

REGIONE LOMBARDIA
Provincia di Cremona
COMUNE di SCANDOLARA RAVARA

P. G. T.
Piano di Governo del Territorio

*reso in unico atto ai sensi e per gli effetti
dell'Art. 10-bis comma 2 della L.R. 11.03.2005 n° 12*

Documento di Piano
Piano delle Regole
Piano dei Servizi

= *Allegato 02* - **Norme Tecniche**
= **PRIMA VARIANTE 2018** =

Adozione D.C.C. n°.....del.....

Nota di lettura :

^ le parti evidenziate in [gialle] e barrate sono soppresse;

^ le parti scritte in **rosso** sono di modifica approvata e vigente;

N.B. : si specifica che le Norme Tecniche oggetto della presente “**PRIMA VARIANTE 2018**” sono esclusivamente riferite all’integrazione dell’Art. 41.00. e dell’Art. 43.00. e, nella fattispecie, per la parte in “**tinta rossa**” di cui al comma 41.04. e di cui al comma 43.08.bis, permane fermo tutto il resto.

Tali integrazioni e specificazioni aggiuntive non incidono sul dimensionamento del P.G.T., né producono effetti e/o pressioni sul territorio.

[Viene altresì richiamato, negli elaborati grafici, l’Art. 46.00. ai soli fini di indicazione del contenuto di riferimento, senza subirne modificazioni]

.... *omissis* ...

Art. 41.00.

Il tessuto urbano consolidato a specifica destinazione produttiva assoggettabile a riconversione

41.01. Il PdR nella parte cartografica individua il perimetro del tessuto urbano consolidato a specifica destinazione produttiva ed annessa residenza di pertinenza alla attività prevalente attribuendone i comparti omogenei per caratteristiche di morfologia e densità edilizia come segue :

T.U.C. 2 – 5 – 8 – 10 – 11 – 16 – 18 – 21 – 23 – 25 nel Capoluogo

T.U.C. 27 – 30 nella frazione di **Castelponzone**.

41.02. In questo ambito si applica il disposto dell'art. 65 (*ambiti di esclusione per il recupero dei sottotetti*) della L.R. 11.3.05 n° 12/2005.

41.03. Per tutti gli interventi relativi ad insediamenti di nuova costruzione, nonché di impianti tecnologici ad essi relativi, deve essere effettuata, in fase di progettazione edilizia, una verifica di compatibilità alle indicazioni dedotte dallo studio geologico-sismico.

41.04. Questi ambiti identificano le aree attualmente occupate e poste nel perimetro del tessuto urbano consolidato, nelle quali viene svolta l'attività produttiva di deposito, lavorazione e trasformazione mediante gli impianti e strutture esistenti. In considerazione dell'impatto di tali presenze sul territorio, in relazione anche alla loro dislocazione, si dispone che l'eventuale nuova costruzione in ampliamento sia sottoposta ad un **Piano Attuativo a valenza ambientale** con la funzione di meglio integrare il complesso edilizio nel territorio circostante. **Il Piano Attuativo a valenza ambientale è assimilato in ogni aspetto ai sensi dell'Art. 12 della L.R. 11.03.2005 n° 12 ed assoggettato alla procedura di cui agli Articoli 8.04. – 8.05. delle Norme Tecniche del Documento di Piano ed ancorché in comparazione ad essi per i riferimenti e le obbligazioni. La convenzione attuativa dovrà altresì individuare eventuali opere in compensazione ritenute di pubblica utilità nell'ambito del Piano stesso, ovvero esterno ad esso. L'approvazione del Piano Attuativo a valenza ambientale segue il disposto dell'art. 14 della L.R. 11.03.2005 n° 12. Ogni intervento edilizio derivante è assoggettato alla conformità con il R.L.I. e con il Piano della Zonizzazione Acustica ed alla verifica dell'Invarianza Idraulica.**

41.05. Il P.G.T. acquisisce ogni particolare della situazione di fatto alla data di sua adozione demandando allo stesso Piano Attuativo la funzione normativa regolamentare, ancorché riconfermando i parametri urbanistici come segue :

perimetro urbano

= rapporto di copertura : **max. 0,60 di S.f.**

= altezza max. edifici all'intradosso : m. 7,50 ovvero come esistente

= distanza minima dai confini : m. 5,00

= distanza minima da strade : m. 10,00 ovvero in allineamento esistente

= superficie lorda d'uso a carattere commerciale
abbinata al produttivo prevalente : max. 30% di S.f.

= **Interventi edilizi ammissibili** : interventi manutentivi e di risanamento conservativo ed ampliamento "una tantum" sul patrimonio edilizio esistente, per le sole attività produttive ammesse, che non comportino alterazioni al ciclo produttivo; ampliamento per volumi tecnici riferiti a precise disposizioni di legge in materia di sicurezza; all'interno del lotto deve essere riservata a parcheggio un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria.

= è consentita la recinzione chiusa con altezza massima di m. 2,50 sui confini non prospicienti le sedi stradali; sul confine prospiciente la sede stradale la recinzione deve essere affiancata da filare alberato.

Nella zona in epigrafe sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, con esclusione di altre :

= tutte le utilizzazioni edilizie documentate ed in atto alla data di adozione del P.G.T. e conformi al R.L.I. vigente;

= le attività artigianali non inquinanti e conformi al R.L.I. vigente;

= le attività artigianali non trasmettenti all'esterno rumore, calore, odori, esalazioni, vibrazioni e non richiedenti deposito o manipolazione di materiali infiammabili o comunque pericolosi;

= magazzini di deposito per le attività artigianali compatibili;

= le attività commerciali per negozi di vicinato non alimentari;

= residenza ed attività di servizio alla residenza stessa con S.u. di max. mq. 110 e S.n.r. max. di mq. 30;

= non è ammesso il recupero funzionale dei sottotetti a fini abitativi.

41.04. La cessata attività produttiva consente l'intervento di "**riconversione edilizia e d'uso**", assentibili mediante preventivo **Piano Esecutivo Convenzionato** ed ancorché previa verifica di

assoggettabilità alla **V.A.S.**, fatte salve le fattispecie previste all'art. 6 commi 2 e 6 del D.Lgs. 03.04.2006 n° 152. L'intervento di ristrutturazione o la nuova costruzione, a seguito di trasformazione e/o di demolizione dei fabbricati esistenti, è consentito con l'osservanza degli indici edificatori e della normativa di cui al precedente Art. **40.00.** (*tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale nel perimetro urbano*); tuttavia il **P.E.**, con proprie Norme Tecniche Speciali potrà definire ulteriori condizioni attuative ancorché valutate ed accettate dalla P.A..

. . . . *omissis*

Art. 43.00.

Le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola

43.01. Il PdR nella parte cartografica individua le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, anche in funzione del mantenimento dell'equilibrio naturale e paesaggistico consolidato e così le individua:

43.01.01 – Sistema Ambiti Agricoli (S.A.A.) - ex art. 15 comma 4 della L.R. n° 12/2005 - **edificabile** ai sensi del P.T.C.P., del Titolo III° (artt. 59/60/62) della L.R. n° 12/2005 e delle presenti norme;

43.01.02 – Sistema Agricolo di Connessione (S.A.C.) – **inedificabile in assoluto**;

43.01.03 – Sistema Agricolo Speciale Edificato (S.A.S.E.) di Connessione tra territorio rurale e territorio edificato - **parzialmente edificabile**;

43.01.04 – Sistema Agricolo di Trasformazione (S.A.T.) - [previa certificazione di dismissione] – **inedificabile ai fini agricoli, ma edificabile** mediante obbligatoria e preventiva individuazione d'ambito assoggettato a **V.A.S.** e conseguente **P.A.** (con esclusione di edifici a destinazione agricola-rurale) nei limiti e nei parametri di cui alla seguente scheda :

= **43.01.04 - Sistema Agricolo di Trasformazione - S.A.T. - dati tecnici :**

- Volumetria territoriale ammissibile da P.G.T. (I.t.) : 1,20 mc./mq. (ai soli fini della determinazione degli abitanti teorici).
- Abitanti teorici insediabili calcolati con il parametro di 150 mc./ab.
- Superficie lorda pavimento ammissibile dal P.G.T. (S.I.p.) : **S.t. x 0,40 mq./mq.**
- Rapporto di trasformazione tra Vol. e S.I.p. (**V. / S.I.p.**) = coefficiente 3
- Rapporto di copertura (**R.c.**) [S.c. / S.f.] : **0,40** di S.f. incrementabile a **0,50** per tipologia a corte
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (**S.p.**) : min. 15% di S.f.
- Altezza max. dei fabbricati (**H.f.**) : max. 7,50 m.
- Altezza max. fabbricati a tipologia a corte : 9.00 m. al colmo edificio più alto
- Numero dei piani fuori terra (**N.p.**) : 2 + 1_sottotetto
- **S.I.p.**, oltre l'ammissibile, se in uso alla sola tipologia a corte proposta : mq. 150,00

= **capacità edificatoria dell'ambito :**

S.I.p. acquisibile previo cessione e/o monetizzazione e/o compensazione in opere di interesse pubblico, pari al 18% della S.t. d'ambito.

= **indicazioni per l'utilizzo del "bonus urbanistico" volumetrico territoriale :**
assimilato all' A.T.R. lettera e)

= **indicazione/indirizzo :**

ai fini della realizzazione di tipologie a corte è ammessa l'utilizzazione di due o più lotti max. con un limite di sei lotti in accorpamento.

= **indicazione/indirizzo :**

l'eccedenza degli indici edificatori di S.I.p., accumulati oltre il limite max. ammissibile nell'ambito, è cedibile ed alienabile a terzi, previa documentata trascrizione nel Registro Comunale degli indici edificatori del P.G.T..

= **indicazione/indirizzo :**

il volume territoriale ammissibile verificato dall'I.t. è utilizzato ai soli fini generali per il calcolo degli abitanti teorici e non determina e non dà titolo, in alcun modo, per la verifica degli indici edificatori che sono riconducibili esclusivamente al dimensionamento in ragione della Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) max. ammissibile, quale indice non superabile e calcolata in % sulla Superficie fondiaria (S.f.).

PRESCRIZIONI VINCOLANTI

= destinazioni d'uso ammesse :

- residenziale ed accessori pertinenziali alla residenza, studi professionali, esercizi di vicinato, bar e ristorante, artigianale di servizio alla residenza; [per artigianato di servizio si intende : *sarto, parrucchiere, calzolaio, panettiere e prodotti da forno, gelateria, riparazione di cicli e motocicli*]

= destinazioni d'uso non ammesse :

- *artigianato di deposito e/o artigianato di produzione;*
- *produttiva di qualsiasi natura;*
- *commerciale di qualsiasi natura;*
- *attività di deposito di qualsiasi natura;*
- *ogni altra attività in contrasto con i caratteri residenziali e con il R.L.I..*

= minimo di cessione per aree a servizi all'interno dell'ambito :

- area min. per parcheggio pari a mq. 9,00/abitante insediabile;
- la dimensione e la dislocazione all'interno dell'ambito delle aree a parcheggio e viabilità saranno determinate al momento della presentazione della richiesta del Piano Attuativo e nel rispetto della superficie minima di cessione, con facoltà di monetizzazione, a favore dell'Amministrazione Comunale.

= pianificazione attuativa :

- strumento attuativo: **P.A.** (P.L. / **P.I.I.**) convenzionato e nel rispetto del combinato disposto dell' Art. 15.00. delle Norme Tecniche del Documento di Piano. Le previsioni contenute nello strumento attuativo, e sue varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

= prescrizioni per la progettazione : privilegiare tipologie a corte ed a cortina; pendenze di falda del tetto comprese tra il 25% e 35%, con manto in coppi o similari; nonché localizzazione di filare arbustivo-alberato per tutta la lunghezza di confine con l'ambito del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.

= prescrizioni particolari :

a) lo strumento attuativo deve interessare anche la realizzazione della sede stradale di coronamento, nonché le relative opere di urbanizzazione, in ragione ed in modo da definire mediante il convenzionamento del P.I.I.;

b) lo strumento attuativo deve contenere un documento di valutazione tecnico-paesistica di dettaglio che evidenzi:

- ✚ il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;
- ✚ la ricerca di assonanza morfologica e tipologica prevalente nel tessuto storico urbano consolidato;
- ✚ la salvaguardia dei coni ottici esistenti sulle emergenze architettoniche dell'edificato storico;
- ✚ la ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno al piano;
- ✚ la ricerca di unitarietà materica all'interno dell'ambito in espansione;
- ✚ le opere previste, in caso di richiesta dei *bonus urbanistici*, specie per la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato.

c) l'installazione delle insegne a pannelli luminosi od a bandiera e delle antenne per la ricezione televisiva, nonché dei gruppi frigoriferi per gli impianti di climatizzazione e refrigerazione non è consentita sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;

d) l'installazione di pannelli per solare termico e/o fotovoltaico, nonché dei gruppi per gli impianti stessi, è consentita mediante la proposizione di accorgimenti e soluzioni tecnico-architettoniche che riducano l'impatto visuale sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici; [**vedi norma specifica di cui al precedente Art. 44.00.**];

e) gli eventuali tracciati stradali di massima, individuati con apposito simbolo grafico nelle tavole di piano, costituiscono elemento principale e solo per giustificate motivazioni, in fase di Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale potrà valutare ed accettare tracciati alternativi.

f) lo strumento attuativo deve altresì interessare la realizzazione diretta o indiretta di opere volte alla mitigazione e valorizzazione ambientale in aree ricomprese nell'ambito di azione, ovvero esterne, ancorché prevedendone la cessione gratuita alla P.A.; ogni modalità e/o altre condizioni sono da definire mediante il convenzionamento del P.I.I. a richiesta della P.A..

43.02. Le finalità che il PdR persegue all'interno delle aree destinate all'esercizio della attività agricola [**S.A.A. / S.A.C.**] sono:

- *la conservazione del patrimonio rurale storico individuato;*
- *la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei manufatti esistenti non compromessi da interventi successivi;*
- *il reinserimento paesaggistico dei complessi degli allevamenti zootecnici recenti;*

- *la tutela e la riqualificazione del paesaggio rurale.*

43.03. Le destinazioni d'uso comunque **non** ammesse sono:

- *la residenza primaria, se non collegata funzionalmente all'attività agricola;*
- *le attività produttive del settore secondario, anche artigianali;*
- *le attività commerciali;*
- *l'attività terziaria.*

43.04. Le destinazioni d'uso ammesse nel solo territorio edificabile **S.A.A.** sono:

- *l'attività agricola di coltivazione del fondo, comprendente la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli provenienti dal fondo condotto;*
- *l'attività di allevamento zootecnico e suinicolo funzionalmente collegato alla conduzione del fondo agricolo;*
- *l'attività di agriturismo complementare alla conduzione del fondo, secondo le disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali vigenti in materia;*
- *l'attività polifunzionale di : parco-canile / canile-sanitario, nonché struttura di rifugio per animali abbandonati e randagi, pensione e clinica veterinaria, attività connesse e complementari alle funzioni principali; le strutture edificabili devono verificare gli indici ed i parametri di cui al successivo comma 43.16., ancorché preventivamente sia sviluppato un piano attuativo di utilizzo, limitatamente ad ambito con estensione non superiore ad Ha. 2,50, da approvare e convenzionare nelle medesime procedure dei Piani Esecutivi e subordinato al parere A.S.L. ed A.R.P.A.;*
- *gli interventi edilizi sui manufatti ed edifici esistenti alla data dell'adozione del PGT al fine della loro conservazione, funzione e destinazione d'uso.*

43.05. In ottemperanza alla finalità della conservazione del patrimonio agricolo-rurale gli interventi edilizi, nel sistema degli ambiti agricoli (**S.A.A.**), sono ammissibili nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni del P.T.C.P., nonché delle seguenti disposizioni generali :

- *deve essere salvaguardata la conservazione degli elementi isolati superstiti, dei percorsi e degli spazi aperti tra gli edifici originari;*
- *si devono evitare, dove economicamente sostenibile, la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra;*
- *per la realizzazione di **nuovi edifici e pertinenze** e/o di **pertinenze ad edifici esistenti**, la richiesta deve essere accompagnata da uno studio paesistico esteso al contesto dell'intorno che evidenzia le condizioni di compatibilità, tipologiche, architettoniche e dei materiali, del nuovo intervento rispetto al contesto, comprese le eventuali opere di mitigazione degli effetti indotti sul quadro paesistico;*
- *il nuovo fabbricato non potrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati;*
- *deve essere raggiunta l'assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;*
- *nessun intervento deve risultare in contrasto con la finalità della riqualificazione del paesaggio rurale;*
- *ogni intervento edilizio deve essere sottoposto all'esame paesistico dei progetti seguendo le indicazioni del presente comma e le disposizioni di cui ai precedenti Artt. 12_e_21_PdR ed in relazione al combinato disposto della D.G.R. n° 7/11045 del 08/11.2002, a seguito della adozione del Piano Paesaggistico Regionale di cui alla D.C.R. n° 8/874 del 25.08.2009;*
- *ogni intervento edilizio deve essere rispondente alle indicazioni ed alle disposizioni contenute nelle "linee guida regionali - criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" di cui al D.D.G. - sanità n° 20109 del 29.12.2005, nonché presentare la documentazione a corredo della progettazione così come indicato al Cap.lo 16 del citato D.D.G./20109.*

43.06. Le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi ammessi nel solo territorio parzialmente edificabile, di connessione tra il territorio rurale ed il territorio edificato, **S.A.S.E.**, sono:

- *la conservazione della attività di allevamento zootecnico funzionalmente collegato alla conduzione del fondo agricolo limitatamente alle strutture ed al peso vivo in atto alla data di adozione del P.G.T. senza possibilità di ampliamento delle strutture di qualsiasi tipo;*
- *le opere di manutenzione ed adeguamento tecnologico delle strutture esistenti, senza possibilità di ampliamento in ordine superiore al 25% di copertura;*
- *l'attività di agriturismo complementare alla conduzione del fondo, secondo le disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali vigenti in materia.*
- *la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, locali per la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli provenienti dal fondo condotto;*
- *è consentita l'ampliamento e/o la nuova costruzione delle sole abitazioni rurali destinate all'imprenditore agricolo ed ai salariati, nell'indice edificabile di 0,03 mc./mq. previo vincolo di asservimento e di destinazione;*
- *la cessata attività produttiva-agricola consente l'intervento di riconversione edilizia e d'uso, assentibili mediante preventivo Piano Esecutivo Convenzionato. L'intervento di ristrutturazione edilizio-urbanistica o la nuova*

costruzione, a seguito di trasformazione o di demolizione dei fabbricati esistenti, è consentito con l'osservanza degli indici edificatori e della normativa di cui al precedente Art. 40.00. (tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale nel perimetro urbano).

- non è consentita la costruzione di nuove strutture a stalle e cisterne liquami e trincee foraggere.

43.07. Al fine della tutela e della riqualificazione del paesaggio rurale nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola **S.A.A.** e **S.A.C.** si devono osservare le seguenti prescrizioni generali :

- dovrà essere rispettato il sistema dei canali e fossi irrigui e dei relativi manufatti, secondo le disposizioni di polizia idraulica contenute nella relativa normativa;
- la trama della viabilità vicinale e consorziale dovrà essere mantenuta;
- le piantate, i filari, le piante isolate, le siepi e le siepi erborate lungo i fossati irrigui, ai bordi dei campi coltivati e delle strade vicinali e consorziali, dovranno essere mantenuti;
- i livellamenti dei terreni dipendenti dall'ordinaria pratica agronomica dovranno rispettare l'andamento delle pendenze naturali;
- é vietata la formazione delle spalle in c.a. agli argini delle Rogge ed ogni altro manufatto con l'esclusione delle opere idrauliche necessarie alla regolare gestione delle acque e delle murature di sostegno e di contenimento degli argini, purché eseguite in pietra grezza posata a secco e nei soli casi di comprovata necessità;
- sono altresì vietati gli interventi di rettifica e modificazione, ovvero tombinatura, dei corsi delle Rogge e dei fossi con acqua perenne, fatte salve particolari e documentate esigenze idrauliche in conformità alla natura morfologica e geomorfologica e pedologica dei terreni e salvo autorizzazione dell'Ente competente;
- le recinzioni, ammesse solo per le aree di pertinenza delle cascine e/o degli allevamenti zootecnici, dovranno rispettare la disposizione del precedente Art. 28.00 – **Recinzioni delle aree edificabili**, ed in specie il punto 28.09. e 28.10..
- le esigenze abitative per la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda devono essere soddisfatte prioritariamente tramite interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- gli interventi di adeguamento, trasformazione, ampliamento e nuove realizzazioni di infrastrutture a rete o puntuali, devono operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata ed usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti a basso impatto paesistico;
- gli ampliamenti e le trasformazioni dei manufatti a destinazione agricolo-produttiva intensiva, devono prevedere contestualmente opere volte al recupero paesistico-ambientale ed alla ricomposizione di un'immagine naturalistica tesa a mitigare l'impatto sull'ambiente e sul paesaggio;
- la richiesta per ampliamenti e trasformazioni deve essere accompagnata da uno studio paesistico-ambientale semplificato esteso al contesto dell'intorno che evidenzi le condizioni di compatibilità, tipologiche, architettoniche, dei materiali ed ambientale, del nuovo intervento rispetto al contesto;
- le nuove costruzioni, dove consentito, per strutture agro-produttive anche zootecniche, sono ammesse nel rapporto aziendale/carico animale previsto dalle normative vigenti e negli eventuali nuovi indirizzi del piano agricolo provinciale, tenuto conto delle caratteristiche pedologiche dei suoli, subordinatamente alla verifica delle loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali del luogo;
- la richiesta per nuove costruzioni, dove consentito, deve essere accompagnata da uno studio paesistico-ambientale esteso al contesto dell'intorno che evidenzi le condizioni di compatibilità, tipologiche, architettoniche, dei materiali ed ambientale, del nuovo intervento rispetto al contesto.

43.08. Sono inoltre consentiti¹ gli interventi manutentivi e di ristrutturazione edilizia, per gli edifici² isolati e dismessi³ dalla attività agricola da oltre un triennio, purché operanti nell'ambito dell'assetto planivolumetrico esistente, ovvero con ampliamento **"una tantum"** contenuto nel limite massimo del **35%** dei volumi esistenti di qualsiasi uso⁴, ancorché per porzioni accessorie; tali interventi sono assenti ai soggetti non rientranti nei requisiti normativi di cui all'art. 60 della L.R. 11.03.2005 n° 12 e si attuano mediante Permesso di Costruire e/o D.I.A. limitatamente a singolo edificio con unica unità immobiliare, viceversa mediante Permesso di Costruire e/o D.I.A. Convenzionato⁵ se la ristrutturazione coinvolge, ovvero determina, due o più unità immobiliari e/o edifici. Ogni intervento di ristrutturazione è assoggettato al versamento degli oneri determinati

¹ in attinenza all'art. 62 della L.R. n° 12/2005 ed ai sensi dell'art. 10 co. 4 let a) punto 3) della L.R. n° 12/2005.

² non già ricompresi nella Tabella di cui al successivo Art. 47.00. e finalizzati a tale riconoscimento.

³ la dismissione è attestata dalla Provincia;

⁴ ex abitazione ovvero portico, barchessa, fienile, ecc.

⁵ "Permesso di Costruire convenzionato" ai sensi della L.R. n° 12/2005 art. 10 c. 2, ovvero anche D.I.A. convenzionata, o con atto unilaterale d'obbligo, con efficacia ai sensi dell'art. 42 c. 4 L.R. n° 12/05.

dalla destinazione d'uso e, se del caso, al contributo afferente il costo di costruzione. Le destinazioni d'uso ammesse sono : la residenza ed accessori di pertinenza alla residenza; attività di bed & breakfast.

43.08.bis – Per gli edifici ricompresi all'interno del sistema classificato **S.A.A.** ed ancorché ricompresi nel perimetro del **NAF in contesto agricolo**, perimetrali ed individuati con il simbolo grafico “#” (*cancelletto*) è consentita l'edificazione diretta, con destinazione d'uso residenziale, mediante interventi di manutenzione ordinaria-straordinaria, risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia (leggera/pesante) nei volumi esistenti e con possibilità “**una tantum**” di ampliamento e/o nuova costruzione nel limite max. del 35% del volume esistente e del 50% della superficie coperta; gli edifici ed i porticati ed i locali accessori con altezza libera utile interna sino a m. 2,50 verificano il solo rapporto di copertura. Ogni intervento di ampliamento e/o nuova costruzione e/o ristrutturazione edilizia è assoggettato al versamento del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 ed art. 17 del D.P.R. n° 380/2001.

43.09. Per tutti gli interventi edificatori di ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico, di cui al precedente comma **43.08.**, prima del rilascio del Permesso di Costruire, ovvero alla data di presentazione della D.I.A., deve istituirsi un vincolo di asservimento posto, a dimostrazione “**una tantum**”, sull'edificio e sull'intero terreno dell'intervento, debitamente trascritto presso l'Ufficio del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare (*ex Conservatoria dei Registri Immobiliari*)

43.10. Sono ammesse le nuove costruzioni ovvero gli ampliamenti alle aziende agricole esistenti (od in subentro), sul territorio **S.A.A.**, purché tali aziende **sussistano** con basi alimentari autonome pari ad almeno un terzo del fabbisogno di unità foraggiere calcolate secondo la tabella 2 del D.M. 30/07/80 e successive modificazioni ed integrazioni e con limite di 40 q.li di bestiame per ettaro di superficie aziendale per lo smaltimento dei liquami e dei reflui e **purché non** in contrasto con le limitazioni poste dal successivo comma **43.13.**

43.11. Sono ammessi, alle aziende agricole esistenti sul territorio comunale alla data di entrata in vigore delle presenti norme, la trasformazione in allevamenti di altro genere di animali purché rispondenti ai requisiti previsti dal Regolamento Locale d'Igiene e alle norme contenute nel presente articolo.

43.12. In ogni allevamento suinicolo, in ampliamento o di nuova realizzazione, è obbligatorio inserire, su tutto il perimetro del terreno interessato dall'edificazione, una fascia di m. 7,50 piantumata con essenze arboree autoctone di alto fusto e cespugli sempreverdi per formazione di siepe viva e continua, ovvero a più filari o doppio filare sfalsato da assoggettare alla valutazione del caso in oggetto da parte dell'U.T.C..

43.13. Ai fini della tutela della qualità della vita, ricercata attraverso il Rapporto Ambientale nella avvenuta procedura di Valutazione Ambientale Strategica (**V.A.S.**), [*obbligatoriamente richiesta dalla legislazione regionale in fase preventiva al P.G.T.*], nonché al fine della giusta localizzazione degli allevamenti rispetto all'insediamento urbano⁶ ed alla “rosa dei venti”, indipendentemente dalle indicazioni peso vivo/ettaro, è **comunque non consentita e non compatibile l'attività zootecnica, suinicola e di altro genere quando** :

- = “senza terra” od a carattere industriale;
- = gli animali non trovano principale sostentamento dai prodotti del fondo e quando manca un rapporto di interconnessione con la coltivazione del fondo stesso;
- = l'allevamento bovino, bufalino, equino, ovi-caprino, struzzi, supera complessivamente il numero di 1.200 capi adulti, con l'esclusione dal computo degli animali con limite di età da 0 a 6 mesi (svezzamento);
- = l'allevamento suinicolo supera complessivamente il numero di 5.000 capi con la esclusione dal computo degli animali con peso vivo inferiore a 25 Kg. (lattonzoli);
- = l'allevamento suinicolo supera complessivamente il numero di 1.000 scrofe fattrici;
- = l'allevamento è della mosca carnaria;

43.14. Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola gli interventi edilizi sono normati dal **Titolo III “Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura”** della Legge Regionale n°12/2005 e, per quanto riguarda lo stoccaggio e l'utilizzo dei liquami provenienti dagli allevamenti zootecnici, dalla legislazione nazionale e regionale in materia e dai relativi regolamenti di attuazione.

43.15. Ai fini dello spandimento di liquami e/o fanghi biologici e/o industriali **non è consentita** la loro distribuzione nei seguenti casi:

- a) a distanza inferiore a m. 10 dalle sedi stradali e dalle vicinali;
- b) a distanza inferiore a m. 15 dalle Rogge o dai corsi d'acqua a fossi e canali;

⁶ vedi D.D.G., R.L. – sanità, 29.12.2005 n° 20109 : linee guida regionali – criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale / cap. 3 – l'azienda nel territorio.

- c) a distanza inferiore a m. 100 dalle abitazioni a qualunque titolo;
d) a distanza inferiore a m. 300 dalle zone ed ambiti residenziali;
a meno che i liquami e/o fanghi siano distribuiti **con comprovate e dichiarate tecniche** atte a limitare l'emissione di odori sgradevoli o vengano immediatamente interrati o si effettui la fertirrigazione.

43.16. Nelle sole aree S.A.A., destinate all'esercizio dell'attività agricola, se comprovate esigenze dell'azienda agricola, già insediata e/o insediabile, mediante un programma di sviluppo aziendale documentato, renderanno necessarie opere di ampliamento o di nuove costruzioni, si dovranno rispettare i seguenti limiti e parametri :

43.16.01 = Rapporto di copertura max. consentito per aziende agricole di ogni tipo:

- a) fino a 15 Ha. : 5% della superficie aziendale⁷;
b) da 15 Ha. a 25 Ha.: 7.500 mq. + 4% della superficie aziendale eccedente i 15 Ha.;
c) da 25 Ha. a 50 Ha.: 11.500 mq. + 3% della superficie aziendale eccedente i 25 Ha.;
d) da 50 Ha. a 100 Ha.: 19.000 mq. + 2% della superficie aziendale eccedente i 50 Ha.;
e) oltre i 100 Ha. : 29.000 mq. + 1% della superficie aziendale eccedente i 100 Ha..

43.16.02 = Distanze da rispettare :

- = Distanze dai confini : m. 10,00
= Distanze dalle strade e dalle vicinali : min. m. 10,00 salvo diversa prevalente disposizione del C.della S.
= Distanza minima dalle Rogge: m. 20,00 fatta salva la maggior distanza prevista da fascia di rispetto.
= Distanza dalle Rogge delle vasche o delle cisterne dei liquami : m. 20,00
= Distanza delle stalle [bovini, suini, altro] dalle:
- case del conduttore agricolo : m. 30,00 e dalle rogge: m. 20,00
= Distanze dal perimetro :
delle aree standards; delle zone residenziali e di nuova previsione; (in ragione della reciprocità),
- per qualsiasi allevamento : vedi Regolamento Locale d'Igiene Comunale
= Distanze dal perimetro :
delle zone artigianali, industriali esistenti e/o di nuova previsione; (in ragione della reciprocità),
- per qualsiasi allevamento : vedi Regolamento Locale d'Igiene Comunale
= Distanza minima intercorrente tra due o più allevamenti suinicoli, anche se della stessa proprietà :
m. 1000 da porcilaia dell'uno a porcilaia dell'altro
m. 750 da edifici accessori dell'uno e dell'altro
(tali distanze in modo reciproco ed in prevalenza)

E' fatta salva ogni eventuale ulteriore e più restrittiva prescrizione del Regolamento Locale d'Igiene Comunale, ovvero ogni eventuale possibilità di deroga in riduzione delle distanze.

E' fatta salva ogni altra eventuale e più restrittiva prescrizione del P.T.C.P. e, nella fattispecie, all'art. 18 della Normativa.

43.16.03 Ogni intervento edilizio nelle aree **S.A.A.** (anche per strutture accessorie quali silos, trincee, concimaie e vasche di stoccaggio, impianti tecnologici, ecc.) deve osservare le seguenti prescrizioni obbligatorie :

1. mascheratura verde, da eseguirsi mediante impianto di essenze autoctone intorno agli edifici e strutture, nonché sulle linee perimetrali del terreno coinvolto e/o del complesso agricolo;
2. la messa a dimora delle essenze costituenti la mascheratura di cui al punto precedente dovrà avvenire entro il termine della stagione silvana successiva alla data di termine della costruzione delle strutture agricole;
3. le essenze arbustive dovranno avere altezza minima di m. 0,50 mentre quelle arboree non dovranno avere altezza inferiore a m. 2,00;
4. la nuova edificazione è consentita con struttura a muratura ordinaria intonacata per le parti dei tamponamenti perimetrali, ovvero struttura prefabbricata in c.a. con pannelli "lisci a fondo cassero" a colore

⁷ per superficie aziendale si intende : la Superficie Agricola Utilizzata aziendale (SAU), cioè l'insieme dei fabbricati e dei terreni investiti a seminativi, coltivazioni agrarie e prati permanenti, depurati delle superfici boscate e delle tare improduttive e che compongono un'unica Azienda Agricola allo stato di fatto e che possono essere disponibili e sottoposti a vincolo di asservimento.

delle terre, ovvero così tinteggiati; ogni edificio deve avere la copertura del tetto a due falde con manto in coppi (*anche sovrastanti a lastre ondulate*) ovvero simile e deve essere tinteggiato previo campionatura sul "piano colore" e prevalentemente alle tinte delle terre del giallo lombardo e del rosso mattone; sono indicate le murature intonacate al civile ed è vietato l'intonaco strollato, nonché vietate le zoccolature ed i davanzali in marmo o granito; **il tutto subordinato alla procedura dell'esame paesistico del progetto in conformità alla Normativa del P.P.R. adottato con D.C.R. n° 8/874 del 25.08.2009.**

5. a garanzia della realizzazione dell'impianto di cui al precedente punto "1." dovrà essere presentata al Comune, in data antecedente il ritiro del Permesso di Costruire, una polizza fideiussoria, ovvero altra forma di garanzia, del valore di :

= € **1.500,00** (indi aggiornamento in base ISTAT annuale) per interventi destinati alla sola realizzazione di strutture accessorie;

= € **3.000,00** (indi aggiornamento in base ISTAT annuale) per interventi destinati alla realizzazione di strutture principali;

tale polizza dovrà mantenere validità triennale oltre la data di scadenza del PdC, ancorché rinnovabile sino allo svincolo da parte del Comune, previo verifica degli adempimenti assolti.

6. a garanzia della realizzazione dell'impianto di cui al precedente punto "4." dovrà essere presentata al Comune, in data antecedente il ritiro del Permesso di Costruire, una polizza fideiussoria, ovvero altra forma di garanzia, del valore di :

= € **2.000,00** (indi aggiornamento in base ISTAT annuale) per interventi destinati alla sola realizzazione di strutture accessorie;

= € **4.500,00** (indi aggiornamento in base ISTAT annuale) per interventi destinati alla realizzazione di strutture principali;

tale polizza dovrà mantenere validità triennale oltre la data di scadenza del PdC, ancorché rinnovabile sino allo svincolo da parte del Comune, previo verifica degli adempimenti assolti.

43.16.04 = Edificazione abitativa rurale :

Sono ammesse nuove costruzioni abitative ad uso rurale con l'indice massimo di 0,03 mc./mq. compresa la volumetria residenziale eventualmente già esistente in azienda e con l'altezza massima della costruzione a m. 7,50 in gronda.

43.17. Ogni richiesta di movimenti terra destinati a bonifica agricola dovrà essere corredata da idoneo progetto e da documentazione tecnica che illustri in modo particolare la salvaguardia delle rogge e dei canali di irrigazione. Nel caso il movimento terra interessi una bonifica con asportazione di materiale o la realizzazione di cave, la richiesta relativa dovrà seguire le procedure previste dalla L.R. 08.08.98 n° 14. Non necessita di atto autorizzativo il semplice livellamento degli appezzamenti di terreno, con sterri e riporti finalizzati alla migliore lavorazione ed irrigazione, bensì è sufficiente la semplice comunicazione da produrre all'U.T.C. entro tre giorni antecedenti i lavori.

43.18. Per gli edifici esistenti negli ambiti "**S.A.A. – S.A.C. – S.A.S.E.**" alla data di adozione del P.G.T., a dimostrata funzione non agricola (*residenziale, commerciale ed artigianale, altro*), è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto, nonché il diretto utilizzo, nell'ambito dell'assetto planivolumetrico esistente, con opere di manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con ampliamento "**una tantum**" nel limite massimo del **30%** del volume esistente a qualsiasi uso⁸ e limitatamente a due piani fuori terra, nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Locale d'Igiene.

Ogni intervento di ristrutturazione è assoggettato al versamento degli oneri e, se del caso, al contributo afferente il costo di costruzione.

L'eventuale edificazione in ampliamento deve rispettare la distanza minima dalle strade e dalle vicinali non inferiore a m. 5,50, fatte salve particolari deroghe di riduzione per dimostrata impossibilità tecnica, ovvero in allineamento con la preesistente edificazione.

Entro il rilascio del Permesso di Costruire/D.I.A., dovrà essere presentato atto unilaterale, regolarmente trascritto presso l'Ufficio del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare (*ex Conservatoria dei Registri Immobiliari*), di vincolo dell'assetto planivolumetrico ottenuto.

=====

⁸ ex abitazione ovvero portico, barchessa, fienile, ecc.

Nota (1) e (2) :

= per riqualificazione paesistica-ambientale, si intende :

- ❖ promuovere interventi di valorizzazione del sistema delle acque ed in particolare anche attraverso riqualificazioni del sistema ripariale con elementi lineari arborei secondo le trame storiche;
- ❖ l'individuazione e l'attrezzatura di aree destinate alla fruizione pubblica;
- ❖ rafforzare la rete dei collegamenti ciclopedonali riutilizzando il sistema poderale e/o di nuova formazione per riattivare le connessioni con il territorio;
- ❖ avviare iniziative per lo spostamento-interramento degli elettrodotti ed in particolare delle linee trasversali;
- ❖ ogni altra iniziativa compatibile con il paesaggio e l'ambiente.

= per realizzazione del verde perimetrale, si intende :

- ❖ mascheratura a verde, da eseguirsi mediante impianto di essenze autoctone (sanbucò, ligustro, biancospino, pioppo nero cipressino, quercia farnia, acero campestre, pioppo bianco, ciliegio selvatico, ecc.) poste in filare semplice, doppio ovvero a rinnovazione spontanea;
- ❖ la messa a dimora dovrà avvenire secondo le regole vivaistiche;
- ❖ le essenze arbustive dovranno avere altezza minima di m. 0,50 mentre quelle arboree altezza non inferiore a m. 2,00;

memo: DUEN

\\192.168.1.241\dati\DUEN\COMUNE DI SCANDOLARA R\VARIANTE PGT 2017-18\ADOZIONE in CC\TESTO ok\All_02_NT_Scandolara VAR_adozione2018.doc