioni previste;

- il taglio degli alloggi deve avere carattere misto e con minimi da concordare all'atto del piano di recupero in modo da non configurare interventi ghettizzanti sul piano edilizio e funzionale;
- standard monetizzabili tranne che per le quote di parcheggio pubblico dovute;
- attività consentite per gli edifici residenziali e non residenziali:
  1. residenza max. 1.000 mc. per l'intero complesso;
  2. attività terziarie, ricreative, ricettive e di interesse pubblico, (previo parere di compatibilità ambientale da parte della autorità igienico sanitaria e del comune);
  3. produzione e attività attinenti l'agricoltura non inquinanti previo accordo di compatibilità con autorità sanitaria quali depositi, ricovero mezzi, magazzini, attività di trasformazione, deposito e commercializzazione di prodotti agricoli;
  4. attività artigianali di servizio non inquinanti (ritenute compatibili previo parere preventivo del comune e dell'autorità igienico sanitaria, nel rispetto delle norme dei regolamenti di igiene) in numero massimo di 1 unità per insediamento (max 500 mc), compatibili con le attività limitrofe;
  5. sono escluse tutte le funzioni non comprese nelle precedenti in particolare le attività commerciali, le attività produttive eccedenti i limiti indicati e comunque considerate inquinanti e moleste a vario titolo, le attività non contemplate dal piano dei Servizi

E' comunque sempre consentita la reversibilità in attività agricole e attinenti all'agricoltura.

Qualora tali edifici vengano riutilizzati per fini connessi con la conduzione di fondi agricoli, ad essi si applicano le norme per le zone agricole.

Per le aree agricole interne al Parco dell'Oglio Sud valgono le norme del Parco

#### 16.9 Norme particolareggiate

- Per l'area del caseificio esistente all'incrocio tra via Via S. Elena e la strada provinciale per Casal Romano valgono, le seguenti norme funzionali specifiche:
  - l'area è riservata esclusivamente a insediamento di tipo industriale di trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli

- sono ammessi depositi e impianti per la conservazione e la commercializzazione di prodotti agricoli, eventuali nuove attività vivaistiche e agroindustriali e loro servizi, servizi tecnici, amministrativi, culturali, commerciali connessi con le attività di cui sopra, punti di vendita come da norme del settore commerciale
- sono ammesse abitazioni in numero di non più di due alloggi per ciascun impianto, ad uso del custode e del titolare dell'azienda, con un massimo di **mc 1000**; le abitazioni devono essere realizzate contemporaneamente o successivamente all'insediamento produttivo.
- sono escluse tutte le funzioni non inerenti le attività sopra elencate

In tali zone valgono le seguenti norme edilizie specifiche:

- l'indice territoriale **It** massimo è di **1.2 mc/mq**, con un indice fondiario **If** compreso tra un minimo di **1.5 mc/mq** ed un massimo di **2.5 mc/mq**
- il rapporto di copertura non deve superare **0.6 mq/mc**
- l'altezza massima è di **mt 9.50** con possibili eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici

#### 16.10 Norme sul paesaggio agrario

Le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.

Lo sviluppo agricolo deve tener conto delle condizioni del paesaggio agrario salvaguardandone le caratteristiche storiche e naturalistiche. In particolare si dovranno favorire:

- pratiche agricole improntate a criteri naturalistici, al fine di evitare di ridurre la superficie delle aree coltivate o la sostituzione con colture improprie
- la salvaguardia delle sistemazioni tradizionali e il disegno dei campi e la rete idrografica
- la congruità con il paesaggio tradizionale delle nuove sistemazioni in particolare delle infrastrutture tramite studi di compatibilità ambientale delle soluzioni che si intendono adottare atti a valutare gli effetti sulle componenti ambientali significativamente trasformate dall'intervento proposto

Gli interventi sul territorio agricolo che comportino modifiche consistenti del paesaggio agrario dovranno essere documentate analiticamente in tal senso.

### **17 Ambiti agricoli a forte pressione antropica**

Sono costituiti dalle aree perimetrali al centro abitato e dalla area prospiciente la nuova espansione produttiva a contatto col comune di Casalromano, occupata da una industria vivaistica.

Valgono per queste aree le norme comunali relative alle aree agricole con le seguenti integrazioni:

- all'interno delle strutture al servizio delle attività agricole sono consentite attività commerciali strettamente connesse con la vendita dei prodotti agricoli

### **18 Ambiti agricoli di salvaguardia ambientale paesistico-fluviale**

Sono costituite dalle fasce di rispetto delle rive fluviali del fiume Chiese e del fiume Oglio quando si trovano all'interno del perimetro dello stesso, individuate in base a caratteristiche idrogeologiche e paesaggistiche, al fine di salvaguardare il carattere naturale delle rive fluviali anche nel contatto col capoluogo.

Valgono per queste aree le norme del Parco dell'Oglio quando si trovano all'interno del perimetro del Parco e le norme comunali relative alle aree agricole con le seguenti ulteriori limitazioni:

- in tali aree non possono sorgere nuove costruzioni e quelle esistenti possono essere sottoposte unicamente a interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione
- sono ammesse comunque le opere relative alla sistemazione idrogeologica

### **19 Ambiti destinati ad attività estrattive del Piano Cave Provinciale**

Sono costituite dalle aree come tali individuate dal piano cave provinciale, all'interno delle quali valgono le norme dello stesso.

## **20 Aree a vincolo speciale**

Comprendono le aree di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale, ambientale, dei corsi d'acqua, con vincolo di non edificabilità, le aree di rispetto interfunzionale, le aree di rispetto del punto di captazione dell'acquedotto, del depuratore, le zone a rischio archeologico.

### 20.1 Aree di rispetto con vincolo di non edificabilità

Comprendono le zone di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale del depuratore, dimensionate e localizzate secondo la normativa vigente in materia e le fasce di rispetto circostanti o interne a complessi edilizi e/o paesaggistici di particolare interesse storico, artistico, ambientale.

Tali aree sono adibite alle funzioni relative alle destinazioni d'uso previste nelle aree immediatamente adiacenti, e sono computabili nel calcolo del volume edificabile, secondo le densità ammesse per le varie aree. E' fatto divieto di aprire nuovi accessi carrai, se non quelli previsti in piani urbanistici esecutivi, ferme restando le limitazioni delle norme regolamentari sancite dagli enti preposti

In caso di contrasto tra gli elaborati di piano e le norme tecniche o la legislazione vigente, prevalgono queste ultime.

In tali aree sono vietate le nuove costruzioni; per gli edifici esistenti sono consentite unicamente le opere di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione.

All'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria con esclusione di qualsiasi nuovo edificio; in tali zone sono consentite opere quali : impianti di illuminazione pubblica, sostegni di linee telefoniche ed elettriche, servizi canalizzati, stazioni di servizio e distributori di carburante, purché realizzati con materiale leggero e smontabile.

I vincoli di cui sopra, quando derivano da leggi o decreti approvati a livello provinciale, regionale e nazionale risultano automaticamente modificati quando vengano modificate le leggi ed i decreti che li hanno istituiti; in questo caso alle aree eventualmente non più vincolate si applicano le norme e le destinazioni previste dal PGT e, in mancanza di norme specifiche, quelle relative alle zone agricole.

### 20.2 Aree di rispetto cimiteriale

Le aree di rispetto cimiteriale possono essere destinate all'ampliamento del cimitero, previo parere degli organi competenti e nel rispetto delle norme d'igiene, nel qual caso valgono le norme edilizie delle aree cimiteriali.

Le costruzioni preesistenti nella fascia di rispetto del cimitero e destinate ad attrezzature collettive sono riedificabili con le volumetrie precedenti, previo parere delle autorità competenti.

#### 20.3 Aree di rispetto fluviale

Le aree di rispetto fluviale possono essere utilizzate per opere idrauliche.

#### 20.4 Aree di rispetto dei fossi

Le aree di rispetto dei fossi possono essere utilizzate per ampliamento dei fossi

#### 20.5 Aree di rispetto interfunzionale

Le aree di rispetto interfunzionale sono individuate con apposito simbolo all'interno delle varie aree al fine di stabilire distanze di salvaguardia fra edifici contenenti attività fra loro incompatibili dal punto di vista dell'inquinamento acustico, olfattivo, visivo, dell'aria, del suolo, ecc. In tali aree la nuova edificazione e gli interventi di variazione edilizia e funzionale sugli edifici esistenti sono soggetti alla valutazione preventiva delle incompatibilità da parte del comune insieme con gli enti preposti al controllo sanitario ed alle relative prescrizioni.

Tali aree vengono preferibilmente individuate per gli standard di legge al servizio di insediamenti produttivi e residenziali. Il comune può richiedere che tali aree vengano sistemate a verde e piantumate con essenze opportune per la eliminazione degli inquinamenti eventualmente presenti.

In tutti i casi è possibile ampliare una tantum, per motivate ragioni igieniche e tecnologiche, le costruzioni esistenti per una percentuale volumetrica del 20% con un massimo di 300 mc.

#### 20.6 Aree di rispetto del depuratore

Sono altresì individuate nelle planimetrie le distanze di rispetto dal depuratore, all'interno delle quali valgono le limitazioni di legge e le normative specificate nel presente PGT. All'interno della zona produttiva ricadente nella fascia di rispetto del depuratore sono ammesse soltanto le attività produttive compatibili con l'attività del depuratore stesso, previa verifica dell'attività da parte delle autorità sanitarie competenti. Non sono comunque ammesse residenze.

#### 20.7 Aree di rispetto del punto di captazione dell'acquedotto

Per tali aree valgono le limitazioni fissate dalle leggi vigenti in materia con le riduzioni concesse.

#### 20.8 Aree a rischio archeologico

Sono segnalati con apposito simbolo i siti in cui sono stati individuati ritrovamenti che sono considerati a rischio archeologico. Nell'ambito di tali siti per l'area indicato dalla competente

soprintendenza siti valgono le norme di legge relative (segnalazione preventiva di progetti e lavori di una certa rilevanza, ecc.)

#### 20.9 Aree a potenzialità archeologica

Il centro storico di Canneto capoluogo individuato come TUC 1 è considerato area a potenzialità archeologica, quale campo di indagini e attenzioni specifiche atte a individuare in modo siti a rilevanza archeologica e a rischio in modo da coordinare a livello informativo l'azione degli interventi sia pubblici che privati. In tali aree il comune individua i tipi di intervento che possono avere una valenza archeologica e come tali possono essere soggetti a una richiesta di documentazione specifica anche ai fini della creazione una carta analitica dei ritrovamenti.

### 21 Aree a verde privato

Sono individuate all'interno delle planimetrie di progetto, con appositi simboli grafici, relativamente a giardini e parchi privati, da mantenere come tali o da potenziare con nuove opere di giardinaggio. Sono inedificabili anche se computabili ai fini volumetrici; in tali zone sono annesse solo le opere relative alle sistemazioni esterne ed alle recinzioni, oltre a quelle di giardinaggio.

### 22 Corridoio ecologico di primo e di terzo livello

Concerne prevalentemente le aree agricole individuate come tali dal PTCP che per posizione e problematiche idrauliche richiedono una attenzione particolare.

Gli interventi in queste aree devono:

- tendere alla valorizzazione e tutela del territorio agricolo con particolare attenzione alla localizzazione e realizzazione dei manufatti di supporto all'attività agricola in funzione del contesto ambientale e paesaggistico in cui vengono insediate:
- tendere alla valorizzazione del paesaggio agrario attraverso il mantenimento, il consolidamento dei filari arborei e arbustivi consolidati e di pregio, la integrazione e la ricostituzione di quelli integrati alla trama poderale previa documentazione nella

progettazione degli interventi dello stato preesistente degli stessi e delle trasformazioni proposte

- limitare alle sole necessità dell'attività agricola e compatibilmente con la morfologia del territorio e la presenza di elementi di pregio naturale la realizzazione delle attività di scavo finalizzate al miglioramento della gestione dei fondi agricoli e la movimentazione di inerti necessari allo svolgimento delle ordinarie pratiche agricole
- conservare e valorizzare il patrimonio edilizio di interesse storico, culturale, architettonico e paesaggistico dando priorità al loro utilizzo per le esigenze agricole rispettando negli ampliamenti i caratteri edilizi dell'edilizia rurale
- tutelare in sintonia con le esigenze della pratica agricola i segni morfologici quali orli terrazzati, rilevanze geomorfologiche, i dossi, eccetera anche tramite la formazione di cortine arbustive e la realizzazione di opere funzionali al mantenimento di tali segni
- favorire il recupero e la valorizzazione dei tracciati storici e la maglia strutturale del paesaggio
- tutelare i corsi d'acqua artificiali di valenza storica

Nelle aree ecologiche di primo livello gli interventi devono altresì ottemperare ai requisiti di seguito elencati.

- favorire una corretta gestione delle risorse ambientali con particolare attenzione alla limitazione del carico inquinante, anche attraverso la protezione della risorsa idrica nelle aree depresse e la limitazione degli usi del suolo incompatibili con la tutela del suolo stesso
- tutelare gli elementi tradizionali della struttura agraria quali le maglie poderali, gli elementi della rete irrigua, fontanili e zone umide, mantenendo le cortine verdi di pregio e la ricostituzione degli ambienti degradati
- limitare l'azione antropica all'ambito dell'attività agricola, favorendo le pratiche più idonee alla valenza paesistica dell'area
- tutelare la morfologia del territorio

Nelle aree golenali, interne alle aree ecologiche di primo livello, individuate come aree non soggette a trasformazione urbanistica valgono le indicazioni dell'articolo apposito

### **23 Ambiti del Parco Regionale Oglio Sud**

In tali aree valgono le norme del Parco e le specificazioni più restrittive dell'area individuate dal PGT comunale

#### **23.1 Aree non soggette a trasformazione urbanistica**

Concernono le aree interne agli argini del fiume Oglio e Chiese che sono da considerarsi in edificabili; all'interno di tali aree sono ammesse unicamente le opere di assetto idraulico e quelle definite da eventuali Piani locali.

#### **23.2 Regolamentazione delle alberature**

Il Comune, previo parere degli esperti designati e dell'Ufficio Tecnico, può determinare le norme particolareggiate per la difesa delle alberature d'alto fusto esistenti e per la collocazione di nuove alberature secondo le varie zone (alberature obbligatorie, densità, gamma di essenze, ecc.).

### **24 Aree di Protezione Speciale del Parco Regionale Oglio Sud**

In tali aree valgono le norme di legge relative e le specificazioni più restrittive delle aree individuate dal PGT comunale.

Valgono altresì le indicazioni fornite nella V.I.N.C.A.

### **25 Aree di rimboscimento S.I.C. delle Lanche di Gerra Gavazzi e Runate**

Si tratta di un'area di proprietà comunale, interna al Parco dell'Oglio e alla zona comunitaria SIC Bioltaly, specificamente individuata nel PGT, finalizzata alla creazione di un bosco di proprietà pubblica. In tale zona, sono ammesse solo le opere relative all'assetto idrogeologico e quelle relative all'impianto boschivo, comprese le opere necessarie alla frequentazione pubblica quale creazione di sentieri, posti di osservazione, segnaletica, steccati, ecc. di natura provvisoria e nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche. Sono esclusi tutti gli altri generi di opere.

Per la zona S.I.C. delle Lanche di Gerra Gavazzi e Runate valgono i vincoli della direttiva Habitat, derivanti dalla normativa contenuta nel DPR 8.9.1997 n. 357 e relativa DGR 8.8.2003 n. 7/14106 *Regolamento di attuazione direttiva 92/43 CEE* di applicazione.

Valgono altresì le indicazioni fornite nella V.I.N.C.A.

## **26 Perimetro degli ambiti di tutela di cui al D.Lgs. 42/04, art.142, comma 1 lettera c) "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde"**

In tali aree valgono le norme di legge relative e le specificazioni più restrittive dell'aree individuate dal PGT comunale.

## **27 Norme di rispetto ambientale e di corrispondenza al PTCP**

Comprendono le norme di rispetto e di salvaguardia del patrimonio ambientale naturale, valide per tutto il territorio, e alcune norme specifiche relative a elementi di salvaguardia indicati dal PTCP.

### **27.1 Norme di rispetto ambientale, storico e paesaggistico**

In tutto il territorio comunale nelle zone che entrano in contatto visivo con il paesaggio rurale, fluviale e con i beni architettonici di valore artistico e ambientale devono essere valutate e predisposte le soluzioni che consentono di rendere coerenti gli interventi di trasformazione con il paesaggio tradizionale negli impianti edilizi e nelle sistemazioni dei terreni e delle opere di urbanizzazione, nelle tecnologie, nei materiali e nelle coloriture (eventualmente anche mimetizzate con l'ambiente tramite l'uso di tinte naturalistiche) che entrano in contatto visivo con quel paesaggio. In particolare dovranno essere individuate barriere a verde di margine di adeguata profondità, tramite piantumazioni adeguate, coloriture di coperture e recinzioni e materiali di facciata consoni alla tradizione e all'ambiente. I progetti dovranno essere corredati dai rilievi degli elementi naturali esistenti e dovranno prevedere le soluzioni di dettaglio per rendere conformi le nuove sistemazioni con il paesaggio circostante.

### **27.2 Difesa dei terrazzi e dossi fluviali, degli elementi vegetazionali**

Negli ambiti caratterizzati dalla presenza di terrazzi e dossi fluviali e di elementi vegetazionali caratteristici le trasformazioni urbanistiche, comprese quelle legate all'attività rurale, devono essere indirizzate a:

- conservazione dello stato di naturalità dei luoghi

- salvaguardia di terrazzi e dossi nei loro andamenti e sezioni e degli elementi vegetazionali tipici
- eliminazione del degrado paesistico ambientale tramite sistemazioni che adottino criteri e tecniche di carattere naturalistico
- subordinazione degli interventi infrastrutturali a studi di compatibilità ambientale secondo i criteri definiti dal PTCP

Per tali ambiti le trasformazioni urbanistiche ed edilizie devono documentare analiticamente lo stato di fatto con posizionamento e rilievi altimetrici adeguati al fine di consentire agli organi di controllo di valutare lo stato di fatto e le trasformazioni possibili.

### 27.3 Opere Idrauliche

Le opere idrauliche presenti sul territorio che abbiano valore storico o paesistico ambientale vanno conservate o comunque sistemate in base a principi e tecniche consone alla tradizione costruttiva locale

### 27.4 Percorsi fluviali

I percorsi fluviali esistenti sulle arginature vanno conservati e valorizzati nella loro caratterizzazione naturalistica e vanno sistemati secondo tecniche naturalistiche

## **28 Norme per il settore commerciale**

Ai sensi delle leggi in materia vengono stabilite per il tessuto urbano consolidato le norme che seguono

28.1 All'interno delle aree prevalentemente residenziali sono ammessi sempre gli esercizi di vicinato, con superficie di vendita inferiore a 150 mq.; sono ammesse medie strutture di vendita, comprese le esistenti con superficie di vendita fino a 1500 mq. in numero massimo di:

- N. 3 fino a mq.1500 nella forma di centro commerciale eventualmente integrate con esercizi di vicinato
- Medie strutture di vendita fino a 800 mq. di superficie di vendita

28.2 All'interno delle aree prevalentemente produttive terziarie e commerciali, sono ammessi:

- A) punti di vendita all'ingrosso
- B) punti di vendita congiunta al dettaglio e all'ingrosso per le tipologie commerciali di cui al Regolamento Regionale 21/7/2000 n.3 art.40
- C) Punti di vendita al dettaglio per tutte le tipologie commerciali non alimentari fino a mq. 1.500
- D) medie strutture di vendita fino a 800 mq. di superficie di vendita per gli alimentari

28.3 Nelle aree agricole sono ammesse unicamente le strutture di vendita al dettaglio (esercizi di vicinato inferiori a mq. 150 mq. di superficie di vendita) relative ai prodotti agricoli, salvo diverse prescrizioni per area

28.4 Per gli esercizi commerciali esistenti superiori a mq. 150 di vendita sono consentite ristrutturazioni, spostamenti e ampliamenti fino alla dimensione di 800 mq. di Superficie di vendita

28.5 La dotazione di attrezzature pubbliche relative agli insediamenti di cui al presente articolo sono normate dal Piano dei Servizi

28.6 Con apposita delibera l'amministrazione comunale può definire le tipologie di dettaglio dei prodotti consentiti e vietati nei vari tipi di esercizi commerciali, secondo le varie zone omogenee o parti di esse.

28.7 Le zone commerciali inserite nel tessuto urbano dovranno essere compatibili con eventuali aree residenziali circostanti dal punto di vista dell'inquinamento acustico e del traffico.

## **29 Viabilità**

Nelle planimetrie di piano con simboli appositi è definita la viabilità di progetto e la viabilità esistente. La viabilità individuata come viabilità di progetto è da considerarsi indicativa nel calibro, nel dimensionamento, ecc. e potrà essere variata in accordo con gli enti interessati

Rimangono validi tutti i vincoli relativi alla viabilità assunti da privati.

### **29.1 Portici esistenti da salvaguardare**

Sono individuati con apposito simbolo i portici presenti da salvaguardare nel centro del capoluogo. Ogni tipo di intervento (RE, RC, RI, RA, NC) consentito in questo sito deve prevedere la presenza di portici al piano terreno, allineati a quelli preesistenti, con larghezza ed altezza uguali a quelli adiacenti.

## **30 Piani attuativi**

Il P.d.R. individua le parti del territorio del tessuto consolidato nell'ambito delle quali l'attività diretta di trasformazione urbanistica è soggetta in toto o parzialmente alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata; in assenza di tali strumenti sono ammesse solo le opere espressamente indicate nella normativa di area.

All'interno dei perimetri dei piani attuativi vigenti completati e scaduti (riportati nelle planimetrie di piano) valgono le norme urbanistiche previste dai piani attuativi approvati. I piani vigenti potranno essere modificati su iniziativa dei privati interessati o dalla Amministrazione Comunale secondo le procedure di legge.

All'interno dei centri abitati possono essere, individuate le zone di Recupero ai sensi di legge, all'interno delle quali l'Amministrazione Comunale individua le aree soggette a Piano di Recupero.

Per i piani attuativi valgono le prescrizioni fornite dal Documento di Piano.

In ogni caso i piani attuativi dovranno prevedere tutte le indicazioni di opere di urbanizzazione primaria necessarie al completamento del comparto, come fissato dai principi stabiliti dal Documento di Piano, e al suo collegamento con le opere di urbanizzazione esistenti, eventualmente anche fuori dai comparti previsti, necessarie alla integrazione urbanistica del comparto e secondo il principio della equa distribuzione degli impegni per i subcomparti e della funzionalità dei singoli interventi.

Per quanto concerne la rete di smaltimento delle acque bianche esse dovranno comunque essere predisposte in base alle analisi complessive sullo stato delle reti esistenti, a uno studio idraulico specifico sulla zona e alle indicazioni degli enti e delle aziende di gestione competenti in materia di soluzioni atte a non caricare gli impianti esistenti di ulteriori adduzioni con individuazione di soluzioni alternative di connessione alla rete superficiale, di subirrigazione, ecc. da realizzare a carico degli interessati fin dove necessario.

## 31 Schede progetto

### TUC: 01

#### CANNETO AREA EX CAMPO FIERA A FIANCO DELLA CIRCONVALLAZIONE

##### Individuazione

Il comparto individua un'area trasformata dalla presente variante da area per servizi ad area edificabile prospiciente la circonvallazione, che concorre alla realizzazione di tutte le opere di completamento, di raccordo e di potenziamento del sistema infrastrutturale coinvolto dal comparto e al quale il comparto si connette.

##### Normativa

In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente residenziali salvo le prescrizioni della presente scheda progetto.

##### Parametri edificatori

- l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria  $I_f$  è di 1,2,00 mc/mq;
- il numero massimo dei piani utili fuori terra non può essere superiore a 3 (garage e sottotetti compresi), con un'altezza di edificio massima  $H$  di mt. 10.50 e una altezza di facciata massima  $H_f$  di mt.9,50;
- l'indice massimo di copertura  $R_c$  non deve superare 0,4 mq/mq.
- deve essere prevista una fascia di verde privato per una profondità di mte 30 dalla circonvallazione, in cui sono vietate nuove costruzioni

##### Opere di urbanizzazione primaria

Il comparto, nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle seguenti opere concernenti il sistema infrastrutturale e impiantistico di inserimento e di connessione del comparto, che devono essere

eseguite, nelle dimensioni, nel calibro, nelle quote e nelle caratteristiche tecniche, secondo le prescrizioni dei competenti organi comunali e provinciali, previa fornitura da parte del pianificatore attuativo di un rilievo del sistema infrastrutturale e impiantistico esistente:

- sistemazione, integrazione e miglioramento della viabilità esistente di contorno
- tutti i completamenti e le connessioni impiantistiche necessarie o richieste dalle aziende e dagli enti preposti fino ai punti di allaccio esistenti;

#### Opere di urbanizzazione secondaria

Le aree per servizi sono da individuare parzialmente in sito per parcheggi e per la restante parte monetizzabili come indicato nell'articolo apposito del Piano dei Servizi. Le aree per standard dovranno essere preferibilmente individuate in proporzione equivalente all'interno di ogni singolo subcomparto attuativo.

#### Modalità di intervento

La edificazione è soggetta all'ottenimento di Titolo Abilitativo Convenzionato e potrà essere svolta per lotti con un minimo dimensionale tale da consentire la realizzazione eventuale di un lotto funzionale di opere tra quelle che si rendessero necessarie, secondo criteri di equità nella distribuzione degli impegni realizzativi fra i diversi lotti.

**LOCALIZZAZIONE AMBITO:**



TUC: 01: CANNETO AREA EX CAMPO FIERA A FIANCO DELLA CIRCONVALLAZIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE		8.480 mq di cui 5.815 mq in zona TC2 e 2.665 mq in area a Verde Privato
DESTINAZIONE PREVALENTE		Residenziale
DESTINAZIONI AMMISSIBILI		Art. 10.1 e Art. 13.1 NTA PR
DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI		Art. 10.1 NTA PR
INDICE FONDIARIO		2,0 mc/mq
VOLUME EDIFICABILE		11.630 mc
ABITANTI INSEDIABILI (150mc/ab)		78
STANDARD TEORICI		Come da Piano dei Servizi: 26,5 mq./ab (2.067 mq) di cui min. 3 mq/ab all'interno del comparto, il resto monetizzabile
SUBCOMPARTI		Divisibile in sub-comparti (previo studio di fattibilità)

### **32 Validità delle prescrizioni urbanistiche e rinvio ad altre norme**

Qualora si rilevasse diversità di prescrizioni fra le norme e le tavole del Piano delle Regole., si applicano le prescrizioni più restrittive.

In caso di difformità tra tavole a scale diverse, prevalgono le prescrizioni della tavola in scala più dettagliata.

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti. norme si rinvia alle norme di legge e di regolamento vigenti in materia urbanistica, edilizia, di igiene e ambientale.

In caso di modifica delle predette norme, il rinvio si intenderà riferito alle nuove disposizioni.

### **33 Costruzioni preesistenti in contrasto con le N.T.A.**

Per quanto non specificamente detto nelle norme per le singole aree, gli edifici esistenti alla data di approvazione del presente P.G.T., che siano in contrasto con le destinazioni previste dalle presenti Norme Tecniche, possono mantenere la loro destinazione, purché non sia in contrasto con altre disposizioni di ordine igienico e ambientale.

Per gli edifici contenenti funzioni e attività in contrasto con le Norme Tecniche . ma non in contrasto con disposizioni di carattere igienico, siano ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro. di risanamento e di ristrutturazione.

In caso di cambiamento della destinazione devono essere rispettate le norme generali di zona.

**COMUNE DI CANNETO SULL'OGGIO**  
**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**NORME GEOLOGICHE DI PIANO DELLE REGOLE**

**INDICE**

<b>1</b>	<b>NUOVA CARTA DI FATTIBILITA' DELLE AZIONI DI PIANO</b>	<b>61</b>
<b>1.1</b>	<b>CLASSI DI FATTIBILITA'</b>	<b>61</b>
<b>2</b>	<b>NORME GEOLOGICHE DI PIANO</b>	<b>63</b>
<b>2.1</b>	<b>NORME GENERALI</b>	<b>63</b>
<b>2.2</b>	<b>NORME SPECIFICHE</b>	<b>66</b>

## 1 NUOVA CARTA DI FATTIBILITA' DELLE AZIONI DI PIANO

La carta di fattibilità deriva dalla carta di sintesi e dalla carta dei vincoli attribuendo un valore di classe di fattibilità a ciascun poligono.

Per l'attribuzione della classe di fattibilità ai singoli poligoni della carta di sintesi si è tenuto conto della Tabella 1 - *Classi di ingresso della D.G.R. 7374/2008*.

Al mosaico della fattibilità della "TAV. 5 - Carta di fattibilità delle azioni di piano" dello Studio geologico per il PRG, già approvata, è stato sovrapposto un retino trasparente che indica le aree soggette ad amplificazione sismica locale (Zona Z4a), così come risulta dagli approfondimenti di 1° Livello descritti nel precedente paragrafo 11 ed effettuati secondo la direttiva regionale della D.G.R. sopracitata.

Pertanto la carta di fattibilità può essere considerata come una carta di pericolosità che fornisce le indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio.

La carta deve essere utilizzata congiuntamente alle "Norme geologiche di piano" che ne riportano la relativa normativa d'uso (prescrizioni per gli interventi urbanistici, studi e indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti...)

Il territorio comunale risulta suddiviso nelle seguenti classi e sottoclassi. (TAV. B – NUOVA CARTA DI FATTIBILITA' DELLE AZIONI DI PIANO).

### 1.1 CLASSI DI FATTIBILITA'

#### □ CLASSE 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

Interessa la maggior parte del territorio comunale, appartenente al livello fondamentale della pianura, fino all'orlo della scarpata del terrazzo fluviale dei fiumi Oglio e Chiese. La soggiacenza della falda è generalmente medio-bassa con vulnerabilità media nella zona settentrionale e alta nella parte centro-meridionale.

Tutte le aree di classe 2 si trovano all'esterno della fascia fluviale C dei fiumi Oglio e Chiese.

Gli elementi di pericolo sono:

- vulnerabilità della falda in presenza di depositi sabbiosi in superficie.

#### □ CLASSE 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modificazione della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità e vulnerabilità individuate. In relazione alla specificità degli elementi di pericolo è possibile suddividere la classe in due sottoclassi.

### **SOTTOCLASSE 3 A**

Riguarda i corsi d'acqua del reticolo principale ( Oglio, Chiese e Naviglio) e del reticolo di bonifica (Cavo Cerano, Rio S. Elena, Scolo Regona e Rio della Valle, Vaso Canneta, Vaso Serioletta) con le relative fasce di rispetto (Allegato A della D.G.R. 25.01.2002 n. 7/7868 e successive modifiche e integrazioni) già cartografati nella TAV. 3 dello Studio geologico per il PRG; la fascia di rispetto presente su entrambe le sponde dei corsi d'acqua ha una larghezza di 10 metri.

Gli elementi di potenziale pericolo sono:

- aree vulnerabili da un punto di vista idraulico.

### **SOTTOCLASSE 3 B**

Comprende le aree della Fascia fluviale B all'esterno dell'argine principale dei fiumi Chiese e Oglio, la fascia fluviale C e la fascia C delimitata da segno grafico indicato come "limite di progetto tra la fascia B e la fascia C" nella cartografia del PAI; tutte le aree della sottoclasse sono comunque comprese tra l'argine principale e la scarpata di terrazzo fluviale. In questa sottoclasse viene inserita anche la vallecchia del Naviglio. Sono presenti spesso terreni di fondazione particolarmente scadenti con basse capacità portanti ed elevata compressibilità. La soggiacenza della falda è spesso inferiore al metro.

Gli elementi di pericolo sono:

- aree vulnerabili da un punto di vista idraulico;
- aree con caratteristiche geotecniche scadenti, specialmente in corrispondenza dei numerosi paleovalvei dell'Oglio e del Chiese;
- bassa soggiacenza della falda;
- vulnerabilità dell'acquifero superficiale elevata.

### **□ CLASSE 4 – Fattibilità con gravi limitazioni**

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere ed interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinari, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 12/2005, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativi. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa sismica. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili.

In relazione alla specificità degli elementi di pericolo la classe è suddivisa in due sottoclassi.

## **SOTTOCLASSE 4A**

Riguarda le aree di Fascia fluviale A e Fascia A-B coincidenti soggette alla normativa del P.A.I., che si trovano all'interno dell'argine principale dell'Oglio e del Chiese; dove l'argine principale non c'è, la sottoclasse si estende fino al piede della scarpata fluviale.

Gli elementi di potenziale pericolo sono:

- aree vulnerabili da un punto di vista idraulico, comprese nelle Fasce Fluviali A e B dei fiumi Oglio e Chiese.

## **SOTTOCLASSE 4 B**

Comprende la zona di tutela assoluta (raggio = 10 metri), riguardante i pozzi ad uso idropotabile ubicati nel centro abitato di Canneto, così come definita nell'Art. 94 del D.lvo 152/2006.

Gli elementi di potenziale pericolo sono:

- vulnerabilità dal punto di vista idrogeologico.

## **2 NORME GEOLOGICHE DI PIANO**

Le "norme geologiche di Piano" sono parte integrante del Piano delle Regole del P.G.T., come stabilito dalla disposizione della D.G.R. n. 7374/2008.

### **2.1 NORME GENERALI**

Le norme geologiche contengono la normativa d'uso della carta di fattibilità e riportano, per ciascuna classe e/o sottoclasse, precise indicazioni sulle indagini di approfondimento da effettuarsi prima degli eventuali interventi urbanistici. Copia della Relazione geologica e della Relazione geotecnica devono essere consegnate, congiuntamente alla restante documentazione di progetto, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (L.R. 12/2005, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/2005, art. 38).

La normativa di riferimento, per le indagini geologiche e per le relazioni geologica e geotecnica da allegare ai Piani Attuativi ed ai progetti delle costruzioni, è contenuta nel "**Decreto Ministeriale 14.01.2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni"**" e nella successiva Circolare applicativa del Cons. Sup. LL. PP. – Istruzioni per l'applicazione delle "Norme Tecniche per le Costruzioni".

La Relazione geologica comprende lo studio geologico per la caratterizzazione e la modellazione geologica del sito, per una zona adeguata al tipo di opera ed al contesto geologico locale; pertanto illustra i lineamenti geomorfologici, stratigrafici, litologici, idrografici, idrogeologici e sismici locali.

La Relazione geotecnica comprende:

- la illustrazione delle prove geotecniche (e delle prove geofisiche, quando è richiesto dalla norme vigenti) eseguite in sito e/o in laboratorio per la caratterizzazione e la modellazione geotecnica dell'area; le indagini, commisurate alle dimensioni ed al tipo di opera, devono permettere una adeguata caratterizzazione geotecnica del "volume significativo" del terreno inteso come parte del sottosuolo influenzata, direttamente o indirettamente, dalla costruzione dell'opera e che influenza l'opera stessa;
- la identificazione dei parametri geotecnici appropriati ai fini progettuali;
- la determinazione dei valori caratteristici dei parametri geotecnici da utilizzare nelle diverse verifiche;
- le verifiche di sicurezza dell'opera in relazione al tipo di costruzione, in condizioni statiche e, quando richiesto dalla normativa vigente, in condizioni dinamiche.

In generale le NTC impongono di adottare per le verifiche il metodo agli stati limite; fanno eccezione le costruzioni di tipo 1 e 2 e Classe d'uso I e II limitatamente ai siti ricadenti in zona sismica 4 (come il Comune di Canneto S/O), dove è ammesso il Metodo di verifica alle tensioni ammissibili (NTC par. 2.7).

Le norme tecniche del D.M. 14.01.2008 riguardano tutte le costruzioni. Comunque nel caso di costruzioni o interventi di modesta rilevanza, che ricadano in zone ben conosciute dal punto di vista geotecnico, la progettazione potrà essere basata sull'esperienza e sulle conoscenze disponibili, ferma restando la piena responsabilità del progettista sulle ipotesi e sulle scelte progettuali (Norme tecniche delle costruzioni, paragrafo 6.2.2, ultimo comma).

Per quanto riguarda la pericolosità sismica locale del territorio comunale, sono stati individuati, con il 1° Livello di approfondimento, gli scenari di pericolosità sismica locale Z2, Z3a e Z4a, cartografati su Tav. B – Carta della pericolosità sismica locale.

**Nelle aree di scenario Z2**, per le costruzioni consentite dai vincoli esistenti (vincoli idrogeologici del PAI; vincoli naturalistici: Parco Oglio Sud; SIC di Gerra Gavazzi e Runate), devono essere realizzati, solo in fase progettuale, gli approfondimenti di 3° Livello.

Il 3° livello si applica obbligatoriamente, nei Comuni di Zona sismica 4 come Canneto S/O, alla costruzione di nuovi edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 19904 del 21 novembre 2003, ferma restando la facoltà del Comune di estenderlo anche alle altre categorie di edifici.

**Nelle aree di scenario Z3a**, per le costruzioni consentite dai vincoli esistenti (Indirizzi Normativi PTCP, Art. 27: orli di terrazzi fluviali), sono stati realizzati gli approfondimenti di 2° Livello.

Sulla base della situazione reale dei due tratti di scarpata, si sono ottenuti i seguenti risultati (Vedi precedente paragrafo 12.1):

- **Fa = 1,1** (Fa è il fattore di amplificazione nell'intervallo 0,1-0,5 s);

- $A = H$  (A è l'area di influenza; H = 10-12 metri).

Il valore di  $F_a = 1,1$  ottenuto dall'applicazione della metodologia dell'Allegato 5 DGR 7374/2008, viene confrontato con il valore di  $S_T$  delle Norme Tecniche delle Costruzioni (Tabella 3.2.VI D.M. 14 gennaio 2008) che rappresenta il valore di soglia oltre il quale lo spettro proposto dalla normativa risulta insufficiente a tenere in considerazione la reale amplificazione presente nel sito.

Per la categoria topografica T2, il valore massimo del coefficiente di amplificazione topografica è:  $S_T = 1,2$ . Ne consegue che  $F_a$  calcolato è minore del valore di soglia corrispondente e pertanto la normativa è da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione la reale amplificazione presente nel sito e quindi si applica lo spettro previsto dalla normativa.

Nel caso di costruzioni con strutture flessibili con sviluppo verticale indicativamente compreso tra i 5 e i 15 piani ( $T = 0,5 - 1,5s$ ), è necessario effettuare analisi più approfondite (3° Livello), in fase di progettazione.

**Nelle aree di scenario Z4a**, a seguito dell'applicazione del 2° Livello di approfondimento previsto dalla D.G.R. 7374/2008, è stato calcolato il fattore di amplificazione **Fa** in tre zone che si possono ritenere rappresentative della situazione comunale, ottenendo i seguenti risultati:

- nell'intervallo  $T = 0,1 - 0,5$  s il valore di  $F_a$  risulta superiore al corrispondente valore di soglia:

la normativa vigente è insufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica e quindi è necessario, in fase di progettazione edilizia, o effettuare analisi più approfondite (3° Livello) oppure usare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore, secondo lo schema del paragrafo 2.2.2, Allegato 5, DGR 7374/2008;

- nell'intervallo  $T = 0,5 - 1,5$  s il valore di  $F_a$  risulta inferiore al corrispondente valore di soglia:

la normativa vigente è da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica del sito e quindi si applica lo spettro previsto dalla normativa regionale del paragrafo 2.2.2, Allegato 5, DGR 7374/2008.

Si specifica inoltre che, ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008, la determinazione delle azioni sismiche in fase di progettazione non è più valutata riferendosi ad una zona sismica territorialmente definita, bensì sito per sito, secondo i valori riportati nell'Allegato B del sopraccitato D.M.; pertanto la suddivisione del territorio in zone sismiche (ai sensi della OPCM 3274/2003) individua unicamente l'ambito di approfondimento in fase pianificatoria.

Si sottolinea infine che le indagini effettuate per il PGT e per i Piani Attuativi, non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste per le singole costruzioni dal D. M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".

## 2.2 NORME SPECIFICHE

Nel Comune di Canneto, oltre alle norme generali sopra richiamate, vigono le seguenti "Norme specifiche" relative a ciascuna Classe di fattibilità in cui è stato suddiviso il territorio.

### □ CLASSE 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

Nelle aree ricomprese nella Classe 2 di fattibilità, già descritte nel precedente paragrafo 14 e cartografate su Tav. B - Nuova carta di fattibilità delle azioni di piano, i progetti per le nuove costruzioni dovranno essere dotati delle indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche commisurate all'importanza ed alla estensione dell'opera, così come previsto dal Decreto Ministeriale 14.01.2008 "*Norme Tecniche delle Costruzioni*".

Tenuto conto di quanto disposto dal sopracitato D. M., le indagini di approfondimento devono raggiungere i seguenti risultati:

- valutazione del carico unitario ammissibile e dei cedimenti assoluti e relativi dei terreni di fondazione (Metodo delle tensioni ammissibili);
- verifica della sicurezza allo stato limite ultimo (SLU) e allo stato limite di esercizio (SLE), quando previsto e/o richiesto (Metodo agli stati limite);
- valutazione della soggiacenza della falda in caso di strutture sotterranee che possano interessare la falda stessa;
- indicazioni sulle metodologie di abbattimento temporaneo della falda e dei sistemi di impermeabilizzazione nei casi di realizzazione di strutture sotto falda;
- indicazioni sulle metodologie di prevenzione dall'inquinamento del livello acquifero superficiale non protetto.

Nelle aree di questa classe, sono stati individuati gli scenari di pericolosità sismica Z3a e Z4a.

In corrispondenza dello scenario Z3a il valore di  $F_a = 1,1$  calcolato, viene confrontato con il valore di  $S_T$  delle Norme Tecniche delle Costruzioni (Tabella 3.2.VI D.M. 14 gennaio 2008; per la categoria topografica T2, il valore massimo del coefficiente di amplificazione topografica è:  $S_T = 1,2$ . Ne consegue che  $F_a$  calcolato è minore del valore di soglia corrispondente e pertanto la normativa è da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione la reale amplificazione presente nel sito e quindi si applica lo spettro previsto dalla normativa.

Nel caso si prevedano costruzioni con strutture flessibili con sviluppo verticale indicativamente compreso tra i 5 e i 15 piani ( $T = 0,5 - 1,5s$ ), è necessario effettuare analisi più approfondite (3° Livello), in fase di progettazione.

In corrispondenza dello scenario Z4a, si terrà conto dei seguenti risultati del 2° Livello di approfondimento:

- nell'intervallo  $T = 0,1 - 0,5$  s il valore di  $F_a$  risulta superiore al corrispondente valore di soglia; pertanto in fase di progettazione di costruzioni strategiche e rilevanti è necessario, o effettuare analisi più approfondite (3° Livello) oppure usare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore, secondo lo schema del paragrafo 2.2.2, Allegato 5, DGR 7374/2008;

- nell'intervallo  $T = 0,5 - 1,5$  s il valore di  $F_a$  risulta inferiore al corrispondente valore di soglia; pertanto in fase di progettazione di costruzioni strategiche e rilevanti si applica lo spettro previsto dalla normativa regionale del paragrafo 2.2.2, Allegato 5, DGR 7374/2008.

### □ CLASSE 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

1.1.1.1 Oltre a quanto fissato dal Decreto Ministeriale 14.01.2008 “*Norme Tecniche delle Costruzioni*”, nelle aree ricomprese nella Classe 3 di fattibilità valgono le seguenti prescrizioni specifiche, relative a ciascuna sottoclasse.

#### **Sottoclasse 3A**

Sui corsi d'acqua del reticolo idrico principale, del reticolo di bonifica e delle loro relative fasce di rispetto, cartografati su Tav. B - Nuova carta di fattibilità delle azioni di piano, gli interventi consentiti e regolati dal R.D. 523/1904, dal R.D. 368/1904, dal D.lvo 152/1999, dalla D.G.R. 25.01.2002 n. 7/7868 e dalla D.G.R. 01.08.2003 n. 7/13950, devono dimostrare la loro compatibilità con la situazione di rischio potenziale presente.

Pertanto le indagini geologiche, geotecniche, idrogeologiche e idrauliche devono essere commisurate all'entità dell'intervento e raggiungere i seguenti risultati:

- verifica idraulica della portata del corso d'acqua e attestazione che gli interventi non comportino conseguenze negative sul regime delle acque;
- verifica di compatibilità ambientale con particolare riferimento alla possibilità di accesso, per i lavori di manutenzione, nel tratto del corso d'acqua interessato dagli interventi previsti;
- verifica di stabilità delle opere previste.

#### **Sottoclasse 3B**

Comprende le aree della Fascia fluviale B all'esterno dell'argine principale dei fiumi Chiese e Oglio, la fascia fluviale C e la fascia C delimitata da segno grafico indicato come “limite di progetto tra la fascia B e la fascia C” nella cartografia del PAI e la vallecola del Naviglio. Sono presenti spesso terreni di fondazione particolarmente scadenti con basse capacità portanti ed elevata compressibilità. La soggiacenza della falda è spesso inferiore al metro.

Pertanto le indagini di approfondimento, tenuto conto di quanto disposto dal sopraccitato D.M.

devono raggiungere i seguenti risultati:

- valutazione del carico unitario ammissibile e dei cedimenti assoluti e relativi dei terreni di fondazione (Metodo delle tensioni ammissibili);
- verifica della sicurezza allo stato limite ultimo (SLU) e allo stato limite di esercizio (SLE), quando previsto e/o richiesto (Metodo agli stati limite);
- valutazione della soggiacenza della falda in caso di strutture sotterranee che possano interessare la falda stessa;
- indicazioni sulle metodologie di abbattimento temporaneo della falda e dei sistemi di impermeabilizzazione nei casi di realizzazione di strutture sotto falda;
- indicazioni sulle metodologie di prevenzione dall'inquinamento del livello acquifero superficiale con vulnerabilità elevata.

Nelle aree di questa sottoclasse è stato riconosciuto lo scenario sismico di pericolosità Z2 per il quale, oltre al 1° Livello di approfondimento della presente fase pianificatoria del PGT, è previsto il 3° Livello di approfondimento nella fase progettuale dei singoli interventi consentiti dalle normative vigenti.

#### □ **CLASSE 4 – Fattibilità con gravi limitazioni**

Nelle aree ricomprese in Classe 4 di fattibilità, sono escluse nuove edificazioni ad eccezione delle opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a(, b), c) della L.R.12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativi. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Eventuali infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili. A tal fine, alle istanze per l'approvazione di tali opere da parte dell'Autorità Comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica, geotecnica, idrogeologica e idraulica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio potenziale presente.

#### **Sottoclasse 4A**

Sugli interventi consentiti dalle norme vigenti ed in particolare dalle norme del PAI nelle Fasce Fluviali A e A-B coincidenti dei fiumi Oglio e Chiese sono previste le seguenti indagini di approfondimento:

Sugli interventi consentiti dalle normativa vigente ed in particolare dalle Norme di Attuazione del PAI nelle Fasce Fluviali A e B dei fiumi Oglio e Chiese, agli Artt. 29 - 30 - 32 - 38 - 38 bis - 38 ter e 39 per le Fasce A e B, sono previste le seguenti indagini di approfondimento:

- indagine geologica, geotecnica, idrogeologica e idraulica per la valutazione degli effetti dei nuovi interventi sulla situazione esistente e sull'ambiente e della compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio potenziale presente.

Nelle aree di questa sottoclasse è stato riconosciuto lo scenario sismico di pericolosità Z2 per il quale, oltre al 1° Livello di approfondimento della presente fase pianificatoria del PGT, è previsto il 3° Livello di approfondimento nella fase progettuale, obbligatorio solo per edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. 21.11.2003 n. 19904; le indagini sopraelencate devono fornire i parametri per il calcolo dei cedimenti e la valutazione dei fenomeni di liquefazione dinamica dei terreni sotto l'azione sismica.

### **Sottoclasse 4B**

L'area di tutela assoluta dei pozzi di emungimento a scopo idropotabile del pubblico acquedotto, cartografata su Tav. B - Nuova carta di fattibilità delle azioni di piano, avente un'estensione di raggio pari a 10 metri attorno al punto di captazione, dovrà essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente alle opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio, come stabilito dall'art. 94 del D. Lvo 152/2006.

Si ricorda infine che essendo stata autorizzata la riduzione della zona di rispetto dei pozzi alla sola zona di tutela assoluta, con raggio di 10 metri attorno al centro del pozzo, le disposizioni relative alla zona di rispetto disciplinate sempre dall'Art. 94 del D. Lvo 152/2006, sono superate dalle disposizioni della zona di tutela assoluta.

**TABELLA - CLASSI DI FATTIBILITÀ E NORME GEOLOGICHE DI PIANO**

CLASSI DI FATTIBILITÀ	DESCRIZIONE	VINCOLI	PERICOLOSITÀ	NORME GEOLOGICHE
<b>CLASSE 2</b>	Territorio comunale appartenente al "livello fondamentale della pianura", fino all'orlo della scarpata di terrazzo dei fiumi Oglio e Chiese; tutte le aree di questa classe si trovano all'esterno della fascia fluviale "C" di Oglio e Chiese.	<p><u>Vincoli naturalistici</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parco regionale Oglio Sud</li> </ul> <p><u>Vincoli PTCP:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- orli di terrazzi fluviali (Indirizzi Normativi Artt. 27e 32)</li> </ul>	<p><u>Peric. Idrogeologica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vulnerabilità acquifero alta in presenza di depositi superficiali sabbiosi</li> </ul> <p><u>Peric. sismica locale:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ scenario Z3a</li> <li>- <math>Fa &lt; S_T</math></li> <li>▪ scenario Z4a</li> <li>- <math>Fa &gt;</math> Soglia lomb. per <math>T = 0,1- 0,5s</math>;</li> <li>- <math>Fa &lt;</math> Soglia lomb. per <math>T = 0,5-1,5s</math></li> </ul>	<p>Applicazione delle NTC vigenti.</p> <p>Indagini di approfondimento per raggiungere i seguenti risultati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- valutazione di qam. e dei cedimenti (Metodo delle tensioni ammissibili);</li> <li>- verifica della sicurezza allo SLU e SLE (Metodo agli stati limite se richiesti);</li> <li>- valutazione soggiacenza falda per le strutture che interferiscono con la falda superficiale;</li> <li>- prevenzione inquinamento dei livelli acquiferi non protetti;</li> <li>- progettazione antisismica per costruzioni strategiche e rilevanti del D.d.u.o. 21/11/2002 n.19904.</li> </ul>
<b>CLASSE 3</b>	<p>▪Reticolo idrico principale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fiume Oglio</li> <li>- fiume Chiese</li> <li>- Naviglio</li> </ul> <p>▪Reticolo idrico di bonifica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cavo Cerano</li> <li>- Rio S. Elena</li> <li>- Scolo Regona e Rio della Valle</li> <li>- Vaso Canneta</li> <li>- Vaso Serioletta</li> </ul>	<p><u>Vincoli di "Polizia Idraulica"</u> (D.G.R. 7868/03 e succ. modif. e integraz.):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fasce di rispetto di 10 metri sulle due sponde</li> </ul>	<p><u>Pericolosità idraulica</u></p>	<p>Applicazione delle NTC vigenti.</p> <p>All'interno delle fasce di rispetto, per qualsiasi intervento consentito dalle norme vigenti, le indagini devono raggiungere i seguenti risultati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-verifica idraulica della portata del corso d'acqua e attestazione che gli interventi non comportino conseguenze negative sul regime delle acque;</li> <li>- verifica di compatibilità ambientale con particolare riferimento alla possibilità di accesso, per i lavori di manutenzione, nel tratto del corso d'acqua interessato dagli interventi previsti.</li> <li>- stabilità degli interventi previsti</li> </ul>
<b>Sottoclasse 3A</b>				

COPRAT Soc. Coop.

<p>Sottoclasse 3B</p>	<p>Aree della Fascia fluviale B all'esterno dell'argine principale dei fiumi Chiese e Oglio; fascia "C" e fascia C delimitata da segno grafico indicato come "limite di progetto tra la fascia B e la fascia C" nella cartografia del PAI ; vallecola del Naviglio</p>	<p><u>Vincoli idraulici</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L. 183/89, D.L.vo 152/2006:</li> <li>- fascia fluviale B</li> <li>- fascia "C"</li> <li>- fascia C con limite di progetto tra la fascia B e la fascia C.</li> </ul> <p><u>Vincoli paesaggistici:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ D.L.vo 42/2004:</li> <li>- 150 m dal piede esterno dell'argine dell'Oglio e del Chiese.</li> </ul> <p><u>Vincoli naturalistici</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parco Oglio Sud</li> <li>- areale SIC di Gerra Gavazzi e Runate</li> </ul>	<p><u>Peric. Idrogeologica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bassa soggiacenza della falda</li> <li>- vulnerabilità elevata</li> </ul> <p>acquifero superficiale</p> <p><u>Pericol. geotecnica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree di caratteristiche geotecniche scadenti;</li> </ul> <p><u>Peric. sismica locale:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ scenario Z2</li> <li>- 3° Livello di approfondimento</li> </ul>	<p>Applicazione delle NTC vigenti.</p> <p>Indagini di approfondimento per raggiungere i seguenti risultati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- valutazione di qam. e dei cedimenti (Metodo delle tensioni ammissibili);</li> <li>- verifica della sicurezza allo SLU e SLE (Metodo agli stati limite);</li> <li>- valutazione soggiacenza falda per le strutture che interferiscono con la falda;</li> <li>- prevenzione inquinamento dei livelli acquiferi con vulnerabilità elevata.</li> <li>- progettazione antisismica per costruzioni strategiche e rilevanti del D.d.u.o. 21/11/2002 n.19904</li> </ul>
-----------------------	--	---	---	--

CLASSE 4	DESCRIZIONE	VINCOLI	PERICOLOSITÀ	NORME GEOLOGICHE
<p>Sottoclasse 4A</p>	<p>Aree comprese entro l'argine principale dell'Oglio e del Chiese; oppure, dove l'argine principale non c'è, la sottoclasse arriva fino al piede della scarpata fluviale. Riguarda la fascia fluviale "A" e "A-B" coincidenti</p>	<p><u>Vincoli idraulici</u></p> <p>L. 183/89, D.L.vo 152/2006:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fasce fluviali A e A-B</li> </ul> <p><u>Vincoli naturalistici</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parco regionale Oglio Sud</li> </ul>	<p><u>Pericolosità idraulica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- esondazione durante la piena di riferimento</li> </ul> <p>(Norme di .Att del PAI: Artt. 29-30-32-38-38bis-38ter-39-41</p> <p><u>Peric. sismica locale:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ scenario Z2</li> <li>- 3° Livello di approfondimento</li> </ul>	<p>Applicazione delle NTC vigenti.</p> <p>Sugli interventi consentiti dai vincoli idraulici, paesaggistici e ambientali esistenti, le indagini geologiche e idrauliche devono raggiungere i seguenti risultati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- valutazione degli effetti degli interventi sulla situazione esistente e sull'ambiente;</li> <li>- valutazione degli interventi con la situazione di rischio potenziale presente.</li> <li>- progettazione antisismica per costruzioni strategiche e rilevanti del D.d.u.o. 21/11/2002 n.19904.</li> </ul>
<p>Sottoclasse 4B</p>	<p>Zona di "tutela assoluta" dei pozzi dell'acquedotto comunale</p>	<p><u>Vincoli idrogeologici</u></p> <p>D. L.vo 152/2006, Art. 94:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- raggio R = 10 metri intorno al pozzo</li> </ul>	<p><u>Peric. Idrogeologica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- inquinamento delle acque destinate al consumo umano</li> </ul>	<p>Sono consentite solo le opere di captazione ed infrastrutture di servizio, come previsto dall'Art. 94 del D. L.vo 152/2006.</p>