

Casalromano, li 03/06/2024
Prot. 2985 / 2024 U.T.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Sulla richiesta dell'Arch. Guernieri Cristiano, incaricato dal CTU di Mantova, ed assunte le dovute informazioni;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

Visto il P.G.T. approvato con Del. di C.C. del 28.03.2014 e pubblicato su BURL n. 31 del 30.07.2014;

Visto il Documento di Polizia Idraulica approvato con Del. di C.C. del 28.03.2014;

Visto in Regolamento Edilizio approvato con Del. di C.C. del 28.03.2014;

CERTIFICA

che, alla data odierna, il **mappale 39 del foglio 3** inserito in catasto terreni di questo comune rientra nelle seguenti zone del P.G.T. Vigente:

- AREA AGRICOLA – aree agricole strategiche con valenza paesaggistica;
- VINCOLI AMBIENTALI – Parco Regionale Oglio Sud;
- VINCOLI AMBIENTALI – rete ecologica di 1° livello – sensibilità paesistica 5;
- In parte VINCOLI – fascia di rispetto – Strada.

il **map. 58 del foglio 3** inserito in catasto terreni di questo comune rientra nelle seguenti zone del P.G.T. Vigente:

- AREA AGRICOLA – aree agricole strategiche con valenza paesaggistica;
- VINCOLI AMBIENTALI – Parco Regionale Oglio Sud;
- VINCOLI AMBIENTALI – rete ecologica di 1° livello – sensibilità paesistica 5;
- In parte VINCOLI AMBIENTALI – filari e rivali.

il **map. 12 del foglio 7** inserito in catasto terreni di questo comune rientra nelle seguenti zone del P.G.T. Vigente:

- AMBITO AGRICOLO in aree agricole strategiche con valenza produttiva;
- VINCOLI AMBIENTALI – sensibilità paesistica 2;
- In parte INFRASTRUTTURE – laghi di cava e zone umide;
- In parte VINCOLI – fascia di rispetto – Strada.
-

il map. 121 e 126 del foglio 7 inserito in catasto terreni di questo comune rientra nelle seguenti zone del P.G.T. Vigente:

- AMBITO AGRICOLO in aree agricole strategiche con valenza produttiva;
- VINCOLI AMBIENTALI – rete ecologica di 3 livello – sensibilità paesistica 3;
- In parte VINCOLI – fascia di rispetto – Strada.

Le norme tecniche e le tavole complete sono pubblicate sul sito www.comune.casalromano.mn.it.

Ai sensi del DPR 380/2001 il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Responsabile dell'area tecnica

Ing. Andrea Ferrari

Documento firmato digitalmente

ALLEGATI:

Estratto mappa catastale in scala 1:2.000

Estratto PGT tavola 1 in scala 1:5.000

Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole del PGT (stralcio ambito Agricolo-Parco Oglio Sud)

**REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI MANTOVA
COMUNE DI CASALROMANO**



tavola **1**
ASTE GIUDIZIARIE®

**PIANO
DI
GOVERNO
DEL
TERRITORIO**

**PIANO
DELLE REGOLE**

Carta del Territorio

scala 1:5000

estensore del piano:
ARCH. DARIO VINCENZI

gruppo di lavoro:
GEOM. ANDREA FERRARI
ARCH. GIUSEPPE TAROZZI
ARCH. SILVIA VINCENZI

LEGENDA

VINCOLI

fasce di rispetto

-  azienda agricola
-  canale
-  cimitero
-  depuratore
-  linea elettrica
-  oleodotto militare
-  pozzo acquedotto
-  strada

inquinamento elettromagnetico

-  area 1
-  area di particolare tutela
-  bersaglio sensibile

siti archeologici

-  aree archeologiche
-  conservazione dei caratteri particolari
-  conservazione integrale

vincoli ambientali

-  rete ecologica di 1° livello = sensibilità paesistica 5
-  rete ecologica di 2° livello = sensibilità paesistica 4
-  rete ecologica di 3° livello = sensibilità paesistica 3
-  sensibilità paesistica 2
-  Filari e rivali
-  Parco Regionale Oglio Sud
-  Zona di Protezione Speciale
-  edifici di interesse storico - artistico
-  edifici di interesse storico - documentale
-  edifici di interesse ambientale
-  edifici di nessun interesse

tipologia aziende agricole

-  A
-  B

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

-  AC1 - centro storico
-  AC2 - periferia antica
-  AC3 - periferia recente
-  AC4 - aree miste
-  AC5 - aree produttive artigianali e piccole industrie
-  AC6 - aree produttive
-  AC7 - aree agroindustriali
-  AC8 - aree per impianti tecnologici
-  AC9 - aree per distributori carburanti
-  AC10 - verde privato
-  aree agricole di interazione
-  aree agricole strategiche con valenza paesaggistica
-  aree agricole strategiche con valenza produttiva
-  aree servizi e attrezzature pubbliche

INFRASTRUTTURE E SIMBOLOGIA

-  strada di previsione provinciale
-  strade esistenti
-  ciclabile esistente
-  ciclabile di progetto
-  arretramento recinzioni
-  oleodotto
-  Alta Tensione
-  Alta tensione
-  Media tensione aerea
-  Media tensione interrata
-  impianti telecomunicazioni
-  laghi di cava e zone umide
-  confine comunale

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI MANTOVA
COMUNE DI CASALROMANO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

Norme Tecniche di Attuazione

estensore del piano:
ARCH. DARIO VINCENZI

gruppo di lavoro:
GEOM. ANDREA FERRARI
ARCH. CLAUDIO TAROZZI
ARCH. SILVIA VINCENZI

AMBITI AGRICOLI**Art. 27 AREA AGRICOLA STRATEGICA CON VALENZA PRODUTTIVA**

Comprendono tutte le parti del territorio destinate ad usi agricoli o ad essi assimilabili.

Modalità di intervento

E' consentito procedere mediante Permesso di Costruire (o altro titolo previsto dalle norme vigenti) ad interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, di ampliamento e di nuova costruzione.

Gli interventi sugli edifici esistenti della L.R. 12/2005 dovranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni dettate dal successivo comma "Edifici esistenti in zona agricola".

Destinazioni d'uso prevalenti:

- agricola;

Destinazioni d'uso non ammesse:

- non sono ammesse costruzioni non pertinenti alla coltivazione del fondo.

Indice di fabbricabilità fondiaria

La densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non può superare i seguenti limiti:

- I.f. :**
- mc 0,06 per mq** su terreni a coltura orticola o floricola specializzata;
 - mc 0,01 per mq** per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
 - mc 0,03 per mq** sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive ammesse dalle destinazioni di zona, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici ma ai rapporti di copertura di seguito specificati:

Rapporto di copertura

- Rc :**
- 40%** dell'intera superficie aziendale per le serre fisse;
 - 10 %** dell'intera superficie aziendale per gli altri casi ammessi;

Al fine dei computi di cui sopra (If ed Rc) 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. Non è subordinata né a concessione né ad autorizzazione comunale, la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

Altezza massima dei fabbricati pari a **ml 8,00**, pari a due piani fuori terra. Altezze superiori potranno essere consentite per la realizzazione di silos e volumi tecnici.

Distanze

Ds : **ml 10,00**, da tutte le strade di uso pubblico.

Dovranno comunque essere osservati gli arretramenti indicati graficamente, ove previsto, sulle Tavole di piano e le distanze da osservare ai sensi del "Nuovo Codice della Strada" e relativo Regolamento di Attuazione, anche se non espressamente riportate sulle Tavole di Azzonamento.

Dc : **ml 5,00**; oppure **ml 0,00** in caso di preesistenza a confine ovvero con convenzione tra confinanti.

Df : se appartenenti ad aziende diverse, pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di **ml 10,00**;
se appartenenti alla stessa azienda e non costruiti in aderenza, la distanza tra i fabbricati deve essere non inferiore alla metà dell'edificio più alto e, in ogni caso, non inferiore a **ml 5,00**.

Esame paesistico dei progetti

Ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è sottoposto all'esame paesistico dei progetti così come previsto dalla normativa regionale e dalla presenti norme esso dovrà mantenere i caratteri tipologici tradizionalmente riscontrati nel territorio, nonché le principali caratteristiche morfologiche dell'edilizia rurale consolidata: coperture, pendenze, gronde, rapporto vuoti/pieni, materiali di finitura ecc.

AMBITI AGRICOLI**Art. 28 AREA AGRICOLA STRATEGICA CON VALENZA PAESAGGISTICA
(PARCO OGLIO SUD)**

Comprende la parte di territorio ricadente all'interno della perimetrazione del Parco Regionale Olio Sud.

Per questi edifici vige quanto prescritto nelle N.T.A del P.T.C. del Parco dell'Olio, nonché quanto previsto dalle norme dell'art. precedente.

AMBITI AGRICOLI**Art. 29 AREA AGRICOLA DI INTERAZIONE**

Trattasi di aree in ambito agricolo di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo, la cui fascia di influenza è stata determinata in 200 mt. in conformità a quanto disposto dal Piano territoriale di coordinamento della Provincia. In tali zone è ammessa la normale attività agricola. Tali aree mantengono la loro capacità edificatoria della zona agricola strategica con valenza produttiva di cui all'art. 27), con la possibilità di realizzare strutture agricole annesse alla conduzione del fondo al di fuori di tali fasce. Non sono ammesse nuove costruzioni di qualsiasi tipo. Per gli eventuali edifici esistenti in tale fascia, sono ammesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, risanamento conservativo e restauro, ampliamento entro il 20% della superficie lorda di pavimento.

ART.31 AREE DI RISPETTO

Comprende le parti di territorio assoggettate, dal P.G.T. o da altre norme vigenti, a rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua,.

Nelle Tavole di Azzonamento sono individuati, con apposito segno grafico, i relativi perimetri.

Le possibilità edificatorie, le eventuali destinazioni d'uso ed interventi ammissibili sono dettati e regolamentati dalle norme e leggi specifiche vigenti in materia.

Aree di rispetto stradale e canali

Si tratta di aree destinate all'ampliamento e alla creazione di nuovi percorsi per il traffico veicolare e pedonale, e al rispetto dei canali. Il sistema della viabilità dovrà essere tale da migliorare le condizioni della circolazione, della riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico.

Sulla tavola di azzonamento sono individuate:

- o le fasce di rispetto stradale e dei canali
- o le aree per la viabilità di piano;

Tali aree sono inedificabili ma mantengono la propria capacità edificatoria agricola, che viene trasferita alle aree adiacenti, anche non contermini, ma appartenenti alla medesima azienda. All'interno delle fasce di rispetto stradale, potranno essere realizzate nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici; percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde con conservazione dello stato di natura, impianti per la distribuzione del carburante, nonché la costruzione di recinzioni alle distanze minime prescritte dall'ente proprietario della strada. Sugli edifici esistenti nelle fasce di rispetto e di arretramento sono consentite le opere manutenzione ordinaria e straordinaria ristrutturazione, risanamento conservativo e restauro.

Aree di rispetto cimiteriale

Nelle zone di rispetto cimiteriale è vietato qualsiasi tipo di costruzione. potrà essere autorizzata, a titolo precario, la costruzione di edicole per la vendita di fiori da realizzare con struttura smontabile, il Comune si riserva la facoltà di ordinare in qualsiasi momento, con effetto immediato, l'allontanamento di dette strutture; è pure consentita la sistemazione di area per la viabilità,

parcheggio pubblico e a verde, nonché l'installazione di eventuali impianti tecnologici di interesse pubblico oltre all'installazione da parte di privati di impianti per la produzione di energie alternative.

Aree di rispetto delle aziende agricole

Trattasi di aree di rispetto delle aziende agricole zootecniche, il cui raggio di influenza è stato determinato in conformità a quanto disposto dal Regolamento Locale d'Igiene. In tali zone è ammessa la normale attività agricola. Tali aree mantengono la loro capacità edificatoria della zona agricola, con la possibilità di realizzare strutture agricole annesse alla conduzione del fondo. Non sono ammesse nuove costruzioni di tipo civile. Per gli eventuali edifici esistenti in tale fascia, sono ammesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, risanamento conservativo e restauro, nonché, cambio di destinazione d'uso conformi alle previsioni del regolamento locale di igiene, previo parere dell'Asl.

Aree di rispetto dal depuratore

Nelle zone di rispetto del depuratore è vietato qualsiasi tipo di costruzione, è consentita la sistemazione di area per la viabilità, parcheggio pubblico e a verde, nonché l'installazione di eventuali impianti tecnologici di interesse pubblico oltre all'installazione da parte di privati di impianti per la produzione di energie alternative.

Aree di rispetto dalle linee elettriche

Comprendono le aree limitrofe alle linee elettriche esistenti con ampiezza delle fasce di rispetto prestabilite dall'ente preposto al loro controllo (TERNA) o (ENEL) in relazione alla potenza della linea stessa. Di norma tali aree non sono edificabili fatto salvo deroghe autorizzate dagli Enti preposti in funzione alle destinazioni d'uso dei locali e alla limitata presenza di personale.

Aree di rispetto dal pozzo dell'acquedotto

Comprendono le aree limitrofe ai pozzi per il prelevamento di acqua di uso pubblico. Nella prima fascia di rispetto a raggio di mt. 10 dal pozzo è zona di tutela assoluta non ammessa alcuna attività.

Nella seconda fascia di rispetto con raggio di mt. 200 dal pozzo sono vietati gli insediamenti di qualsiasi tipo e qualsiasi attività che possa in qualche modo pregiudicare la captazione dell'acqua potabile.

Aree a vincolo archeologico

Comprende la parte del territorio destinata ad uso agricolo e di accertato o presunto interesse archeologico.

Oltre alle norme generali per le zone "E" di cui al precedente ed alle disposizioni di legge relative alla materia, debbono essere applicate le seguenti disposizioni particolari:

- è ammessa la sola destinazione d'uso di tipo agricolo, con l'esclusione di qualsiasi altro tipo di utilizzo;
- è prescritto il mantenimento sostanziale del profilo naturale del terreno;
- operazioni di scavo o aratura dei terreni di profondità maggiore di cm 50, dovranno essere autorizzati dalla Sovrintendenza Archeologica;
- l'edificabilità è subordinata ad una relazione che dimostri l'impossibilità di realizzare la struttura agricola richiesta in altre zone "E" non di interesse archeologico;

Aree di rispetto per campi elettromagnetici e strutture sensibili

Trattasi di aree ed edifici dove le installazioni di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni non sono ammesse o se ammesse con potenza non superiore a determinati valori.

- *Edifici e strutture sensibili*

Sono gli edifici e aree di pertinenza elencate nell'art. 4 comma 8 della legge n. 11/01 ed in particolare sono le scuole, asilo nido, parchi giochi ed oratorio ove non sono permesse installazioni di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni.

- *Aree di particolare tutela*

Sono le aree comprese nel raggio di 100,00 mt dal perimetro esterno di proprietà degli edifici e strutture sensibili. All'interno di tali aree è permessa l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni con potenzialità totale fino a 300 W .

- *Area 1*

E' la parte di territorio del centro abitato delimitato da perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità. All'interno di tali area è permessa l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni con potenzialità totale fino a 1000 W .

- *Area 2*

E' la parte di territorio non ricompresa in area 1. All'interno di tali area è permessa l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni con potenzialità superiore a 1000 W.

ART.32 AMBITI ED ELEMENTI PAESAGGISTICAMENTE SENSIBILI

Nell'applicazione delle norme inerenti la tutela del paesaggio il PdR individua preventivamente nel territorio comunale i seguenti ambiti a diversa sensibilità paesaggistica. In tali ambiti la verifica di compatibilità paesistica dei progetti sarà condotta applicando i livelli di sensibilità paesistica del sito definiti dal presente articolo.

Tali ambiti comprendono quasi completamente il territorio agricolo comunale, in accordo con le indicazioni del PTCP che individua corridoi ecologici di primo e secondo e terzo livello, i cui confini vengono resi coerenti con le evidenze territoriali locali. Sono individuate tre classi di sensibilità: sensibilità alta, sensibilità media e sensibilità bassa.

Rete ecologica di primo livello (sensibilità paesaggistica 5).

Individua una piccola parte del territorio agricolo specificando i confini della rete ecologica di primo livello già individuati dal PTCP e qui meglio specificati, in esso vanno tutelati gli elementi di naturalità presenti mediante l'osservazione delle seguenti norme:

- l'attuale tracciato del reticolo idrico non deve essere modificato; eventuali modifiche sono ammesse solo in forza alle dimostrate necessità della conduzione dei fondi agricoli e dovranno essere appositamente autorizzate,
- le caratteristiche architettoniche dell'edilizia rurale, quale essa si è costituita storicamente, quali purezza dei volumi, pendenze dei tetti, sporti di gronda, devono essere mantenute, anche in deroga alle norme sanitarie vigenti;
- i filari esistenti dovranno essere mantenuti, in caso di necessità di abbattimenti di alcuni alberi secchi e gravemente ammalorati, da dimostrare con specifica relazione agronomica, gli alberi abbattuti dovranno essere sostituiti con nuove alberature della stessa essenza degli esistenti;

ASTE GIUDIZIARIE®

N=5004700

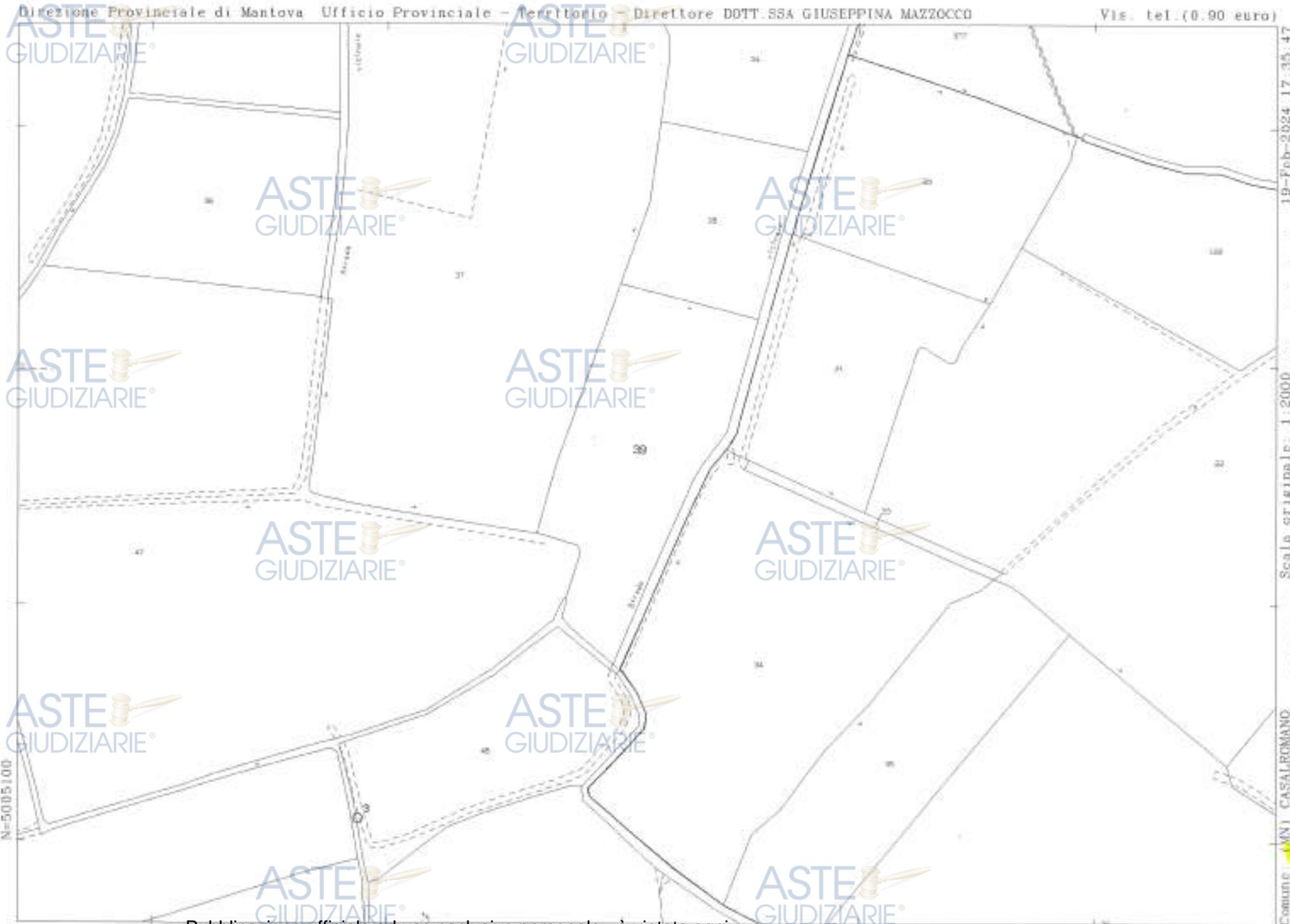
Mellella

58

19-Feb-2024 17:34:27
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metritotcollo pratica 7357366/2024

Comune: (MN) CASALROMANO
Foglio: 3

1 Particella: 58



N=5005,100

E=16

19-Feb-2024 17:35:47
Scale originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metatrotcollo pratica T35d160/2024

Comune (MN) CASALROMANO
Foglio: 6

1 Particella: 39

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®



Scale originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 protocollo pratica T356479/2024
 19-Feb-2024 17:33:5

Comune: (MN) CASALROMANO
 Foglio: 4

1. Particella: 12

ASTE GIUDIZIARIE®

N=5004900

E=16054

19-Feb-2024 17:27:6
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metritotocollo pratica T352619/2024
Comune: (MN) CASALROMANO
Foglio: 7

1 Particella: 121

