



COMUNE DI  
**MARCIGNAGO**  
PROVINCIA DI PAVIA

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Ai sensi della L. R. n° 12 del 11.03.2005

Adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 23 in data 15.12.2008  
Pubblicato dal 24.12.2008 al 23.01.2009  
Approvato definitivamente dal C.C. con deliberazione n. in data



Il Sindaco  
ANGELO CREMASCHI

Il Segretario Comunale  
Dott.ssa MARIA TERESA LEONE

Il progettista  
Dott. Arch. LUIGI BARIANI

**DATA:**

**OGGETTO:**

**ELABORATO:**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Modificate in accoglimento delle osservazioni pervenute e/o in recepimento delle richieste di adeguamento da parte degli Enti competenti

**MARZO  
2009**

STUDIO ARCH. LUIGI BARIANI - VIA PEZZANI, 54 27058 VOGHERA - TEL \_ FAX 0383.365225

**05**

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
P.G.T.

<b>PARTE I.....</b>	<b>5</b>
<b>NORME GENERALI.....</b>	<b>5</b>
Art. 1. Definizioni .....	5
Art. 2. Validità e contenuti del pgt .....	5
Art. 3. Atti costitutivi del pgt .....	5
Art. 4. Principi applicativi ed interpretativi.....	7
Art. 5. Rinvio ad altre disposizioni .....	7
Art. 6. Poteri di deroga .....	7
Art. 7. Titoli abilitativi antecedenti la data di approvazione del pgt.....	7
Art. 8. Edifici in contrasto con le disposizioni del pgt.....	7
Art. 9. Piani attuativi vigenti alla data di adozione del pgt.....	8
Art. 10. Indici e parametri.....	8
Art. 11. Verifica degli indici urbanistici.....	11
Art. 12. Definizione degli interventi edilizi ed urbanistici .....	12
Art. 13. Distanze da rispettare nell'edificazione.....	13
Art. 14. Arretramenti e/o allineamenti.....	15
Art. 15. Classificazione delle destinazioni d'uso .....	15
Art. 16. Destinazioni d'uso assimilabili .....	16
Art. 17. Mutamenti di destinazione d'uso.....	16
Art. 18. Dotazione minima di parcheggi privati .....	17
Art. 19. Dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche/di interesse pubblico.....	17
Art. 20. Opere di urbanizzazione – presupposto per il rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione .....	17
Art. 21. Strumenti attuativi .....	18
Art. 22. Piani urbanistici attuativi - pua.....	18
Art. 22.1 Convenzione per i piani attuativi .....	19
Art. 23. Procedimenti speciali.....	19
Art. 24. Intervento edilizio diretto .....	19
Art. 25. Permesso di costruire convenzionato - pcc.....	20
art. 26. Perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica .....	20
Art. 26.1 Perequazione .....	20
Art. 26.2 Compensazione urbanistica.....	20
Art. 26.3 Incentivazione per il raggiungimento di standard di qualità urbana ed edilizia.....	21
Art. 27. Utilizzo dei diritti edificatori derivanti dai meccanismi di compensazione e di incentivazione.....	21
<b>PARTE II.....</b>	<b>22</b>
<b>IL DOCUMENTO DI PIANO .....</b>	<b>22</b>
Art. 28. Natura, efficacia e validità temporale.....	22
Art. 29. Contenuti e finalità .....	22
Art. 30. Valutazione ambientale del ddp e monitoraggio della sua attuazione.....	22
Art. 31. Individuazione degli ambiti di trasformazione.....	22
Art. 32. Interventi ammessi .....	23
Art. 33. Destinazioni d'uso ammesse/non ammesse .....	23
Art. 34. Strumenti attuativi del ddp .....	24
Art. 35. Piani di coordinamento .....	24
<b>PARTE III.....</b>	<b>25</b>
<b>IL PIANO DEI SERVIZI .....</b>	<b>25</b>
Art. 36. Natura efficacia e validità temporale del pds.....	25
Art. 37. Contenuti e finalità .....	25
Art. 38. Attuazione del pds.....	25
Art. 39. Convenzione per la realizzazione diretta e per la gestione di servizi o attrezzature private di interesse pubblico, esterne agli ambiti di pianificazione attuativa o di pcc.....	26
Art. 40. Classificazione delle aree e attrezzature per servizi previsti nel territorio comunale.....	26
Art. 41. Dotazioni minime previste dal pds .....	27
Art. 41.1 Dotazioni minime da prevedere nell'ambito dei piani attuativi e/o degli interventi soggetti a pcc, ivi compresi quelli riguardanti gli ambiti di trasformazione di cui al ddp. ....	27
Art. 41.2 Dotazioni minime da prevedere in relazione ai nuovi interventi consentiti all'interno del tessuto consolidato.....	28
Art. 41.3 Dotazioni minime da prevedere in relazione ai nuovi insediamenti commerciali di cui alla parte V delle presenti nta.....	28
Art. 41.4 Variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, conseguente a mutamenti di destinazione d'uso. ....	29
Art. 41.5 Monetizzazione delle aree per servizi pubblici .....	29

Art. 42.	Attrezzature per l'istruzione - ai .....	30
Art. 42.1	Indici e parametri ambientali:.....	30
Art. 43.	Attrezzature di interesse comune - ac.....	30
Art. 43.1	Indici e parametri ambientali:.....	30
Art. 44.	Attrezzature per lo sport e il tempo libero - as .....	31
Art. 44.1	Indici e parametri ambientali:.....	31
Art. 45.	Attrezzature tecnologiche - at .....	31
Art. 45.1	Indici e parametri ambientali:.....	31
Art. 46.	Attrezzature private di interesse pubblico - ap .....	31
Art. 47.	Attrezzature socio-assistenziali – ap1.....	31
Art. 47.1	Indici e parametri.....	32
Art. 47.2	Indici e parametri ambientali.....	32
Art. 48.	Strutture polifunzionali sportive e/o ricreative – ap2.....	32
Art. 48.1	Indici e parametri.....	32
Art. 48.2	Indici e parametri ambientali.....	32
Art. 49.	Attrezzature per la mobilità - m.....	32
Art. 49.1	Indici e parametri ambientali:.....	32
Art. 50.	Disposizioni per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi sub-ambito ac2.....	32
Art. 51.	Il piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (pugss).....	33
Art. 52.	Coordinamento del piano dei servizi con il piano triennale delle opere pubbliche.....	33
Art. 53.	Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico .....	33

**PARTE IV.....34**

**IL PIANO DELLE REGOLE .....34**

Art. 54.	Natura, efficacia e validità temporale .....	34
Art. 55.	Contenuti.....	34
Art. 56.	Articolazione del territorio comunale .....	34
Art. 57.	Aree di rispetto degli impianti di depurazione.....	34
Art. 58.	Aree di rispetto cimiteriale .....	35
Art. 59.	Aree di rispetto dei pozzi d'acqua ad uso idropotabile .....	35
Art. 60.	Aree destinate alla viabilità veicolare e ciclopedonale .....	35
Art. 61.	Disciplina delle intersezioni e degli accessi .....	35
Art. 62.	Fasce di rispetto stradale .....	36
Art. 63.	Norme particolari concernenti le linee elettriche e relativi accessori.....	36
Art. 64.	Elettrodotti e relative fasce di rispetto .....	37
Art. 65.	Servizi pubblici e privati di uso pubblico .....	37
Art. 66.	Individuazione e articolazione del tessuto urbano consolidato .....	37
Art. 67.	Norme generali.....	37
Art. 67.1	Perimetrazione .....	37
Art. 67.2	Destinazioni d'uso non ammissibili .....	38
Art. 67.3	Indici e parametri urbanistici ed edilizi .....	38
Art. 67.4	Interventi ammessi e modalità attuative.....	38
Art. 67.5	Modalità di presentazione del progetto edilizio .....	38
Art. 68.	Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche .....	39
Art. 68.1	Edifici soggetti ad interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo .....	39
Art. 68.2	Edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia con mantenimento della sagoma.....	39
Art. 68.3	Edifici soggetti ad interventi di: ristrutturazione edilizia con mutamento della sagoma; demolizione e ricostruzione; ampliamento .....	39
Art. 69.	Edifici soggetti a specifica tutela.....	40
Art. 70.	Articolazione funzionale e morfologica.....	40
Art. 71.	Modalità attuative .....	40
Art. 72.	Ambiti prevalentemente residenziali - norme generali .....	40
Art. 72.1	Destinazioni d'uso non ammesse .....	40
Art. 72.2	lotto minimo e aree di pertinenza.....	41
Art. 73.	Ambito prevalentemente residenziale ad alta densità edilizia – tr1.....	41
Art. 73.1	Indici e parametri.....	41
Art. 73.2	Prescrizioni tipo-morfologiche e ambientali.....	41
Art. 74.	Ambito prevalentemente residenziale a media densità edilizia - tr2 .....	41
Art. 74.1	Indici e parametri.....	41
Art. 74.2	Prescrizioni tipo-morfologiche e ambientali.....	42
Art. 75.	Ambito prevalentemente residenziale aperto, a bassa densità edilizia - tr3.....	42
Art. 75.1	Indici e parametri.....	42
Art. 76.	Aree a verde privato - vp .....	42
Art. 77.	Ambito prevalentemente produttivo – tp.....	42
Art. 77.1	Destinazioni d'uso non ammesse .....	42

Art. 77.2	Indici e parametri.....	43
Art. 77.3	Prescrizioni particolari .....	43
Art. 78.	Attività agricole in ambito urbano.....	43
Art. 78.1	Interventi ammessi, presupposti soggettivi, modalità attuative.....	43
Art. 78.2	Indici e parametri.....	43
Art. 79.	Ambiti di trasformazione .....	43
Art. 80.	Aree destinate all'attività agricola - norme generali.....	44
Art. 80.1	Interventi ammissibili e presupposti .....	44
Art. 80.2	Indici e parametri.....	44
Art. 80.3	Modalità attuative .....	44
Art. 80.4	Interventi sugli edifici esistenti e funzionali all'attività' agricola.....	44
Art. 81.	Norme specifiche per le aree agricole di interesse ambientale.....	45
Art. 82.	Nuclei rurali di interesse storico – ambientale.....	45
Art. 82.1	Interventi ammessi e modalità attuative.....	45
Art. 82.2	Prescrizioni tipo-morfologiche.....	45
Art. 83.	Edifici e nuclei non più funzionali all'attività' agricola .....	47
Art. 83.1	Destinazioni non ammissibili.....	47
Art. 84.	Cave e torbiere.....	48
Art. 85.	Aree di salvaguardia dell'abitato.....	48
Art. 86.	Area di rispetto delle cascine di interesse storico-tipologico .....	48
Art. 87.	Aree ad elevato contenuto naturalistico .....	49
Art. 88.	Aree di salvaguardia geologica e/o idrogeologica .....	49
Art. 89.	Recupero ai fini abitativi dei sottotetti (ambiti ammessi ed esclusioni) .....	49
Art. 90.	Distributori di carburante .....	49
Art. 90.1	Zone in cui è consentita l'installazione di nuovi impianti e l'ammodernamento di impianti esistenti .....	49
Art. 90.2	Requisiti e distanze minime da rispettare nella costruzione di nuovi impianti e nell'ammodernamento degli impianti esistenti.....	50
Art. 90.3	Indici e parametri urbanistici ed edilizi: .....	50
Art. 90.4	Impianti ad uso privato .....	50
Art. 90.5	Disposizioni particolari per gli impianti ricadenti in zona di interesse storico e paesistico – ambientale.....	50
Art. 91.	Centri di telefonia in sede fissa (art. 98bis l.12) .....	51
<b>PARTE V.....</b>		<b>52</b>
<b>NORME PER IL SETTORE COMMERCIALE.....</b>		<b>52</b>
Art. 92.	Norme generali.....	52
Art. 93.	Destinazioni d'uso commerciali.....	52
Art. 93.1	Attività di commercializzazione diretta dei propri prodotti, negli stessi locali o in altri adiacenti .....	52
Art. 94.	Destinazioni d'uso paracommerciali.....	52
Art. 95.	Definizione della superficie di vendita .....	53
Art. 95.1	Superficie di vendita commerciale e paracommerciale.....	53
Art. 96.	Definizione e classificazione degli esercizi commerciali.....	53
Art. 96.1	Strutture di vendita organizzate in forma unitaria .....	54
Art. 97.	Tipi di attività commerciale ammissibili nelle singole zone o ambiti urbanistici .....	54
Art. 98.	Disposizioni particolari per il commercio all'ingrosso .....	54
Art. 99.	Attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali .....	55
Art. 99.1	Parcheggi.....	55
Art. 99.2	Requisiti organizzativi degli spazi commerciali .....	55
Art. 99.3	Aree di carico e scarico e servizi .....	55
Art. 99.4	Spazi pedonali.....	55
Art. 99.5	Collocazione.....	55
Art. 100.	Indicazioni relative alla destinazione d'uso commerciale da evidenziare negli atti autorizzativi .....	55
Art. 101.	Mutamenti della destinazione d'uso commerciale .....	56
Art. 102.	Situazioni esistenti in difformità dalle norme vigenti.....	56
<b>PARTE VI.....</b>		<b>57</b>
<b>DISCIPLINA PAESISTICA.....</b>		<b>57</b>
Art. 103.	Valenza paesistica del pgt.....	57
Art. 104.	Efficacia delle norme e campo di applicazione.....	57
Art. 105.	Immobili soggetti a specifica tutela .....	57
Art. 106.	Criteri d'intervento per le aree agricole generiche.....	58
Art. 107.	Elementi e/o sistemi di rilevanza paesistica .....	58
Art. 107.1	Fontanili e relativa area di rispetto.....	58
Art. 107.2	Corsi d'acqua naturali e/o naturalizzati con funzione di corridoio ecologico .....	58
Art. 107.3	Aree di elevato contenuto naturalistico .....	58

Art. 107.4 Nuclei di antica formazione.....	59
Art. 107.5 Nuclei rurali di interesse storico-ambientale (cascine) .....	60
Art. 107.6 Edifici con specifica valenza tipologica e/o funzionale (il vecchio mulino) .....	61
Art. 107.7 Relitti della centuriazione romana.....	61
Art. 107.8 Zone di interesse archeologico: areali di rischio .....	61
Art. 107.9 Percorsi di fruizione paesistica .....	61
Art. 108. Altri elementi costitutivi del paesaggio.....	62
Art. 108.1 Boschi .....	62
Art. 108.2 Rete irrigua primaria.....	62
Art. 108.3 Vegetazione diffusa: filari e vegetazione sparsa .....	62
Art. 108.4 Viabilità storica secondaria.....	62
Art. 109. Norme generali.....	63
Art. 110. Classificazione del territorio in relazione alla sensibilità paesistica .....	63
Art. 111. Disposizioni specifiche relative alle aree di trasformazione.....	63
<b>PARTE VII.....</b>	<b>65</b>
<b>COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA.....</b>	<b>65</b>
Art. 112. Fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile .....	65
Art. 112.1 Zone di tutela assoluta (10 mt) .....	65
Art. 112.2 Fascia di rispetto (200 mt).....	65
Art. 113. Descrizione delle classi di fattibilità e norme geologiche di attuazione .....	67
Art. 113.1 Classe 3: fattibilità con consistenti limitazioni.....	67
Art. 113.2 Classe 4: fattibilità con gravi limitazioni .....	69
<b>ALLEGATO A - SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....</b>	<b>79</b>
<b>ALLEGATO B – ABACO DELLE STRADE.....</b>	<b>87</b>

## PARTE I NORME GENERALI

### Art. 1. Definizioni

Nel presente articolato normativo si assumono le seguenti definizioni:

PTR	Piano Territoriale Regionale
PTPR	Piano Territoriale Paesistico Regionale
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PGT	Piano di Governo del Territorio
DdP	Documento di Piano
PdS	Piano dei Servizi
PdR	Piano delle Regole
PUA	Piano urbanistico attuativo
PUAV	Piano urbanistico attuativo vigente
PCC	Permesso di costruire convenzionato
PC	Permesso di costruire
DIA	Denuncia di inizio attività

### Art. 2. Validità e Contenuti del PGT

Il Piano di Governo del Territorio definisce l'assetto dell'intero territorio comunale, ed è articolato come segue:

- Il documento di piano
- Il piano dei servizi
- Il piano delle regole

Le previsioni del PGT hanno validità a tempo indeterminato ed e' sempre modificabile. Il Documento di Piano deve comunque essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa.

### Art. 3. Atti costitutivi del PGT

Sono atti costitutivi del PGT i seguenti elaborati:

#### 1. Il Documento di Piano:

<i>Quadro conoscitivo:</i>			
1.1	Sintesi delle previsioni di livello sovraordinato:PTCP	scala	1:25.000
1.2	Inquadramento territoriale	scala	1:25.000
1.3	Mosaico PRG Comuni contermini	scala	1:25.000
1.4	Struttura storico - insediativa	scala	1:25.000
1.5	Uso dei suoli	scala	1:10.000
1.6	PRG Vigente: stato di attuazione	scala	1:5.000
1.7	PRG Vigente: proposte pervenute	scala	1:5.000
1.8	Aree a standard e regime di proprietà	scala	1:5.000
1.9	Analisi dei servizi esistenti		
1.10	Stato di fatto della rete commerciale (localizzazione esercizi commerciali)	scala	1:2.000
1.11	Struttura urbana: Analisi funzionale e morfologica	scala	1:5.000
1.12	Centri e/o nuclei di interesse storico-ambientale: determinanti urbane	scala	1:5.000
1.13	Centri e/o nuclei di interesse storico-ambientale: individuazione del perimetro	scala	1:5.000
1.14	Centri e/o nuclei di interesse storico-ambientale: analisi per unità edilizie		
1.15	Nuclei esistenti in zona agricola: analisi		
1.16	Individuazione della rete ecologica	scala	1:5.000
1.17	Carta del Paesaggio: Quadro conoscitivo	scala	1:5.000
1.18	Quadro conoscitivo: Aree e/o beni tutelati	scala	1:5.000
<i>Sintesi valutativa:</i>			
1.19	Aspetti urbanistico-territoriali	scala	1:5.000
1.20	Carta del Paesaggio: Sintesi valutativa	scala	1:5.000
1.21	Carta del Paesaggio: Carta della sensibilità paesistica	scala	1:5.000
<i>Progetto:</i>			
1.22	Previsioni di piano	scala	1:5.000
1.23	Previsioni di Piano: vincoli e classi di fattibilità geologica, idrogeologica		

e sismica delle azioni strategiche scala 1:5.000

2. Il Piano dei Servizi:

2.1 Il sistema dei servizi a livello comunale: inquadramento territoriale scala 1:5.000  
 2.2 Mappatura dei servizi: Capoluogo scala 1:2.000  
 2.3 Mappatura dei servizi: Frazione Divisa scala 1:2.000

3. Il Piano delle Regole:

3.1 Quadro di riferimento normativo: Vincoli e prescrizioni di livello sovraordinato scala 1:5.000  
 3.2 Quadro di riferimento normativo: Aree di trasformazione e ambiti extraurbani scala 1:5.000  
 3.3 Quadro di riferimento normativo: Capoluogo scala 1:2.000  
 3.4 Quadro di riferimento normativo: Frazioni scala 1:2.000  
 3.5 Quadro di riferimento normativo: Nuclei di antica formazione:  
 Capoluogo – Frazione Divisa scala 1:1.000  
 3.6 Quadro di riferimento normativo: Nuclei rurali di interesse storico-ambientale scala 1:1.000  
 3.7 Quadro di riferimento normativo: Elementi e sistemi di interesse  
 paesistico – ambientale scala 1:5.000  
 3.8 Quadro di riferimento normativo: Carta della sensibilità paesistica scala 1:5.000  
 3.9 Quadro di riferimento normativo: Vincoli e classi di fattibilità geologica,  
 idrogeologica e sismica scala 1:5.000

4. Relazione generale

5. Norme tecniche di attuazione

**Allegati:**

A - Studio Geologico, Idrogeologico e sismico.

- Relazione geologica generale  
 - Carta della fattibilità geologica, Tav. Nord scala 1:5.000  
 - Carta della fattibilità geologica, Tav. Sud scala 1:5.000  
 - Carta della pericolosità sismica locale scala 1:10.000  
 - Carta dei vincoli e di sintesi, Tav. Nord scala 1:5.000  
 - Carta dei vincoli e di sintesi, Tav. Sud scala 1:5.000  
 - All. 9: Schede dei pozzi

B - Individuazione del Reticolo Idrico minore

- Norme regolamentari in materia di polizia idraulica e procedure  
 tecnico-amministrative per il rilascio delle concessioni in materia di demanio  
 idrico appartenente al reticolo idrico minore  
 - Recepimento del reticolo idrico principale e individuazione del reticolo  
 idrico minore di competenza del comune, Tav. Nord scala 1:5.000  
 - Recepimento del reticolo idrico principale e individuazione del reticolo  
 idrico minore di competenza del comune, Tav. Sud scala 1:5.000

C - Analisi e proposte per la programmazione urbanistica del settore commerciale

D - Classificazione acustica del territorio comunale

- Relazione  
 - Classificazione acustica del territorio comunale scala 1:5000  
 - Classificazione acustica del territorio comunale scala 1:2000  
 - Classificazione acustica del territorio comunale – Frazione Divisa scala 1:2000

E - Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano del PGT

- Rapporto Ambientale  
 - Parere Motivato  
 - Dichiarazione di Sintesi

#### **Art. 4. Principi applicativi ed interpretativi**

In caso di discordanza tra elaborati grafici del PGT con diversa scala di rappresentazione, prevalgono le indicazioni di maggior dettaglio. Nel caso in cui si riscontri la non corrispondenza tra elaborati cartografici e NTA sono quest'ultime a prevalere.

Gli Ambiti di trasformazione sono individuati e regolamentati direttamente dal documento di piano DdP attraverso i suoi elaborati grafici e le sue norme attuative. Nel PdR detti ambiti sono riportati unicamente al fine di rendere completa e organica la lettura delle previsioni di sviluppo e di assetto territoriale. In caso di discordanza tra le previsioni del PdR e quelle del DdP sono pertanto quest'ultime a prevalere.

Le previsioni che non riguardano direttamente gli Ambiti di trasformazione, ancorché riportate negli elaborati de DdP, trovano riscontro e regolamentazione nel PdS e nel PdR che prevalgono quindi su eventuali difformi indicazioni del DdP.

Il PGT trova corretta e compiuta applicazione attraverso la lettura sistematica delle sue diverse componenti e cioè:

- le prescrizioni di livello sovraordinato
- il quadro di riferimento urbanistico
- il quadro di riferimento paesistico
- il quadro di riferimento geologico
- le norme tecniche di attuazione

#### **Art. 5. Rinvio ad altre disposizioni**

Per quanto non contemplato nelle presenti norme si rinvia alla normativa statale e regionale vigente.

#### **Art. 6. Poteri di deroga**

Ai sensi dell'art. 40 della [LR. 12/2005](#), sono ammesse deroghe al PGT solo nel caso di edifici ed i impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo N.O. Regionale. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale.

Sono altresì richiamati i dispositivi di cui all'articolo 14 del [D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380](#).

#### **Art. 7. Titoli abilitativi antecedenti la data di approvazione del PGT**

Sono fatti salvi tutti i titoli abilitativi (permessi di costruire, DIA) aventi efficacia anteriore alla data di adozione del PGT, purché i lavori abbiano inizio entro il termine previsto nel titolo stesso.

Per i Piani attuativi definitivamente approvati alla data di adozione del PGT, ancorché in pendenza della stipula della relativa convenzione, valgono le disposizioni di cui al successivo Art. 9.

#### **Art. 8. Edifici in contrasto con le disposizioni del PGT**

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le presenti norme tecniche, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altri intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

Sono invece consentiti, ai fini di migliorare le caratteristiche funzionali ed ambientali delle attività produttive in atto e degli impianti tecnologici di interesse pubblico esistenti, ampliamenti e ristrutturazioni sino ad un incremento massimo del 10% della Slp esistente alla data di adozione del presente Piano all'interno dell'area di pertinenza, in attesa dell'adeguamento alle previsioni di PGT e subordinatamente ad una specifica verifica di compatibilità ambientale.

Non sono soggetti alla presente normativa transitoria gli "Edifici extraagricoli esistenti in territorio agricolo", per i quali valgono le disposizioni di cui all' Art. 78.

Per gli edifici destinati ad attività insalubri di prima classe, di cui al [R.D. 27 luglio 1934, n. 1265](#), e ad attività che per l'emissione di vapori, gas o altre esalazioni, scoli di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumore, possono essere causa di danno per la salute pubblica, fermi restando gli adempimenti e/o le limitazioni all'attività previste dalle vigenti disposizioni normative in materia, sono consentiti unicamente interventi di



manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, purché finalizzati alla eliminazione dei motivi di molestia, nocività e insalubrità.

#### **Art. 9. Piani attuativi vigenti alla data di adozione del PGT**

Negli elaborati grafici del PdR sono identificati con apposita simbologia grafica i piani urbanistici attuativi vigenti, intendendosi in tal senso quelli definitivamente approvati alla data di adozione del PGT, e la cui convenzione sia stipulata entro 120 gg. da tale data.

Per le aree incluse nel perimetro di detti piani, si applica il regime previsto dallo strumento attuativo approvato e dalla relativa convenzione fino alla scadenza dei termini di validità ivi previsti.

Una volta scaduti detti termini, le aree interessate sono soggette alla disciplina degli ambiti territoriali individuati nella tabella di seguito riportata. Restano comunque ferme le obbligazioni previste e non ancora adempiute, le relative garanzie ed i poteri sostitutivi previsti dalla convenzione stipulata.

Nel caso in cui non sia intervenuta la stipula della convenzione nei termini di cui al comma 1, l'utilizzo edificatorio delle aree interessate sarà subordinato all'approvazione di un nuovo Piano attuativo con le destinazioni, gli indici ed i parametri urbanistici di cui agli ambiti territoriali individuati nella tabella di seguito riportata.

PIANO ATTUATIVO VIGENTE	AMBITO TERRITORIALE
PR "Cascina Calignago" Approvazione: D.C.C. n. 6 del 06.04.2004	TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE APERTO, A BASSA DENSITA' EDILIZIA
PR Località Frazione Divisa "III° Intervento" Approvazione: D.C.C. n. 13 del 27.06.2005	NUCLEI NON PIÙ FUNZIONALI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA
PII "Don Bosco" Approvazione: D.C.C. n. 16 del 05.06.2006	TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA' EDILIZIA
PII "Cascina La Nuova" Approvazione: D.C.C. n. 16 del 05.06.2006	TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA' EDILIZIA

#### **Art. 10. Indici e parametri**

Gli interventi edilizi ed urbanistici previsti dagli atti del PGT, siano essi pubblici o privati, sono regolati dai seguenti indici e/o parametri:

##### St - superficie territoriale (mq)

E' la superficie complessiva delle aree incluse o che comunque partecipano ad un piano attuativo, permesso di costruire convenzionato, programma integrato d'intervento (PUA - PCC - PII) e concorre in modo unitario alla determinazione della relativa capacità edificatoria. Essa è comprensiva della superficie fondiaria, delle aree per l'urbanizzazione primaria, di quelle per l'urbanizzazione secondaria e di mitigazione, e delle aree per la viabilità pubblica, indicate o meno sulle tavole del PdR ma comunque da reperire nell'ambito del Piano attuativo. La St è misurata al netto delle strade esistenti destinate a pubblico transito e al lordo delle eventuali strade private di distribuzione ai lotti.

##### Sf - superficie fondiaria (mq)

E' l'area a destinazione omogenea sulla quale il PGT si attua a mezzo di intervento diretto, conseguente o meno all'approvazione di un PUA.

La Sf è misurata al netto delle strade esistenti destinate al pubblico transito, e al lordo delle eventuali strade private di distribuzione ai lotti e dei parcheggi privati di competenza degli edifici.

Nelle Aree di Trasformazione, individuate nelle tavole del DdP, la superficie fondiaria Sf è data dalla parte residua della superficie territoriale St detratta la superficie di cessione Ce, come di seguito definita.

##### Ce - superficie di cessione (mq)

Questo parametro e rappresenta la quantità minima di area da destinare ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico.

Sc – superficie coperta (mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione al suolo del filo esterno di tutte le parti edificate fuori terra, compresi gli aggetti chiusi, i porticati e le autorimesse. Sono esclusi gli elementi aggettanti aperti, quali le gronde, i balconi, le pensiline e simili fino ad una sporgenza massima di mt.1,50 dal filo esterno del muro perimetrale. Eventuali maggiori sporgenze rispetto al limite di cui sopra, verranno computate nella superficie coperta.

Sd – superficie drenante

E' la parte di superficie fondiaria – Sf – avente caratteristiche di permeabilità naturale e profonda.

Ad integrazione di quanto prescritto dalla normativa del locale Regolamento d'Igiene vigente, sono computabili come superficie permeabile:

- le aree a giardino, ove il terreno vegetale riportato sulle solette di copertura dei box interrati abbia uno spessore di almeno cm 80 (escluso l'apparato di drenaggio) e le acque meteoriche siano convogliate in falda tramite perdenti collocati sotto il piano dei corselli;
- gli scivoli scoperti e i tratti di corsello "a cielo libero", escludendo quelli adibite a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, a condizione che la pavimentazione di dette superfici sia costituita da elementi autobloccanti a "tessitura aperta", posati a secco su letto drenante di pietrisco/mista di cava, di conveniente spessore, atto a disperdere le acque meteoriche in sottosuolo.

Nei centri storici il rispetto del limite può anche essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie e fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia e il conforme parere della autorità sanitaria.

Pp – parcheggio privato

E' la superficie minima da destinare a parcheggio pertinenziale di unità immobiliari, residenziali e non, ai sensi della [L. 24.03.1989 n. 122](#) e della [LR n. 12/2005 – CAPO II°](#). Essa comprende, oltre allo spazio di sosta, le superfici accessorie atte a garantire la funzionalità del parcheggio quali le rampe di accesso, le corsie di distribuzione, le areazioni, i collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per la loro accessibilità e per lo scopo specifico.

Slp – superficie lorda di pavimento (mq)

E' la somma delle superfici dei singoli piani dell'edificio, misurate al lordo delle murature interne e di quelle perimetrali. Nel computo della Slp sono compresi:

- gli elementi aggettanti chiusi o "bow windows";
- i soppalchi, i sottotetti, i locali seminterrati, quando abbiano i requisiti prescritti per l'abitabilità ivi compresi i locali integrativi ( studio, sala giochi, sala lettura, tavernette e assimilabili) e quelli di servizio (bagni, spazio cottura, spogliatoi, guardaroba, corridoi ecc.);
- i locali seminterrati o totalmente interrati, quando abbiano i requisiti prescritti per l'esercizio di attività produttive e commerciali con permanenza di persone, esclusi i locali destinati a deposito – magazzino e impianti tecnologici;
- i porticati e/o tettoie aperte, quando utilizzati per deposito e/o altre funzioni lavorative, comprese quelle espositive, nell'ambito di attività produttive, commerciali, terziarie.

Sono invece esclusi dal computo della Slp:

- le scale interne e gli spazi di accesso alle unità immobiliari, i vani ascensore ed i cavedi tecnici, di uso condominiale;
- gli aggetti aperti, i porticati liberi, le logge rientranti, i volumi tecnici emergenti dall'intradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile adibiti a vani scala, vani ascensore, serbatoi ecc.;
- i locali accessori all'edificio (box e relativi spazi di manovra, cantine, locali caldaia, lavanderie, depositi ecc.) quando siano totalmente interrati o, nel caso di locali posti al piano terreno, quando questi non abbiano altezza interna netta superiore a mt. 2,40 (quest'ultima limitazione vale anche nel caso di locali seminterrati);
- i locali per il ricovero delle autovetture ed i relativi spazi di manovra realizzati fuori terra ed esternamente alla sagoma del fabbricato principale, ma limitatamente ai minimi prescritti dalle presenti norme ed a condizione che la loro altezza interna media non superi mt. 2,40, misurata dalla quota di marciapiede o da quella convenzionale, al punto più alto dell'intradosso della soletta di copertura;
- i sottotetti, la cui altezza, misurata internamente, senza considerare eventuali strutture intermedie o partizioni, non sia superiore a m 2,40 al colmo, m 0,60 all'imposta e con una pendenza massima di 35°;
- le cabine elettriche e del gas.

- Negli edifici produttivi esistenti, e' inoltre escluso dal computo della Slp ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro o dell'ambiente.

#### H – altezza massima degli edifici

E' l'altezza massima consentita nei diversi ambiti territoriali, ed è verificata su tutti i fronti del fabbricato, a partire dal piano di riferimento fino alla quota più alta fra:

l'intradosso dello sporto di gronda;

la quota d'imposta del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile;

la parte superiore dell'eventuale parapetto pieno di coronamento delle fronti.

Nel caso di coperture a falde inclinate, aventi pendenza superiore al 45%, la quota più alta al fine della verifica dell'altezza sarà quella della linea di colmo.

Per i fronti che prospettano su vie o piazze pubbliche (con arretramento rispetto agli stessi non superiore a mt. 10,00), la quota di riferimento sarà data dalla quota media del marciapiede (esistente o previsto) posto lungo il lotto di intervento. Qualora il marciapiede non esista e non sia previsto, si assume la quota media della strada o della piazza nel tratto antistante il lotto, misurata in adiacenze al confine di proprietà.

Per i fronti che non prospettano su spazi pubblici, o che sono arretrati rispetto ai medesimi di oltre 10 ml, la quota di riferimento e' quella del piano di campagna rilevato all'atto della richiesta di approvazione del progetto. Qualora la morfologia del lotto sia stata modificata a seguito di interventi di escavazione o di bonifica, o risulti comunque incoerente con l'assetto plani-altimetrico delle aree confinanti, la quota di riferimento può essere ricavata quale raccordo delle quote di riferimento relative alle suddette aree.

Non sono soggetti al rispetto della Hmax., compatibilmente con le esigenze di natura paesistico-ambientale: i corpi e manufatti di particolare funzione e/o impianti tecnici come: campanili; serbatoi idrici; torri piezometriche e per le telecomunicazioni; tralicci di elettrodotti; camini; torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione; silos e impianti simili connessi e necessari alla produzione o funzionalità delle opere.

#### Vt – Volume edificabile

Si ricava moltiplicando la superficie lorda di pavimento (SLP) di ogni singolo piano, per un'altezza virtuale pari a mt. 3,00.

#### V – volume esistente

Questo parametro, utilizzato per gli edifici esistenti, esprime la somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento dei singoli piani (calcolata come sopra), per un'altezza virtuale pari a mt. 3,00.

Nel caso di fabbricati rustici e/o accessori (con esclusione delle autorimesse pertinenziali, e dei manufatti a carattere precario quali capanni/tettoie in legno, box in lamiera o altra tipologia analoga), purché chiusi almeno da tre lati, il volume da considerare per la verifica dell'edificabilità ammessa, e' dato dal prodotto della superficie lorda per l'altezza misurata all'intradosso dello sporto di gronda (volume geometrico). Qualora il solaio sia inclinato viene conteggiata la media ponderata delle altezze.

#### Df - distanze tra fabbricati

E' la distanza che intercorre tra le pareti di edifici fronteggianti, disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto.

Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperte) e di ogni oggetto superiore a mt. 1,50.

Nel caso in cui le pareti o parti di pareti si fronteggino in parallelo, la distanza e' misurata sulla perpendicolare alle proiezioni orizzontali delle pareti stesse. Nel caso in cui invece le pareti o parti di pareti si fronteggino tra di loro con un angolo inferiore a quello retto, la distanza e' misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra le pareti.

#### Dc – distanze dai confini di proprietà e/o dai limiti di zona

E' la distanza che intercorre tra le pareti dell'edificio e il confine del lotto di proprietà. Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a mt. 1,50, sulla retta orizzontale più breve compresa tra la proiezione orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

Ai fini del rispetto delle distanze nell'edificazione, i limiti dei diversi ambiti funzionali e/o morfologici individuati dal PGT sono equiparate ai confini di proprietà' quando riguardano aree destinate ad

attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico dal Piano dei servizi o come tali individuate nell'ambito di piani attuativi e di permessi di costruire convenzionati.

*Ds – distanze dal ciglio della strada*

E' la distanza che intercorre tra le pareti dell'edificio e il ciglio della strada (esistente o prevista dal PGT) ad esso antistante. Tale distanza va misurata sulla perpendicolare alla linea che delimita la strada stessa.

*Ut – indice di utilizzazione territoriale ( mq/mq)*

Esprime la superficie lorda di pavimento edificabile e/o edificata per mq. di superficie territoriale.

*Uf – indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)*

Esprime la superficie lorda di pavimento edificabile e/o edificata per mq. di superficie fondiaria.

*It – indice di densità territoriale ( mc/mq)*

Esprime il volume edificabile e/o edificato per mq. di superficie territoriale.

*If – indice di densità fondiaria (mc/mq)*

Esprime il volume massimo edificabile e/o edificato per mq. di superficie fondiaria.

*Rc – rapporto di copertura (%)*

Esprime il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

*Ip – indice di permeabilità (%)*

Esprime il rapporto percentuale tra la superficie drenante e la superficie fondiaria.

*A – densità arborea*

Esprime il numero di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf, secondo quanto specificato dalle norme di zona.

*De - diritto edificatorio*

Esprime il diritto edificatorio che si genera in favore del privato in attuazione dei criteri di perequazione, compensazione, incentivazione previsti.

**Art. 11. Verifica degli indici urbanistici**

La verifica degli indici urbanistici va estesa all'intera proprietà oggetto di intervento, anche se contraddistinta da più particelle catastali purché poste in contiguità, tenendo conto dei volumi esistenti da conservare, e delle nuove edificazioni previste.

Sia nel caso di intervento diretto che di edificazione conseguente ad un piano attuativo, l'area di verifica deve essere evidenziata negli elaborati allegati alla richiesta del relativo titolo abilitativo.

Eventuali frazionamenti e/o cessioni successive alla data di adozione del PGT, non potranno determinare aumenti di edificabilità rispetto a quella definita applicando i criteri di cui al comma precedente. A tale fine, ogni richiesta di intervento edificatorio sia sul patrimonio edilizio esistente che per nuova costruzione, deve essere accompagnata da un estratto autentico di mappa e di partita catastale, o dall'ultimo atto notarile che comprovino, oltre al titolo di proprietà, anche gli eventuali recenti frazionamenti riguardanti il lotto oggetto di intervento.

L'integrale utilizzazione degli indici di densità e di utilizzazione, territoriale e fondiaria, (rispettivamente It, If, Ut e Uf), di cui al precedente Art. 10, esclude ogni ulteriore utilizzazione della stessa area, salvo nei casi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Non è ammesso il trasferimento di volumetria e/o di superficie coperta tra aree a diversa destinazione, nonché tra aree non contermini, salvo che nelle zone agricole all'interno di ogni singola azienda produttiva, e nelle Aree di Trasformazione ove puntualmente previsto.

Sono fatte salve le disposizioni relative al trasferimento di diritti edificatori derivanti da previsioni compensative e/o perequative di cui al successivo Art. 26.

## **Art. 12. Definizione degli interventi edilizi ed urbanistici**

Gli interventi edilizi ed urbanistici da attuarsi nel territorio comunale, sono di seguito definiti, secondo quanto previsto all'art. 27 comma 1, lettera a) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Gli interventi devono essere coerenti con le finalità del PGT e, oltre a rispettare gli indici ed i parametri prescritti, devono conformarsi alle prescrizioni tipo – morfologiche dei diversi ambiti territoriali.

Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 in materia di tutela e di valorizzazione del patrimonio storico e culturale.

### MO - Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

### MS - Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono da considerarsi di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità;

### RC – Restauro e Risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono finalizzati a conservare l'organismo edilizio esistente e ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, distributivi, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono il recupero e ne rendono possibile destinazioni d'uso compatibili. 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 all'organismo edilizio;

### RE - Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, sono quelli volti 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. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

### RU - Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche determinanti la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

### D – DR - Demolizione con o senza ricostruzione

Sono da considerare interventi di demolizione, quelli che comportano la demolizione totale di un edificio. Nel caso di demolizione e ricostruzione DR, quando l'intervento non rientra nella definizione di ristrutturazione edilizia – RE, è consentita la successiva ricostruzione, in conformità con il Regolamento edilizio e nel rispetto degli indici, dei parametri e delle prescrizioni tipo – morfologiche indicate dalle presenti norme.

### NC - Nuova costruzione

Rientrano negli interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non compresi nelle categorie definite ai punti precedenti e precisamente:

la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto successivo;

gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

### **Art. 13. Distanze da rispettare nell'edificazione**

La definizione generale delle distanze e le norme particolari da rispettare nei diversi ambiti territoriali sono di seguito specificate.

#### *Df – distanze tra fabbricati*

Per le distanze tra i fabbricati si applicano le seguenti disposizioni:

all'interno dei "Nuclei di antica formazione", per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto delle parti aggiuntive o incongrue, prive di valore storico, artistico o ambientale.

Per i nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Negli ambiti di trasformazione è altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

La norma di cui al precedente comma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12,00 metri, anche quando ambedue le pareti sono cieche. Nel caso di pareti cieche che si fronteggino per uno sviluppo inferiore a mt. 12,00, la distanza può essere pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di mt. 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi o di Permessi di costruire convenzionati con previsioni planivolumetriche.

Ai fini di una corretta applicazione delle norme di cui ai precedenti commi, valgono le seguenti precisazioni: per parete finestrata si intende l'elemento di chiusura perimetrale di un edificio, corrente da spigolo a spigolo di un dato fronte o di una parte dello stesso, dotato di aperture finalizzate all'aeroilluminazione di vani a destinazione residenziale, uffici o comunque destinati alla presenza, anche temporanea, di persone.

Il valore da rispettare è dato dalla retta proiettata sul piano orizzontale che individua la distanza minima tra il vano di ogni singola finestra e le pareti antistanti, sia esistenti che di nuova realizzazione.

per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino la modifica della sagoma, anche se non ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione, possono essere mantenute le distanze rilevate prima dell'intervento anche se inferiori a quelle di cui ai commi precedenti.

per eventuali interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione con modifica della sagoma dell'edificio, ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione, è prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, salvo esigenze dimostrate di allineamento sul filo stradale e di mantenimento della cortina edilizia.

Nel caso di soprizzo al fine esclusivo di conseguire le altezze interpiano prescritte per l'abitabilità dei locali, è ammesso il mantenimento delle distanze esistenti.

Nel caso in cui anche uno solo dei fabbricati prospicienti sia destinato ad accessorio (box o simili) con altezza massima lorda non superiore a mt. 2,80, vanno rispettate unicamente le distanze minime dal confine.

La distanza minima tra pareti non finestrate può essere annullata a metri 0,00 se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto regolarmente registrato e trascritto, o se preesiste un edificio in confine. In quest'ultimo caso, la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non dovrà estendersi oltre quella dell'edificio confinante;

Si applicano comunque gli artt. 873 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze tra le costruzioni.

#### Dc - distanze dai confini di proprietà e dai limiti di zona

Fermo restando il rispetto delle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui al precedente punto, per le distanze dai confini di proprietà da rispettare nell'attuazione del PGT valgono le prescrizioni di seguito riportate.

Nelle zone del tessuto urbano consolidato di cui alla PARTE IV – IL PIANO DELLE REGOLE delle presenti norme, è prescritta una distanza minima dei nuovi edifici dai confini di proprietà pari a metri 5,00 indipendentemente dall'altezza dell'edificio stesso. Tale distanza è ulteriormente riducibile a mt. 3,00 all'interno dei Nuclei di antica formazione.

In tutti gli altri ambiti la distanza di cui al comma precedente deve essere incrementata fino a raggiungere la metà dell'altezza delle fronti prospicienti i confini stessi calcolata secondo i criteri di cui all'Art. 10, con un minimo assoluto di 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi o di Permessi di costruire convenzionati con previsioni planivolumetriche.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e sopralzo, è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente. L'eventuale sopralzo dovrà essere comunque contenuto entro i limiti strettamente necessari per adeguare i locali interessati alle altezze minime prescritte dalle norme vigenti in relazione all'uso consentito dalle diverse disposizioni di zona.

Anche per gli interventi di ampliamento planimetrico di edifici esistenti è ammessa una distanza dal confine non inferiore alla preesistente, purché l'ampliamento non comporti un aumento superiore a 1/3 dell'estensione dell'edificio misurata lungo il confine di proprietà. La norma di cui al presente comma non può tuttavia costituire aggravio di servitù nei confronti del fondo, o del fabbricato confinante, per quanto concerne il rispetto delle distanze tra fabbricati, senza che sia intervenuto accordo preventivo fra le parti.

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere annullata a 0,00 metri, se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti recepito con atto regolarmente registrato e trascritto, o se preesiste un edificio con parete non finestrata in confine. In quest'ultimo caso, la sagoma a confine del nuovo fabbricato non dovrà estendersi oltre quella dell'edificio confinante.

In questo caso si applicano gli artt. 873 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze tra le costruzioni.

È comunque consentito, anche senza accordo con il proprietario confinante, elevare sul confine pareti non finestrate di locali accessori (box e simili), a condizione che abbiano un'altezza lorda non superiore a 2,80 metri.

I limiti di zona sono equiparati ai confini di proprietà ai fini del rispetto delle distanze, solamente quando la zona adiacente a quella oggetto di intervento è destinata ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico.

#### Ds – distanze minime dei fabbricati dalle strade

La distanza dalle strade da osservare nella nuova edificazione, nella ricostruzione e/o ampliamento di fabbricati e di recinzioni al di fuori del perimetro di Centro Abitato e delle zone edificabili previste dal PdR., è stabilita dal regolamento di attuazione del nuovo codice della strada approvato con [D.P.R. n.495/92](#) modificato con [D.P.R. n. 147/93](#).

All'interno del centro abitato delimitato ai sensi dell'Art. 4 del Nuovo Codice, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, vanno osservate le seguenti distanze:

- ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7.00 e 15,00
- mt. 10 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00.

È ammessa una distanza inferiore a quella minima prescritta, qualora sia già in atto un allineamento tra fabbricati esistenti, nel qual caso la distanza minima dal ciglio può essere determinata da tale allineamento

previa parere vincolante dei competenti uffici comunali integrato da quello della Commissione Edilizia, se istituita.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di adeguamento delle altezze interne ai minimi di legge, e' ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Nel caso di costruzione in aderenza con edificio esistente e' ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente, fatto salvo il limite di 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, con le precisazioni di cui ai precedenti commi.

Per la costruzione o ricostruzione di recinzioni in genere, e' prescritta una distanza minima dal ciglio strada di mt. 1.00. Anche in questo caso e' ammessa una distanza inferiore qualora sia in atto un allineamento, previa parere vincolante dei competenti uffici comunali integrato da quello della Commissione Edilizia, se istituita.

#### **Art. 14. Arretramenti e/o Allineamenti**

All'interno degli insediamenti esistenti o previsti, oltre ad osservarsi le norme generali sulle distanze, vanno rispettati gli arretramenti indicati sulle tavole grafiche.

In caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Comune, senza ricorrere all'adozione di Piani particolareggiati, potrà altresì imporre la rettifica di allineamenti irregolari, per una profondità non superiore ai m 2,00 dalla linea di fabbricazione, o dalla recinzione esistente e dal confine con lo spazio pubblico.

Tali allineamenti saranno individuati graficamente ed approvati con specifici provvedimenti amministrativi, precisando le linee di recinzione e le linee di edificazione per i singoli tratti stradali.

#### **Art. 15. Classificazione delle destinazioni d'uso**

Ai sensi dell'articolo 51 della L.R. 11.03.2005 n. 12, è da intendersi destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dal PGT. per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; si dice complementare od accessoria o compatibile, la destinazione d'uso che integra o rende possibile quella principale, o sia prevista dallo strumento urbanistico a titolo di pertinenza o custodia.

La destinazione d'uso dei fabbricati o dell'area deve essere sempre indicata nei progetti edilizi e nei piani attuativi. Il PGT articola le destinazioni d'uso come segue:

##### Residenziale – R

R1 abitazioni

R2 pensionati, collegi, abitazioni collettive. Sono comprese le abitazioni destinate al personale di custodia ed ai proprietari.

##### Agricola – Ag

Ag1 abitazioni agricole

Ag2 attrezzature e infrastrutture produttive (stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli )

Ag3 strutture agrituristiche

Fermo restando il rispetto dei requisiti soggettivi e dei parametri urbanistici di cui al successivo 0, le attrezzature produttive destinate ad allevamento di animali sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola.

##### Produttivo (Industriale e artigianale) – I

I1 artigianato produttivo e industria; magazzini e depositi legati o pertinenti alle medesime attività quali stoccaggio di prodotti dell'azienda, depositi di imprese installatrici, ecc.. Sono comprese:

- le abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori con un massimo di 120 mq di SIp per ogni unità aziendale, incrementabile del 100% in caso di unità con SIp > a 5.000 mq.
- attività di organizzazione, gestione, informazione (amministrative, gestione del personale, ricerca e sviluppo, pubblicità, formazione professionale, informatica, etc.)



- I2 depositi a cielo aperto compresi gli spazi coperti per uffici, guardiole e servizi, nella misura massima di 50 mq di Slp;
- I3 attività di rottamazione compresi gli spazi coperti per uffici, guardiole e servizi, nella misura massima di 50 mq di Slp;
- Per le funzioni I2 e I3, anche quando non espressamente prescritto nelle norme d'ambito, è prescritta l'attuazione di una fascia di mitigazione lungo tutti i confini del lotto, mediante piantumazione di un doppio filare di alberi di alto fusto, di specie autoctona e di altezza minima pari a mt. 4,50.

#### Terziario direzionale – T

- T1 uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie senza sportello per il pubblico;
- T2 commercio all'ingrosso, magazzini commerciali (ovvero magazzini e depositi legati o pertinenti Ad attività commerciali, quali stoccaggio di prodotti preordinati alla vendita, depositi di negozi o supermercati, ecc.);
- T3 attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero, centri congressuali; sono comprese le abitazioni destinate al personale di custodia ed ai proprietari;
- T4 attività private scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e simili; anche in questo caso sono comprese le abitazioni destinate al personale di custodia ed ai proprietari.

#### Commerciale e paracommerciale - C

La destinazione d'uso commerciale e le relative articolazioni funzionali sono definite e disciplinate dalla PARTE V delle presenti norme .

#### Servizi pubblici

- AI istruzione dell'obbligo
- AC attrezzature di interesse comune
- AS attrezzature per il verde e lo sport
- AT attrezzature tecnologiche
- M parcheggi pubblici e attrezzature per la mobilità
- Le ulteriori articolazioni funzionali dei Servizi pubblici sono definite nel PdS.

#### Servizi privati di interesse pubblico – AP

- AP1 Socio-Assistenziali
- AP2 Polifunzionali (sportive e/o ricreative)
- AP3 Sportive
- AP4 Parcheggi privati di uso pubblico

### **Art. 16. Destinazioni d'uso assimilabili**

Ove si presenti la necessità di realizzare edifici o organizzare insediamenti, con localizzazione di destinazioni funzionali non contemplate nel precedente Art. 15, si procede per analogia, assimilando tali nuovi usi a quelli precedentemente elencati che producano medesimi effetti sul territorio.

### **Art. 17. Mutamenti di destinazione d'uso**

La destinazione d'uso di un'immobile o di un'unità immobiliare, è quella risultante dal relativo provvedimento autorizzativi. In assenza di tale atto o in caso di indeterminatezza del medesimo, la destinazione d'uso da considerare è quella desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.

Per cambio di destinazione d'uso s'intende la modifica degli usi in atto, verso altri usi funzionali.

I mutamenti di destinazione d'uso dovranno avvenire nel rispetto delle previsioni del PGT e sono disciplinati come segue:

- a) i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni di zona ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune.

Sono fatte salve le previsioni del [D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42](#) in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

- b) per i mutamenti di destinazione d'uso senza opere che riguardano aree o edifici da adibire a sede di esercizi commerciali, valgono le disposizioni di cui alla successiva PARTE V.

- c) I mutamenti di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche del PGT, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione degli interventi così come definito al precedente Art. 12, e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione.
- d) Ai fini procedurali ed autorizzativi, i mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere, seguono le procedure autorizzative previste dalla vigente normativa.
- e) I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.
- f) Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata prima dello scadere di dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento all'intervenuta variazione.

#### **Art. 18. Dotazione minima di parcheggi privati**

Per ogni intervento edilizio di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, debbono essere previsti spazi a parcheggio privato così come definiti all' Art. 10 delle presenti norme, nella quantità minima di mq. 1 ogni 10 mc. del volume previsto, ai sensi della [L. 24 marzo 1989, n. 122](#). Gli spazi a parcheggio privato sono da prevedere in aggiunta a quelli pubblici e/o di suo pubblico previsti dal PdS e/o da altre disposizioni contenute nelle presenti NTA o in specifiche norme di settore.

Negli interventi con destinazione produttiva, commerciale e terziaria, la volumetria di riferimento per il calcolo del parcheggio privato è ottenuta moltiplicando la SLP di progetto per un'altezza convenzionale di mt. 3,30.

Gli spazi a parcheggio previsti nelle aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale. In tal caso sono consentite solo segnalazioni di parcheggi di pertinenza con cartelli o colorazioni al suolo senza alcun tipo o meccanismo di barriera.

Per quanto non in contrasto con le prescrizioni di cui sopra, sono richiamate le disposizioni di cui alla [LR. N. 12/2005 – Capo II°](#) (rapporti pertinenziali, disciplina degli interventi, utilizzo del patrimonio comunale, regime economico).

#### **Art. 19. Dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche/di interesse pubblico**

La dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche/di interesse pubblico o generale da prevedere in relazione agli interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica richiesti, ivi compresa quella conseguente alle modifiche delle destinazioni d'uso, è regolata dalla PARTE III delle presenti Norme: "PIANO DEI SERVIZI", conformemente a quanto disposto dalla [LR n. 12/2005 – Art. 9 e Art. 51](#).

#### **Art. 20. Opere di urbanizzazione – Presupposto per il rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione**

Per tutti gli interventi di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, e qualunque ne sia la destinazione d'uso, il rilascio del prescritto titolo autorizzativo o la presentazione della Denuncia di Inizio Attività (DIA) è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, fatti salvi i casi seguenti:

- quando la realizzazione delle opere sia già programmata dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti preposti, in tempi compatibili con l'ultimazione e l'uso degli edifici previsti;
- qualora i richiedenti presentino formale impegno che ne garantisca l'esecuzione entro l'ultimazione degli interventi medesimi.

Ai sensi della [L.R. 16.03.2005 N. 12, Art. 44](#), le opere di urbanizzazione primaria comprendono:

- a) strade
- b) spazi di sosta o di parcheggio
- c) fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- d) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni
- e) pubblica illuminazione

f) spazi di verde attrezzato

L'esecuzione delle opere può essere assunta direttamente dal richiedente, a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, previa autorizzazione dell'autorità comunale, e secondo modalità progettuali, di valutazione tecnico-economica e con le garanzie stabilite dalla stessa autorità.

Le opere, collaudate, saranno acquisite alla proprietà comunale come previsto dalla [LR12/2005– Art. 45](#). Sono in ogni caso fatte salve le procedure di evidenza pubblica di cui al [D.Lgs. n. 163/2006](#) e successive modifiche o integrazioni.

**Art. 21. Strumenti attuativi**

Le previsioni del PGT si attuano attraverso interventi urbanistici preventivi e interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica o privata.

**Art. 22. Piani urbanistici attuativi - PUA**

Il ricorso al piano attuativo e' obbligatorio nei seguenti casi:

negli Ambiti di Trasformazione individuati e disciplinati direttamente dal DdP;

negli ulteriori casi specificamente previsti dalle presenti norme tecniche di attuazione, anche se non individuati graficamente.

In particolare il PdR prevede il ricorso ai seguenti strumenti attuativi:

a) Piani Particolareggiati, di cui all'art. [13 della legge 17.8.1942, n. 1150](#) (PPE);

b) Piani di Lottizzazione Convenzionata, di cui all'art. [10 della legge 6.8.1967, n. 765](#) (PLC);

c) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. [30 della L. 5.8.1978, n. 457](#) (PR).

I Piani Particolareggiati (PP) sono strumenti di iniziativa pubblica, da attuarsi ai sensi della [L. 1150/42 Art. 13](#), nelle zone graficamente individuate dal PdR, ed in qualsiasi altra parte del territorio comunale in cui, per conseguire un piu' organico assetto urbanistico, il Consiglio Comunale ne deliberasse l'adozione.

I Piani di Recupero (PR) possono essere di iniziativa pubblica o privata, e si attuano all'interno delle "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente" definite dal PGT, secondo le modalità previste dalla [L. 457/78](#) e successive integrazioni.

L'Amministrazione Comunale, con delibera del C.C., ha sempre la facoltà di individuare piani di recupero ai sensi dell'art. 27 della [legge 5.8.1978, n. 457](#), per favorire la riorganizzazione /riqualificazione di parti dell'abitato.

Nei comparti così individuati, ed in assenza del piano attuativo, saranno ammessi unicamente interventi conservativi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.

I Piani di lottizzazione convenzionata (PLC) sono, di norma, di iniziativa privata, fatta salva l'iniziativa Comunale nei casi previsti dalla [L. 1150/41 - Art. 28](#) penultimo comma.

I Piani urbanistici attuativi avranno i contenuti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente, e la relativa istruttoria/approvazione avverrà con le modalità di cui all'Art. [14 della LR. n. 12/2005](#).

Ai sensi della sopracitata [L.R. – Art. 12 comma 4](#) – per la presentazione dei piani attuativi e' sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'art. [27 comma 5 della L. 1.08.2002 n. 166](#). In tal caso il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'Art. [27, comma 5, della L. 166/2002](#) e il termine di 90 gg. di cui all'Art. 14, comma 1 della [LR. 12/2005](#) inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

La potenzialità edificatoria prevista per ogni singolo Piano attuativo, nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici, costituisce un limite massimo inderogabile. Questa si intende attribuita uniformemente a ciascun metro quadrato di superficie compresa all'interno del perimetro del piano attuativo stesso.

Al fine di dare attuazione al principio di equità rispetto all'uso specifico delle diverse aree comprese nei piani attuativi, la superficie lorda di pavimento o la volumetria realizzabili sono attribuite ai diversi proprietari, in proporzione alle superfici delle rispettive proprietà, a prescindere dalla proprietà delle aree

sulle quali la Slp o la volumetria sono da realizzarsi concretamente. Analogamente lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato agli oneri di concessione e alle cessioni di aree per uso pubblico.

#### Art. 22.1 Convenzione per i piani attuativi

La Convenzione alla cui stipula e' subordinato il rilascio dei titoli autorizzativi relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, dovrà avere i contenuti minimi previsti [all'art. 46 della LR. N. 12/2005](#).

In particolare dovranno essere previste le seguenti obbligazioni da parte dei soggetti richiedenti:

la cessione gratuita al Comune di Marcignago, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo quanto previsto nel PdS (Art. 41). Detta cessione deve avvenire entro il termine massimo di validità del Piano attuativo.

La realizzazione a cura dei richiedenti, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. L'Amm.ne Comunale può autorizzare la realizzazione delle opere in modo progressivo, purché funzionale allo sviluppo dell'attività insediativa prevista nel PUA. Le opere devono comunque essere ultimate e collaudate entro il termine di validità del PUA stesso.

l'entità della monetizzazione, da prevedere in alternativa totale o parziale alla cessione delle aree ed attrezzature per servizi, dove consentita dal PdS, o nei casi in cui il reperimento di tali aree non sia possibile o non sia ritenuta opportuna da parte della Pubblica Amministrazione, in riferimento alla loro collocazione, dimensione e conformazione ed in funzione alle previsioni di aree ed attrezzature per servizi rispetto alle previsioni della Pubblica Amministrazione. La monetizzazione è da effettuare alla stipula della convenzione o al perfezionamento dell'atto unilaterale d'obbligo;

l'entità e la tipologia delle garanzie da prestare a fronte degli impegni assunti con la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, riferita al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo o nel permesso di costruire convenzionato, con riferimento ai prezzi indicati nel Prezziario delle Opere Edili e simili della CCIAA di Pavia;

Altri accordi fra i contraenti potranno essere stabiliti per il raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana ed ambientale previsti dal PGT. Qualora i richiedenti intendano avvalersi della possibilità di gestire direttamente i servizi realizzati, e l'Amm.ne Comunale lo ritenga conveniente ed opportuno, la convenzione dovrà avere altresì i contenuti di cui al successivo Art. 39 del PdS.

Scaduti i termini di validità del piano attuativo e adempiute le obbligazioni previste in convenzione, le eventuali aree non ancora edificate saranno soggette ad intervento diretto con le destinazioni, gli indici fondiari ed i parametri previsti nel piano attuativo stesso.

#### Art. 23. Procedimenti speciali

L'attuazione degli interventi previsti dal PGT può altresì avvenire mediante i seguenti strumenti:

- a) Programmi integrati di intervento – PII – di cui alla [LR 12/2005 – Art. 87](#) e seguenti;
- b) Programmi di recupero urbano e programmi integrati di recupero, di cui alla [LR 12/05 – Art. 94](#);
- c) Progetti in variante ai sensi del [DPR. 447/98 e LR. 12/2005 – Art. 97](#).

I programmi integrati di intervento e quelli di recupero urbano sono finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio comunale, e possono essere attivati su richiesta del soggetto proponente, anche se non esplicitamente individuati negli elaborati grafici del PGT, purché coerenti con gli obiettivi generali e specifici individuati dal DdP. Per i contenuti e per l'approvazione dei PII si fa riferimento al [TITOLO VI° Capo I° della LR n. 12/2005](#).

I progetti presentati allo sportello unico per le attività produttive, che risultino in contrasto con il PGT, possono essere attuati applicando la disciplina dettata dal [DPR 447/1998 - Art. 5](#), come integrato [dall'Art. 97 della LR 12/2005](#).

#### Art. 24. Intervento edilizio diretto

In tutte le zone del territorio Comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo e, laddove previsto, dopo l'approvazione del medesimo, ogni intervento che comporti trasformazione del territorio e' soggetto a permesso di costruire (PC) o a denuncia di inizio attività (DIA) secondo quanto previsto dalle norme vigenti (statali e regionali) e nel rispetto delle disposizioni del PGT, del Regolamento Edilizio Comunale e del Regolamento di Igiene.

**Art. 25. Permesso di costruire convenzionato - PCC**

Il ricorso al Permesso di costruire convenzionato e' obbligatorio nei casi specificamente individuati dal PGT. E' altresì possibile ricorrere a tale strumento, nei seguenti casi:

Interventi non soggetti a PUA, che prevedono la realizzazione diretta di opere di interesse pubblico individuate dal PdR;

Modifiche della destinazione d'uso di immobili esistenti associata alla realizzazione di opere edilizie, che comportano un incremento del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche;

In alternativa ai Piani urbanistici attuativi previsti, quando le aree interessate dall'intervento appartengono ad un'unica proprietà', e previa parere preventivo della Giunta Comunale, sentiti i competenti organismi tecnici del comune.

Il permesso di costruire convenzionato dovrà essere corredato da atto unilaterale d'obbligo (nel caso di interventi non soggetti a PUA) che impegni i richiedenti, anche mediante idonee forme di garanzia, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (ove previsto), o ad assumere altri specifici impegni con il Comune connessi all'intervento di trasformazione edilizia.

Quando il permesso di costruire convenzionato e' adottato in alternativa ad un piano attuativo previsto dalle presenti norme, la convenzione dovrà avere gli stessi contenuti di quella relativa ai piani attuativi (Art. 22.1)

**Art. 26. Perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica**

In ottemperanza a quanto previsto dalla [LR n. 12/2005 – Art. 11](#), il PGT disciplina i meccanismi di perequazione, compensazione ed incentivazione finalizzati al raggiungimento degli obiettivi strategici di Piano, nonché le modalità di gestione e di trasferimento dei relativi diritti edificatori.

**Art. 26.1 Perequazione**

La perequazione riguarda gli ambiti di trasformazione individuati dal DdP, ed è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera superficie compresa entro il perimetro individuato dal DdP, a prescindere dalla destinazione prevista o da prevedere nei piani attuativi. I diritti edificatori generati dall'applicazione dell'indice alla superficie di ogni singola proprietà, possono essere trasferiti all'interno dell'ambito di trasformazione, fermo restando il dimensionamento globale previsto dal DdP.

**Art. 26.2 Compensazione urbanistica**

Il meccanismo della compensazione urbanistica serve a favorire l'attuazione degli interventi di interesse pubblico non compresi all'interno di piani attuativi o di procedure negoziate, e prevede il riconoscimento alle relative aree, di una capacità edificatoria virtuale (diritti edificatori) che e' possibile trasferire all'interno degli ambiti di trasformazione previsti dal DdP nei limiti espressi per ogni singolo ambito (vedasi schede d'ambito allegate al DdP).

I diritti edificatori sono così stabiliti:

aree destinate ad attrezzature pubbliche dal PdS (esterne ai PUA):	IT =	0,6 mc/mq
aree destinate ad urbanizzazione primaria in ambito urbano		0,6 “ “
aree destinate ad urbanizzazione primaria in ambito extraurbano		0,3 “ “
aree di mitigazione ambientale		0,3 “ “

Tali diritti si generano al momento della cessione gratuita delle aree al Comune da parte dei legittimi proprietari, e sono da considerarsi aggiuntivi rispetto a quanto stabilito dal PdR e dal PdS per la realizzazione delle funzioni pubbliche o di uso pubblico previste nelle aree interessate, che permangono quindi anche dopo la cessione o il trasferimento dei diritti stessi.

Per le aree di mitigazione ambientale esterne ai PUA, l'utilizzo dei diritti edificatori può avvenire anche negli adiacenti ambiti di edificazione appartenenti alla stessa proprietà, in deroga agli indici volumetrici previsti ma nel rispetto delle norme morfologiche e dei valori minimi di Sc, Ds, Dc, Df, Hmax. L'utilizzo dei diritti e' subordinato all'attuazione dell'intervento mitigativo (piantumazione, riordino ambientale, connessioni ecologiche) così come concordato con il Comune mediante apposita convenzione e con adeguate garanzie fideiussorie.

Il meccanismo della compensazione può servire altresì per eliminare volumetrie incongrue o ambientalmente incoerenti, consentendo il trasferimento della relativa volumetria in altro ambito di edificazione (ambiti di trasformazione).

Il Comune, al fine di dare efficacia all'azione di programmazione/attuazione degli interventi necessari al raggiungimento dei propri obiettivi strategici, può acquisire direttamente in quota parte o in toto, diritti edificatori generati dai meccanismi di compensazione/incentivazione.

Tali diritti edificatori possono essere successivamente ceduti dal Comune a soggetti privati che ne facciano richiesta, alle condizioni e con le procedure (anche di tipo concorsuale) che verranno stabilite con apposito regolamento da approvarsi con delibera del C.C. entro 120 gg. dalla definitiva approvazione del PGT. Con lo stesso provvedimento saranno regolamentate le modalità di gestione dei proventi derivanti dalla compravendita dei diritti edificatori e il loro utilizzo rispetto alla programmazione delle opere pubbliche e dei servizi di interesse pubblico.

Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo della compensazione, anche il proprio patrimonio di aree, indipendentemente dalla destinazione funzionale delle stesse.

#### Art. 26.3 Incentivazione per il raggiungimento di standard di qualità urbana ed edilizia

L'istituto dell'incentivazione è finalizzato al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a) riqualificazione di parti dell'edificato consolidato (nuclei di antica formazione);
- b) interventi conservativi su immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, compresi quelli evidenziati nella tavola del Paesaggio e/o appartenenti a sistemi di particolare interesse ambientale;
- c) elevata qualità architettonica nella nuova edificazione;
- d) promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico.

All'interno dei nuclei di antica formazione, fermo restando il rispetto delle modalità d'intervento di cui alla TAV. 3.5, e delle norme morfologiche di zona, sono previsti i seguenti incentivi edificatori:

incremento fino ad un massimo del 15% della volumetria interessata dall'intervento, se ammesso dalle norme specifiche (interventi ammessi e norme morfologiche). Qualora detto incremento non sia ammesso dalle norme specifiche che riguardano l'edificio interessato, può essere trasferito sotto forma di "diritti edificatori", in altri ambiti specificamente individuati (ambiti di trasformazione).

Per gli interventi di cui ai punti a) e b) del precedente comma 1, sono altresì previsti incentivi legati alla fiscalità comunale (contributo di costruzione; ICI ecc.). L'entità degli stessi e le modalità di riconoscimento/erogazione, saranno oggetto di specifica regolamentazione da approvarsi con delibera del C.C. entro 120gg. dall'approvazione del PGT.

Con lo stesso regolamento saranno definiti i criteri di valutazione e di determinazione degli incentivi volumetrici connessi ai requisiti progettuali di cui ai punti c) e d) del precedente comma 1, e le relative forme di garanzia. Gli incentivi relativi a questi due obiettivi di qualità saranno comunque attribuiti sotto forma di "bonus" o "diritto edificatorio" da utilizzare nell'ambito di intervento o da trasferire in altro contesto preposto (ambiti di trasformazione), e non potranno in ogni caso superare il 15% della volumetria di progetto.

Non sono cumulabili gli incentivi fiscali con quelli volumetrici. I diversi incentivi volumetrici (riqualificazione urbana, qualità progettuale, caratteristiche prestazionali del progetto) possono essere fra loro cumulati fino ad un incremento max. del 15% della volumetria esistente e/o consentita dal PdR.

#### **Art. 27. Utilizzo dei diritti edificatori derivanti dai meccanismi di compensazione e di incentivazione**

Il trasferimento dei diritti edificatori generati da meccanismi compensativi, e/o di incentivazione, può avvenire a titolo oneroso ed a prezzi di mercato, ed è regolato dalla vigente normativa in materia di cessioni. L'entità dei trasferimenti volumetrici ammessi all'interno degli ambiti di trasformazione, è regolata dal DdP (schede d'ambito).

Presso il Comune è istituito un Registro dei diritti edificatori sistematicamente aggiornato a cura dell'ufficio tecnico. A tal fine è fatto obbligo ai proprietari detentori dei diritti, di trasmettere copia dell'atto di trasferimento, che dovrà essere altresì allegato alle richieste dei titoli autorizzativi allorché gli stessi prevedano l'utilizzo di volumetrie provenienti da meccanismi compensativi e/o perequativi.

## **PARTE II IL DOCUMENTO DI PIANO**

### **Art. 28. Natura, efficacia e validità temporale**

Il documento di piano è parte integrante del Piano di Governo del territorio ai sensi della L.R. 12.03. 2005 n. 12, ed è finalizzato a restituire un'impostazione strategica alle ipotesi di sviluppo locale.

Le sue previsioni non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Dette previsioni acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento dei diritti privati, all'approvazione dei relativi strumenti attuativi (per gli ambiti di trasformazione) o se confermate nel piano dei servizi o nel piano delle regole (per il restante territorio).

Ferma restando la validità a tempo indeterminato del PGT, il DdP deve essere verificato ed aggiornato con periodicità almeno quinquennale.

### **Art. 29. Contenuti e finalità**

Il Documento di Piano ha i contenuti di cui alla [L.R. 12/2005 Art. 10bis comma 3 e 4](#); in particolare:

- a) definisce il quadro conoscitivo del territorio Comunale, tenuto conto della programmazione di livello sovraordinato, dell'attuale assetto urbano ed extraurbano, delle caratteristiche paesistiche ed ecosistemiche, delle infrastrutture, dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio.
- b) Individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del Comune, verificandone la disponibilità (art. 10bis, comma 4, lettera a);
- c) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, (art. 10bis comma 4 lett. a);
- d) determina le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali (art. 10bis comma 4 lett. b);
- e) dimostra la compatibilità delle politiche di intervento individuate con le risorse economiche attivabili dall'Amministrazione Comunale (art. 10bis, comma 4, lettera b);
- f) Individua e regola gli ambiti di trasformazione (art. 10bis, comma 4, lettera c);
- g) definisce eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione (art. 10bis, comma 4 lettera d).

Gli obiettivi di piano sono perseguiti nel rispetto dei principi di equità, sostenibilità, partecipazione.

### **Art. 30. Valutazione Ambientale del DdP e monitoraggio della sua attuazione**

Ai sensi della LR 12/2005 l'elaborazione del DdP è stata accompagnata da un processo di valutazione al fine di verificare la sostenibilità ambientale delle scelte di piano, i possibili effetti/impatti, e di determinare le misure correttive/mitigative da adottare.

Per dare continuità e coerenza a tale processo, sarà istituito entro sei mesi dalla data di approvazione del PGT, un osservatorio per il monitoraggio della sua attuazione, avente le seguenti finalità:

- valutare periodicamente l'incidenza delle trasformazioni sul sistema ambientale di riferimento, sulla base degli indicatori individuati nel Rapporto ambientale allegato al DdP;
- valutare periodicamente l'efficacia degli incentivi attivati per il raggiungimento degli obiettivi di qualità del Piano, e proporre eventuali correttivi.

### **Art. 31. Individuazione degli ambiti di trasformazione**

Gli ambiti di trasformazione urbanistica sono individuati nelle tavole delle Previsioni di Piano – TAV. n. 1.22 e sono articolati come segue:

- Ambiti prevalentemente residenziali
- Ambiti prevalentemente produttivi

Non necessiteranno di variante al PGT, gli scostamenti di modesta entità rispetto ai perimetri individuati, finalizzati a rendere coerenti le previsioni con lo stato reale dei luoghi e/o con i limiti di proprietà, o comunque a facilitare l'avvio dell'intervento. Per le aree da destinare a servizi pubblici e per le urbanizzazioni primarie (viabilità) eventualmente individuate negli elaborati grafici, sono ammesse eventuali traslazioni in sede di piano attuativo, a condizione che sia dimostrata la maggior funzionalità della scelta rispetto al contesto ed agli obiettivi di piano, e nel rispetto delle quantità minime previste.

### **Art. 32. Interventi ammessi**

Le schede allegate in calce alle presenti norme, oltre a rappresentare graficamente gli Ambiti di trasformazione, ne determinano la potenzialità edificatoria, la destinazione prevalente, i criteri attuativi secondo quanto specificato negli articoli successivi.

La potenzialità edificatoria è espressa con riferimento a tre distinti parametri:

St o Ut: quella indicata nelle schede rappresenta il valore minimo attuabile nel comparto;

Incrementi dovuti al trasferimento di diritti edificatori da altri ambiti (vedi Art. 26 ) e/o all'impegno per la realizzazione di interventi di interesse pubblico in aggiunta a quelli dovuti per l'attuazione delle previsioni d'ambito (o di comparto);

Incrementi dovuti al conseguimento di standard qualitativi nella progettazione/realizzazione degli interventi.

La sommatoria dei tre parametri (minimo + incrementi) determina la potenzialità edificatoria massima ammessa nell'ambito di trasformazione o nei sub-ambiti di attuazione.

E' facoltà del Comune subordinare l'attuazione delle previsioni d'ambito al raggiungimento di un indice minimo di edificabilità comprensivo di una quota parte degli incrementi previsti per il trasferimento di diritti edificatori derivanti da meccanismi compensativi.

La superficie fondiaria (Sc), la superficie di cessione (Ce), la superficie coperta (Sc), la superficie drenante (Sd), l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf), l'indice di densità fondiaria (If), il rapporto di copertura (Rc), la densità arborea (A), saranno definiti direttamente in sede di pianificazione attuativa, fermo restando il rispetto dei seguenti valori minimi:

a) Ambiti prevalentemente residenziali:

Sc  $\leq$  1/4 di Sf

Sd  $\geq$  40% di Sf

A 1 albero di alto fusto ogni 100 mq. di Sf

b) Ambiti prevalentemente produttivi

Sc  $\leq$  50% di Sf

Sd  $\geq$  20% di Sf

A 1 albero di alto fusto ogni 200 mq. di Sf

c) Ambiti prevalentemente commerciali/terziari

Sc  $\leq$  40% di Sf

Sd  $\geq$  30% di Sf

A 1 albero di alto fusto ogni 150 mq. di Sf

### **Art. 33. Destinazioni d'uso ammesse/non ammesse**

Per la definizione e l'articolazione delle diverse destinazioni d'uso si applica quanto previsto al precedente Art. 15.

Ferma restando la destinazione d'uso prevalente stabilita nelle schede allegate alle presenti norme (All.to A), negli ambiti di trasformazione individuati dal DdP si considerano non ammesse le seguenti funzioni:

a) *Ambiti a prevalente destinazione residenziale*

*Destinazioni d'uso non ammesse*

agricole - Ag

artigianale/industriale - I

Commercio all'ingrosso - T2

Attrezzature cimiteriali - AC3

Attrezzature e impianti tecnologici - AT2 e AT3

Le destinazioni terziarie/direzionali sono ammesse in misura non superiore al 30% della Slp prevista.

b) *Ambiti a prevalente destinazione produttiva*

*Destinazioni d'uso non ammesse*

Residenziale - R

Agricola - Ag

Terziaria/direzionale - T1 - T3 - T4

Attrezzature per l'istruzione - AI

Attrezzature di interesse comune - AC

Attrezzature private di interesse pubblico - P1 -



Per quanto riguarda il settore commerciale, si richiamano le disposizioni generali di cui alla PARTE V delle presenti norme. Quanto alle tipologie commerciali e/o paracommerciali compatibili con le previsioni dei diversi ambiti, valgono le indicazioni di cui alla seguente tabella:

AMBITI TERRITORIALI	VICINATO			MEDIE STRUTTURE							
	VA	VN	VP	M1A	M1N	M1P	MCC1	M2A	M2N	M2P	MCC2
ATR - AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI	A	A	A	A	A	A	N	N	N	N	N
ATP - AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI	N	A	A	N	A	A	N	N	A	A	N

**A** Tipologia ammessa  
**N** Tipologia non ammessa

**Art. 34. Strumenti attuativi del DdP**

Le previsioni del DdP relative agli Ambiti di trasformazione si attuano mediante Piani di lottizzazione di iniziativa privata (PL) o Permessi di costruire convenzionati (PCC). Gli interventi conseguenti all'approvazione dei Piani attuativi saranno soggetti a Permesso di costruire o a DIA secondo le disposizioni di legge.

**Art. 35. Piani di coordinamento**

Qualora l'estensione degli ambiti di trasformazione, la complessità delle scelte in gioco, la necessità di raggiungere determinati obiettivi, lo richieda, il Comune potrà predisporre uno specifico "Piano di coordinamento" preliminarmente all'adozione dei piani attuativi previsti dal DdP, e previa semplice approvazione da parte del Consiglio Comunale.

## **PARTE III IL PIANO DEI SERVIZI**

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 36. Natura efficacia e validità temporale del PdS**

Il Piano dei Servizi è parte integrante del Piano di Governo del Territorio, ed è redatto [ai sensi dell'art. 10bis della LR. 11 marzo 2005, n. 12](#), al fine di assicurare un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nonche' i servizi necessari alla popolazione complessivamente quantificata dal PGT.

Le previsioni del PdS hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili. Tali previsioni hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Esse si configurano quale vincolo preordinato all'esproprio. Tale vincolo ha la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del Piano stesso.

Costituiscono eccezione quelle aree per le quali il PdS affida la realizzazione diretta al proprietario o ad Enti istituzionalmente preposti all'esecuzione di tali servizi o attrezzature, che non si configurano quali vincoli preordinati all'esproprio e pertanto non sono soggette a decadenza.

Le previsioni interne agli ambiti di trasformazione (residenziale e produttiva) individuati dal DdP, in quanto soggetti all'obbligo di pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, ed al momento non ancora convenzionati, non si configurano quali vincoli preordinati all'esproprio e pertanto non sono soggette a decadenza.

La realizzazione di attrezzature diverse da quelle specificatamente previste dal Piano dei Servizi non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata con deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

#### **Art. 37. Contenuti e finalità**

Il Piano dei Servizi, in relazione a quanto disposto dalla [LR 12/2005](#) ed ai relativi criteri attuativi:

- a) Verifica la domanda esistente e prevedibile nell'arco di durata del Piano, vale a dire il complesso delle esigenze e necessità di servizi, qualitativamente definiti, esprimibili dalla popolazione;
- b) Verifica l'offerta esistente, catalogando la disponibilità di servizi esistenti sul territorio interessato;
- c) Determina i parametri minimi di qualità per ciascuna tipologia di servizio, al cui raggiungimento le Amministrazioni si impegnano, in chiave programmatica, con i propri cittadini;
- d) Determina le iniziative da assumere per riqualificare, differenziare, incrementare l'offerta dei servizi in rapporto alla domanda stimata e in relazione ai parametri minimi di qualità attribuiti a ciascuna tipologia di servizio;
- e) Traduce i dati qualitativi derivanti dall'analisi di cui sopra in dati quantitativi di mq di aree per servizi al fine di effettuare il controllo di sussistenza (nella sommatoria aree e attrezzature esistenti più quelle previste) del livello minimo di servizi che la legge esprime con i parametri mq/ab. per edificazioni residenziali e mq/mq di superficie per edificazioni non residenziali;
- f) Individua i servizi e le relative interrelazioni con il tessuto urbano. Per gli ambiti di trasformazione saranno definiti i criteri sia qualitativi che quantitativi in relazione alla tipologia ed alla destinazione degli insediamenti previsti.

#### **Art. 38. Attuazione del PdS**

L'attuazione delle previsioni del PdS è realizzata:

- direttamente dal Comune in attuazione della propria programmazione pluriennale;
- da parte di Enti istituzionalmente preposti alla realizzazione dello specifico servizio da affidare;
- da parte di privati in regime di convenzione e/o di concessione;
- d'intesa tra i soggetti di cui ai punti precedenti, tramite accordo di programma o altro strumento previsto dalle vigenti disposizioni normative.

La realizzazione e/o riqualificazione di attrezzature pubblico previste dal PdS, per l'interesse che dette attrezzature rivestono per l'intera collettività, può avvenire nel contesto di attuazione degli interventi previsti

dal Documento di Piano (PUA; PDC; PII ecc.), anche quando non collocati nelle immediate adiacenze di questi.

L'attuazione delle previsioni del PdS da parte dei privati avviene nei casi specificati dal PdS medesimo, o anche ogni qualvolta l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile e fattibile. In questo caso viene concessa ai privati la possibilità di proporre l'attuazione delle previsioni del PdS su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica, o individuate per uso pubblico. I costi della realizzazione di tali previsioni possono essere poste in carico per intero ai privati, in compartecipazione con la Pubblica Amministrazione o con Ente preposto e delegato. Sono in ogni caso fatte salve le eventuali procedure ad evidenza pubblica di cui al D.Lgs. n. 163/2006 e relative integrazioni.

L'acquisizione delle aree necessarie per l'attuazione delle previsioni del PdS da parte dell'Amministrazione Comunale avviene tramite:

- esproprio a termini di legge, eseguito dal Comune o dall'Ente affidatario;
- acquisizione bonaria;
- cessione gratuita diretta da parte di privati, nell'ambito dell'attuazione dei piani attuativi.

**Art. 39. Convenzione per la realizzazione diretta e per la gestione di servizi o attrezzature private di interesse pubblico, esterne agli ambiti di pianificazione attuativa o di PCC.**

La realizzazione e successiva gestione di servizi e/o attrezzature private di interesse pubblico da parte di soggetti privati deve essere regolata da apposita convenzione contenente nell'articolato l'atto di asservimento dell'attrezzatura o del servizio in programma all'utilizzo pubblico, a mente dell'art. 9, punto 10, della l.r. n. 12/2005 e successive modifiche.

L'atto di asservimento deve specificare e garantire la durata temporale del vincolo di destinazione e di utilizzo pubblico. La convenzione regola l'uso dell'attrezzatura o del servizio in programma sia per la quantità che per la qualità e le prestazioni previste. Per questo la richiesta di realizzazione diretta di servizi e/o attrezzature private e di interesse pubblico deve contenere una dettagliata relazione che illustri le finalità dell'opera, accompagnata da una relazione economica – finanziaria che dimostri l'idoneità sia del progetto che del proponente a garantire il raggiungimento delle finalità proposte.

La convenzione deve prevedere altresì:

- i poteri di controllo e vigilanza della Pubblica Amministrazione sia sull'esecuzione dell'attrezzatura e del servizio che sulla sua gestione nel tempo;
- le modalità e l'entità delle garanzie da prestare per l'esatta esecuzione degli obblighi assunti, in funzione dell'importanza dell'attrezzatura e/o del servizio in programma;
- l'applicazione di penali nei casi di inadempimento agli obblighi assunti dal proponente;
- il potere di esercizio sostitutivo nell'esecuzione o nella gestione dell'attrezzatura e/o del servizio in caso di gravi inadempimenti, individuando le inadempimenti;
- i casi di risoluzione della convenzione, con l'eventuale obbligo di ripristino dello stato dei luoghi, nel caso in cui quanto realizzato non possa essere utilizzato ad uso pubblico o non risponda alle finalità previste dall'Amministrazione Comunale e dal PdS.

**Art. 40. Classificazione delle aree e attrezzature per servizi previsti nel territorio comunale**

Le aree e le attrezzature per servizi previste dal PdS ai sensi dell'art. 9 della LR. n. 12/2005 e successive modifiche/integrazioni, sono articolate come segue:

- A – Aree/Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale;
- M – Aree/Attrezzature per la mobilità;

Le *Aree/Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale* (Ambito "A") sono a loro volta suddivise in:

- AI Attrezzature per l'istruzione: aree e strutture destinate ad ospitare le scuole materne e le scuole dell'obbligo.
- AC Attrezzature di interesse comune: sono quelle destinate ad ospitare le attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (ufficio delle Poste e Telefoni, protezione civile, ecc.) ed altre.

- AS Attrezzature per lo sport e il tempo libero: sono quelle destinate ad ospitare i parchi e giardini urbani, i campi gioco e gli impianti sportivi comunali, con le relative attrezzature di servizio.
- AT Attrezzature tecnologiche: pozzi per uso idropotabile e relativi strutture di servizio; impianti di depurazione, isole ecologiche, Impianti per telecomunicazioni, cabine e stazioni dei servizi a rete e relative strutture per la manutenzione;
- AP Attrezzature private di interesse pubblico:
- AP1 Attrezzature socio-assistenziali: riguardano attrezzature socio assistenziali a sostegno di anziani, disabili, minori e, in generale, a favore dell'inclusione sociale delle fasce deboli della popolazione;
- AP2 Strutture polifunzionali sportive e/o ricreative: riguardano strutture destinate allo sport e al tempo libero;

Le attrezzature di cui al presente comma rientrano fra quelle di urbanizzazione secondaria ai sensi della LR 12/2005 Art. 44 comma 4, e le rispettive aree concorrono alla determinazione delle dotazioni minime di cui al successivo Art. 40

Le aree/attrezzature per la mobilità' comprendono:

- M1 Parcheggi a raso  
M2 Verde di arredo urbano  
M3 Piste ciclopedonali

Le attrezzature di cui al presente comma rientrano fra le opere di urbanizzazione primaria ai sensi della LR 12/2005 Art. 44 comma 3.

L'attuazione delle previsioni del PdS e' assoggettata alle procedure ed alle autorizzazioni prescritte dalla legislazione vigente, ivi compresa la possibilita' di procedere in deroga alle disposizioni del PGT secondo il disposto dell'art. 40 (Permesso di costruire in deroga) della l.r. n 12/2005 e successive modifiche, nonche' dell'art. 63 (Opere pubbliche) del DPR 06.06.2001, n 380 e successive integrazioni.

#### **Art. 41. Dotazioni minime previste dal PdS**

Alla dotazione complessiva di aree e attrezzature per servizi, concorrono sia quelle esistenti e censite alla data di adozione del PGT (comprese quelle di pertinenza dei piani attuativi in atto), che quelle da reperire in relazione alle trasformazioni territoriali previste dal PGT stesso, secondo i criteri di seguito riportati.

Art. 41.1 Dotazioni minime da prevedere nell'ambito dei piani attuativi e/o degli interventi soggetti a PCC, ivi compresi quelli riguardanti gli Ambiti di Trasformazione di cui al DdP.

Nell'ambito dei Piani attuativi o degli interventi soggetti a PCC dovrà essere assicurata la seguente dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico:

Interventi a destinazione residenziale	18 m <sup>2</sup>	per abitante	150 m <sup>3</sup> /ab.
Interventi a destinazione produttiva	10%	della SLP	
Interventi a destinazione terziario/direzionale	50%	della SLP	
Interventi a destinazione commerciale	vedi Art. 41.3		

Dette aree devono essere cedute e/o asservite all'interno dell'ambito assoggettato a piano attuativo e/o a permesso di costruire convenzionato, così come riportato nelle tavole 2.2 e 2.3 "Mappatura dei Servizi". Ove non previste graficamente all'interno dell'ambito, tali aree possono essere reperite al di fuori dell'ambito stesso, mediante cessione o asservimento di altre aree destinate dal Piano dei Servizi e ritenute comunque idonee dall'Amministrazione Comunale. Sempre se non previste graficamente dal PdS nell'ambito di intervento, è facoltà dell'Amm.ne Comunale chiedere la parziale o totale monetizzazione delle aree secondo quanto previsto al successivo Art. 41.5.

In aggiunta alle dotazioni minime (cessione o monetizzazione) di aree per attrezzature pubbliche come sopra quantificate, devono in ogni caso essere garantiti i seguenti spazi da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico:

Interventi a destinazione residenziale	7,5 m <sup>2</sup>	per abitante	
Interventi a destinazione produttiva	5%	della SLP	
Interventi a destinazione terziario/direzionale	50%	della SLP	
Interventi a destinazione commerciale	vedi Art. 41.3		

Art. 41.2 Dotazioni minime da prevedere in relazione ai nuovi interventi consentiti all'interno del tessuto consolidato

In relazione alle politiche individuate dal PdS, anche gli interventi ubicati all'interno del tessuto urbano consolidato, quando comportano un significativo incremento del "carico urbanistico", contribuiscono alla dotazione di nuove aree e infrastrutture per servizi, nella misura indicata all'Art. 41.1 e all'Art. 41.3 delle presenti norme.

In relazione a quanto prescritto al precedente comma, un intervento comporta incremento del carico urbanistico quando:

Prevede la realizzazione di una o piu' unita' abitative, ottenute anche mediante il riuso di rustici e/o accessori. Non rientrano in questa casistica i lotti liberi derivanti da PUA convenzionati, per i quali sono stati adempiuti gli obblighi di cessione/monetizzazione previsti in convenzione. L'onere della dimostrazione e' a carico del richiedente.

Per incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, all'interno dei nuclei di antica formazione (Capoluogo e fraz. Divisa) non sono soggetti alla cessione/monetizzazione le nuove unita' abitative ottenute mediante il riuso di rustici e/o di altri edifici dimessi, di volumetria complessiva inferiore a mc. 300,00.

prevede cambi di destinazione d'uso per l'insediamento di nuove attività, terziarie e/o commerciali, se ammesse, nei seguenti casi:

- da produttivo a terziario;
- da residenziale a terziario.

Non determina incremento del peso urbanistico l'ampliamento di unita' abitative o di attività esistenti e compatibili con quelle ammesse, purché compreso entro il limite del 50% della SLP esistente alla data di adozione del PGT, e con un massimo di:

- mq. 70 per unità residenziali
- mq. 100 per edifici a destinazione terziaria/commerciali

Sono fatte salve le norme sul reperimento dei parcheggi privati di cui al precedente Art. 18.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzare dette aree nell'ambito di intervento, è consentita la monetizzazione parziale o totale delle stesse, fatte salve le quantità minime di cessione connesse alla realizzazione di nuove attività commerciali (ottenute anche mediante cambio di destinazione d'uso) di cui all'Art. 41.1 e all'Art. 41.3 delle presenti norme.

Art. 41.3 Dotazioni minime da prevedere in relazione ai nuovi insediamenti commerciali di cui alla PARTE V delle presenti NTA

Le nuove strutture edilizie destinate ad insediamenti ad uso commerciale o paracommerciale dovranno concorrere alla dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche/di uso pubblico secondo quanto indicato nella seguente tabella:

<b>TABELLA DI QUANTIFICAZIONE DELLE CESSIONI COMMERCIALI</b>				
<b>TIPO</b>	<b>SIGLA</b>	<b>AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE</b>	<b>AREE PER PARCHEGGIO</b>	<b>MONETIZZAZIONE</b>
VICINATO	VA	50% Slp	50% Slp	Si consente la monetizzazione: - totale per i NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE e TR1 - della quota eccedente il parcheggio per i restanti ambiti
	VN			
	VP			
MEDIE STRUTTURE	M1A	50% Slp	100% Slp <sup>1</sup>	Si consente la monetizzazione della quota eccedente il parcheggio
	M1N			
	M1P			
	MCC1			
	M2N			
	M2P			
MCC2				

<sup>1</sup> Riducibile a 75% della SLP per interventi all'interno del tessuto urbano consolidato

Le superfici di cui sopra sono da considerarsi in aggiunta ai parcheggi pertinenziali funzionali all'insediamento commerciale, quantificati ai sensi dell'Art. 18.

Nel caso di centri commerciali la cessione verrà calcolato sommando quello relativo agli spazi a destinazione commerciale (applicando quello relativo alla tipologia commerciale corrispondente alla superficie di vendita complessiva degli esercizi commerciali) e quelli relativi agli altri tipi di destinazioni presenti nel centro (paracommerciale, uffici, ecc.), computati in funzione dei requisiti previsti per ognuna delle attività singolarmente presenti.

Art. 41.4 Variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, conseguente a mutamenti di destinazione d'uso.

Ai sensi della LR. N. 12/2005 Artt. 51 comma 2 e 52 comma 4, il PGT individua i mutamenti di destinazione d'uso (connessi alla realizzazione di opere edilizie) che comportano un incremento del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche. Detti interventi riguardano:

- a) La trasformazione di edifici residenziali in edifici da destinare a nuove attività commerciali/terziarie/direzionali;
- b) La trasformazione di edifici produttivi in edifici da destinare a nuove attività commerciali/terziarie/direzionali.

I mutamenti di destinazione d'uso come sopra individuati, oltre al versamento del contributo di costruzione determinato nelle misure di legge, sono soggetti al conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche/di suo pubblico, secondo il seguente schema:

DESTINAZIONE		CESSIONE	
da	a		
RESIDENZIALE	TERZIARIO/COMMERCIALE	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Slp	0,14
PRODUTTIVO	TERZIARIO/COMMERCIALE	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Slp	0,40

La cessione a conguaglio dovrà essere soddisfatta all'interno dell'area interessata dal cambio d'uso, oppure in altra area ritenuta idonea dal Comune.

Qualora la cessione come sopra quantificata non risulti pienamente attuabile in relazione alle caratteristiche dell'area o dell'immobile interessate dal cambio di destinazione, oppure non sia considerata funzionalmente idonea da parte del Comune, è facoltà di quest'ultimo consentirne in alternativa la parziale o totale monetizzazione secondo quanto previsto al successivo Art. 41.5. Devono comunque essere garantiti i parcheggi pubblici o ad uso pubblico nelle quantità minime di cui al precedente Art. 41.3.

Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, l'incremento del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche è relazionato unicamente a nuove attività commerciali non costituenti unità di vicinato, ed è determinato come al comma precedente.

#### Art. 41.5 Monetizzazione delle aree per servizi pubblici

Nei casi esplicitamente previsti dai precedenti articoli, è facoltà del Comune ammettere la monetizzazione parziale o totale delle aree per servizi e attrezzature pubbliche/di uso pubblico, che dovrà avvenire contestualmente alla stipula della convenzione nel caso di Piani attuativi o di PCC, oppure prima del rilascio del titolo abilitativo nel caso di interventi diretti.

La somma da corrispondere sarà commisurata all'unità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree, con analoghe caratteristiche, come stabilito con specifico atto deliberativo da parte del Comune e, in mancanza di questo, con determinazione del competente ufficio tecnico.

I proventi derivanti dalle monetizzazioni delle aree per servizi saranno utilizzati dal Comune per il miglioramento dei servizi esistenti, secondo quanto individuato nel PdS, compresa anche l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica. Parte di tali proventi possono altresì essere impiegati per l'attuazione di

interventi di miglioramento sulla rete ecologica di livello locale, così come esplicitate nella tavola 1.22 "Previsioni di Piano".

## **TITOLO II DISCIPLINA DELLE DIVERSE TIPOLOGIE DI SERVIZI**

### **CAPO I AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

Per questi ambiti il Piano dei Servizi non definisce indici e parametri da rispettare per gli interventi edilizi ad eccezione di quelli ambientali. La superficie minima a corredo, l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle disposizioni legislative in materia.

Il progetto delle singole opere dovrà in ogni caso essere coerente con i caratteri morfologici del contesto urbano e/o ambientale di riferimento, e prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe, specificatamente indicate nel progetto.

Per gli ambiti compresi entro il perimetro del tessuto di antica formazione, valgono le norme che disciplinano gli ambiti dei nuclei storici e inoltre, la dimensione, la qualità ed il grado degli interventi dovranno essere conformi alle indicazioni grafiche della Tavola sulle "Modalità di intervento".

#### **Art. 42. Attrezzature per l'istruzione - AI**

Nel sub-ambito AI, destinato alle strutture per l'istruzione, le destinazioni d'uso principali sono le seguenti:

- AI1 Scuola dell'infanzia
- AI2 Scuola primaria
- AI3 Scuola secondaria
- AI4 Attrezzature di servizio all'istruzione

Sono inoltre ammesse le eventuali residenze del personale addetto alla custodia, e manutenzione degli edifici, i locali amministrativi, le attrezzature sportive e ricreative funzionali ai complessi scolastici, i relativi parcheggi.

##### **Art. 42.1 Indici e parametri ambientali:**

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

- Ip(Sf) ≥ 40%
- Ip(Sf) ≥ 20% per ampliamenti
- A ≥ 1 albero/150 mq Sf
- Ar ≥ 2 arbusti/150 mq Sf

#### **Art. 43. Attrezzature di interesse comune - AC**

Nel sub-ambito AC, destinato alle strutture di interesse comune, le destinazioni d'uso principali sono le seguenti:

- AC1 Amministrazioni Istituzionali
- AC2 Attrezzature religiose
- AC3 Attrezzature cimiteriali

Sono inoltre ammesse le eventuali residenze del personale addetto e i locali amministrativi, (con esclusione delle aree cimiteriali), eventuali attrezzature sportive e ricreative complementari (complessi religiosi e civici), ed i relativi parcheggi.

##### **Art. 43.1 Indici e parametri ambientali:**

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

- Ip(Sf) ≥ 40%
- Ip(Sf) ≥ 20% per ampliamenti
- A ≥ 1 albero/150 mq Sf
- Ar ≥ 2 arbusti/150 mq Sf

#### **Art. 44. Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS**

Nel sub-ambito AS, destinato alle strutture per parco, il gioco e lo sport, le destinazioni d'uso principali sono le seguenti:

- AS1 Attrezzature sportive all'aperto
- AS2 Verde attrezzato
- AS3 Attrezzature sportive al coperto

Sono inoltre ammesse (ad esclusione delle aree destinate a verde attrezzato), le eventuali residenze del personale addetto alla custodia e manutenzione degli edifici, i locali amministrativi, locali di somministrazione di alimenti e bevande direttamente funzionali alle attività svolte, i relativi parcheggi. Nelle aree a Verde attrezzato sono ammesse edicole per la vendita di giornali e piccoli chioschi per la somministrazione di bevande.

Art. 44.1 Indici e parametri ambientali:

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

$I_p(Sf) \geq 50\%$ ;  $\geq 80\%$  per AS3

$I_p(Sf) \geq 20\%$  per ampliamenti

A  $\geq 1$  albero/150 mq Sf; 1 albero/80 mq Sf per AS3

Ar  $\geq 2$  arbusti/150 mq Sf; 1 albero/80 mq Sf per AS3

#### **Art. 45. Attrezzature tecnologiche - AT**

Nel sub-ambito AT, destinato alle attrezzature tecnologiche, le destinazioni d'uso principali sono le seguenti:

- AT1 Pozzi
- AT2 Impianti di depurazione
- AT3 Piazzola Ecologica
- AT4 Servizi tecnici urbani

In queste aree sono ammesse esclusivamente le attrezzature ed impianti funzionali alle specifiche destinazioni, secondo quanto previsto dalla normativa di settore vigente.

Art. 45.1 Indici e parametri ambientali:

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

$I_p(Sf) \geq 20\%$

Deve essere prevista una sistemazione a verde e alberature realizzata ai margini dell'area dell'intervento, in modo da minimizzare l'impatto visivo da spazi pubblici e/o aperti al pubblico delle strutture in programma e nel contempo formare una barriera frangivento, con lo scopo di limitare al massimo la propagazione nell'intorno di eventuali emissioni di odori molesti e acustiche prodotte dagli impianti tecnici.

#### **Art. 46. Attrezzature private di interesse pubblico - AP**

Il progetto delle singole opere, oltre a rispettare la vigente normativa di settore, è regolato dagli indici e parametri di seguito riportati. Dovrà inoltre essere coerente con i caratteri morfologici del contesto urbano e/o ambientale di riferimento, e prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe, specificatamente indicate nel progetto.

Per gli ambiti compresi entro il perimetro del tessuto di antica formazione, valgono le norme che disciplinano gli ambiti dei nuclei storici e inoltre, la dimensione, la qualità ed il grado degli interventi dovranno essere conformi alle indicazioni grafiche della Tavola sulle "Modalità di intervento".

#### **Art. 47. Attrezzature socio-assistenziali – AP1**

Nel sub-ambito AP1, destinato alle attrezzature socio-assistenziali, le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: Residenze Sanitario Assistenziali, Centri Diurni Integrati, Comunità alloggio, Centri di pronto intervento, Centri socio educativi, Centri di aggregazione giovanile, e altre.

Sono inoltre ammesse le eventuali residenze del personale addetto e i locali amministrativi, eventuali attrezzature sportive e ricreative funzionali alle diverse destinazioni, ed i relativi parcheggi.



**Art. 47.1 Indici e parametri**

Si applicano i seguenti indici e parametri:

$U_f \leq 1,00$  mq/mq

$H_{max} = 7,50$  m; 10,50 m per residenze sanitarie assistite

$R_c(S_f) \leq 50\%$

$I_p(S_f) \geq 40\%$

$I_p(S_f) \geq 20\%$  per ampliamenti

**Art. 47.2 Indici e parametri ambientali**

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

$A \geq 1$  albero/250 mq di superficie complessiva

$Ar \geq 2$  arbusti/250 mq di superficie complessiva

**Art. 48. Strutture polifunzionali sportive e/o ricreative – AP2**

Nel sub-ambito AP2, destinato alle strutture polifunzionali sportive e/o ricreative, sono ammesse tipologie quali: Discoteche, Palestre, Ludoteche, Cinema e altre.

Sono inoltre ammesse: le eventuali residenze del personale addetto alla custodia e manutenzione degli edifici, i locali amministrativi, locali di somministrazione di alimenti e bevande direttamente funzionali alle attività svolte, i relativi parcheggi.

**Art. 48.1 Indici e parametri**

Si applicano i seguenti indici e parametri:

$U_f$  il valore maggiore tra l'esistente e 1,00 mq/mq

$H_{max} = 7,50$  m; 9,5 m per esigenze funzionali e/o tipologiche richieste dalle leggi e decreti in materia.

$R_c(S_f) \leq 50\%$

$I_p(S_f) \geq 40\%$

$I_p(S_f) \geq 20\%$  per ampliamenti

**Art. 48.2 Indici e parametri ambientali**

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

$A \geq 1$  albero/250 mq di superficie complessiva

$Ar \geq 2$  arbusti/250 mq di superficie complessiva

**Art. 49. Attrezzature per la mobilità - M**

Nel sub-ambito AM, destinato ai parcheggi pubblici scoperti, le destinazioni d'uso principali sono le seguenti:

- M1 Parcheggi a raso
- M2 Verde di arredo urbano
- M3 Piste ciclabili

La progettazione e l'esecuzione delle piste ciclabili di nuova previsione e, ove possibile, dell'adeguamento di quelle esistenti sono subordinate al rispetto del "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili" di cui al D. M. 30 novembre 1999 n. 557.

**Art. 49.1 Indici e parametri ambientali:**

Si applicano i seguenti indici e parametri ambientali:

$A \geq 1$  albero/50 mq di superficie complessiva per AM1

**Art. 50. Disposizioni per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi sub-ambito AC2**

Per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi, oltre a quanto indicato al precedente Art. 43, si applicano gli articoli 70, 71, 72 e 73 del Capo III della l.r. n 12/2005 e successive modifiche.

La realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi, non compresi in piani attuativi comunque denominati, è consentita con titolo abilitativo diretto (permesso di costruire e/o DIA).

Per la realizzazione degli edifici destinati ai riti di culto, comunque denominati, non sono prescritti particolari indici e parametri da rispettare, mentre per la realizzazione degli edifici accessori e/o complementari, quali abitazioni dei ministri di culto, del personale di servizio, destinati ad attività di formazione religiosa, attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, per oratori e simili che non abbiano finalità di lucro, si applicano i parametri di cui al precedente Art. 43.1.

Ai sensi dell'art. 72, punto 1. della l.r. n 12/2005 e successive modifiche, la realizzazione di attrezzature religiose non necessita di regolamentazione con atto di asservimento o regolamento d'uso.

**Art. 51. Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS)**

Il Comune di Marcignago è tenuto a dotarsi del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS) di cui all'art. 38 della legge regionale n° 26 del 12 dicembre 2003 entro il termine fissato dall'art. 3 primo comma lettera c) del regolamento regionale n° 3 del 28 febbraio 2005.

La redazione ed approvazione del PUGSS è vincolante per la attivazione degli interventi negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, pertanto fino alla approvazione del PUGSS ogni intervento comportante la realizzazione di interventi nel sottosuolo dovrà essere preceduto da idonea conferenza dei servizi promossa dal Comune e con la partecipazione degli Enti e Società cui compete la gestione delle reti.

**Art. 52. Coordinamento del Piano dei Servizi con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche**

In sede di formazione del Bilancio Comunale e di approvazione del Piano Triennale delle Opere Pubbliche si dovrà procedere alla verifica dello stato di attuazione del presente Piano dei Servizi ed al suo eventuale adeguamento.

**Art. 53. Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico**

Fino all'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale o di Ente all'uopo delegato, per le aree individuate dal PdS come aree per attrezzature pubbliche è vietato l'utilizzo a fini edificatori, anche a carattere provvisorio e/o precario, come anche il mutamento, senza l'esecuzione di opere edilizie, della destinazione d'uso del suolo.

## **PARTE IV IL PIANO DELLE REGOLE**

### **TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 54. Natura, efficacia e validità temporale**

Il PdR è atto costitutivo del PGT ed è redatto ai sensi dell'art. 10 della [LR. 11 marzo 2005, n. 12](#). Le indicazioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il PdR disciplina l'intero territorio comunale, coerentemente con gli obiettivi e con le azioni contenute nel DdP., ad eccezione degli ambiti di trasformazione che si attuano mediante piani attuativi, e secondo criteri insediativi/morfologici dettati direttamente dal DdP.

#### **Art. 55. Contenuti**

Il PdR concorre al raggiungimento degli obiettivi del PGT sotto il profilo insediativo, tipologico, morfologico e paesaggistico, regolamentando sia gli interventi privati che quelli pubblici.

I contenuti sono definiti in relazione a quanto previsto dall'Art. 10 bis della [LR 12/2005](#). In particolare il PdR:

- a) individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina degli interventi;
- b) definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, determinando gli opportuni parametri urbanistici e edilizi nonché i requisiti qualitativi degli interventi;
- c) individua e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela;
- d) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a ischio di incidente rilevante;
- e) recepisce quanto previsto dalla [LR 12/2005 Art. 57 comma 1b\)](#) in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica;
- f) individua e regola le aree destinate all'agricoltura, gli edifici esistenti non più destinati all'attività agricola, le aree di valore paesaggistico-ambientale, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

### **TITOLO II: CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

#### **Art. 56. Articolazione del territorio comunale**

L'intero territorio comunale è articolato in ambiti e sistemi con specifica funzione e/o caratterizzazione fisico - morfologica, a loro volta suddivisi in sottosistemi o sottoambiti (Rif.to TAV. 3.2 – 3.3 – 3.4 )

In particolare sono individuati e regolamentati:

- a) Le aree di tutela e di rispetto
- b) Il sistema delle infrastrutture
- c) Le aree destinate alle attrezzature pubbliche ed ai servizi privati di interesse pubblico
- d) Il sistema urbano consolidato
- e) I nuclei di antica formazione
- f) Gli ambiti di trasformazione
- g) Le aree destinate all'attività agricola
- h) Le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica

### **CAPO I – AREE DI RISPETTO**

#### **Art. 57. Aree di rispetto degli impianti di depurazione**

Sono individuati in conformità al punto 1.2, Allegato 4, [della Delibera del Comitato dei Ministri](#) per la tutela delle acque dall'inquinamento, del [4 febbraio 1977](#), e successive modificazioni ed integrazioni. All'interno di tali aree è vietata la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, nonché gli interventi su edifici preesistenti che comportino variazione di volume o di Slp, ad esclusione dei volumi tecnici dovuti alla necessità di adeguamenti igienici e tecnologici. Per ragioni di interesse pubblico possono essere realizzati: strade, piste ciclabili; parcheggi pubblici; cabine di trasformazione elettrica.

**Art. 58. Aree di rispetto cimiteriale**

Le aree di rispetto cimiteriale sono individuate con apposita simbologia negli elaborati del PdR. All'interno di tali aree, oltre all'ampliamento delle strutture cimiteriali esistenti, possono essere realizzate esclusivamente zone a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale, purché compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo (R.R. 9 novembre 2004 n. 6).

Per gli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi conservativi che non comportino variazione del volume o della SLP, ad esclusione dei volumi tecnici dovuti alla necessità di adeguamenti igienici e tecnologici.

**Art. 59. Aree di rispetto dei pozzi d'acqua ad uso idropotabile**

Relativamente ai pozzi idrici destinati al consumo umano ed individuati con apposita simbologia sulla Tavola 3.2 – 3.3 – 3.4, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) alle zone di tutela assoluta, aventi un'estensione di 10 metri di raggio, si applicano le disposizioni previste dal [D.lgs. 3.04.2006 n. 152 Art. 94 comma 3](#). Le aree devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.
- b) Per quanto riguarda le zone di rispetto, delimitate sulle tavole del PdR ed aventi un raggio pari a mt. 200, valgono le prescrizioni contenute al [comma 4 e 5 art. 94 del citato D.lgs. n. 152/2006](#), e le ulteriori disposizioni di cui alla [D.G.R. 10 Aprile 2003 n° 7/12693](#).

Oltre alle norme di riferimento sopra riportate, vengono richiamate le specifiche limitazioni di cui alla successiva PARTE VI "Componete geologica del PGT".

**CAPO II – IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE**

**Art. 60. Aree destinate alla viabilità veicolare e ciclopedonale**

Riguardano gli spazi pubblici destinati alla circolazione dei veicoli e dei pedoni, nonché ai percorsi ciclabili. Le tavole del PdR identificano con diverso segno grafico, sia i tracciati esistenti che quelli di progetto, compresi gli ampliamenti.

In sede di progettazione esecutiva si potranno apportare sensibili modifiche rispetto a quanto riscontrabile nelle tavole, senza che ciò comporti variante al PGT. Saranno invece soggette ad apposita variante o ad altra procedura equivalente ai sensi della normativa vigente (es. accordi di programma ecc.), eventuali significativi scostamenti di tracciato, rispetto a quello individuato dal PdR.

Fermo restando quanto sopra, i nuovi tracciati viari previsti dal PGT, siano essi realizzati direttamente dall'Ente pubblico o dal privato nell'ambito di piani attuativi o di permessi di costruire convenzionati, dovranno avere le caratteristiche indicate nell'allegato Abaco stradale (ALL. B), salvo diverse e maggiori dimensioni prescritte da norme di settore e/o da atti di pianificazione sovralocale.

Tali caratteristiche possono essere derogate in presenza di oggettive difficoltà realizzative (ambiti edificati, criticità territoriali ecc.) o di situazioni contingenti (allineamenti in atto, coerenza con sezioni stradali esistenti ecc.), purché sia garantita la corretta funzionalità e sicurezza del tracciato, e previa formale approvazione da parte dell'Ente che sarà titolato a prendere in carico la strada a lavori ultimati.

Nelle aree destinate alla viabilità oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali quali illuminazione, semafori ecc., potranno realizzarsi sistemazioni varie di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotto, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.).

**Art. 61. Disciplina delle intersezioni e degli accessi**

Gli accessi da proprietà o strade private alle strade pubbliche sia urbane che extraurbane dovranno rispettare le prescrizioni del Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della strada approvato con [DPR 495 del 16.12.92](#) e successive integraz., Artt. 44, 45, 46.

In particolare, al di fuori del perimetro dei centri abitati, fra gli accessi dovranno essere rispettate le seguenti distanze minime:

Strade di tipo C - distanza minima m. 300  
Strade di tipo F - " " m. 150

Fermo restando quanto già indicato nelle tavole del PGT, I piani attuativi relativi alle Aree di trasformazione dovranno prevedere soluzioni viabilistiche improntate a criteri di razionalità, funzionalità e sicurezza sia per il traffico veicolare che per quello ciclopedonale.

Dovranno preferibilmente essere evitati gli accessi diretti alle strade provinciali, utilizzando la viabilità locale esistente o prevedendo nuove strade di arroccamento che abbiano il compito di indirizzare il traffico nelle intersezioni già in atto. In relazione al nuovo carico di traffico indotto, tali intersezioni dovranno essere eventualmente adeguate.

Nuovi collegamenti con la viabilità provinciale fuori dal centro abitato, potranno avvenire solo mediante intersezioni a rotatoria oppure tramite intersezioni che consentano la sola svolta a destra senza possibilità di attraversamento della carreggiata. Tali intersezioni dovranno essere posizionate ad un'adeguata distanza fra loro (non inferiore a mt. 1.000; 500 mt. per quelle che consentono la sola svolta a dx.).

#### **Art. 62. Fasce di rispetto stradale**

Sulle tavole del PdR sono individuate con apposito segno grafico le linee di arretramento dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, secondo quanto previsto dal [DPR 495/92](#) (Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della strada) e successive modifiche ed integrazioni.

Gli arretramenti sono dimensionati in relazione alla classificazione delle singole strade, alla loro collocazione rispetto alla delimitazione del centro abitato ed alle previsioni edificatorie del PGT e, a prescindere dall'indicazione grafica riportata sugli elaborati grafici, devono rispettare i minimi previste dagli [Artt. 26, 27, 28 del DPR 495/92](#).

Le aree così delimitate (fascia di rispetto), pur avendo specifiche destinazioni funzionali in base alla loro collocazione territoriale, sono destinate alla salvaguardia del tracciato e soggette alle seguenti limitazioni:

- a) e' ammessa unicamente la realizzazione di nuove strade, corsie di servizio, piste ciclabili, ampliamento delle carreggiate esistenti e relativi servizi funzionali quali illuminazione, semafori, ecc. Potranno inoltre essere consentite sistemazioni varie di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti con relative cabine, gasdotti e relativi manufatti, ecc.), aree di parcheggio e stazioni di servizio e di rifornimento carburanti nel rispetto delle norme sugli accessi.
- b) Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto alla data di adozione del P.R.G., sono consentiti i seguenti interventi:
  - Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
  - Ristrutturazione edilizia con possibilità di sopralzo per adeguamenti funzionali, senza aumento del numero dei piani;
  - Ampliamento, nei limiti consentiti per le relative zone urbanistiche, a condizione che lo stesso non risulti fronteggiante la strada.

La capacità edificatoria delle aree di rispetto, derivante dall'applicazione degli indici territoriali o fondiari di piano, può essere utilizzata con trasposizione sulla superficie contigua avente la stessa destinazione di zona, al di là della linea di arretramento.

Per le recinzioni e le piantumazioni valgono le prescrizioni di cui agli [Artt. 26, 27, 28 del DPR 495/92](#) e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 63. Norme particolari concernenti le linee elettriche e relativi accessori**

La costruzione di nuove linee elettriche e delle opere edilizie adibite a stazioni e cabine, è subordinata all'ottenimento dei titoli abilitativi previsti dalla vigente normativa statale e regionale, ivi compresi quelli di natura paesistica e ambientale.

Fermo restando quanto sopra, per la costruzione delle cabine di trasformazione ed altri locali accessori annessi, valgono le seguenti disposizioni anche in deroga a quanto previsto dalle presenti NTA:

- Il volume e la superficie coperta delle cabine non vengono considerati ai fini della verifica degli indici urbanistici prescritti per la zona interessata e quindi della edificabilità massima consentita;
- gli stessi manufatti o locali accessori possono essere costruiti a confine di proprietà, a condizione che la relativa altezza lorda non superi i mt. 2,80;
- la eventuale costruzione a confine con spazi destinati ad attrezzature di uso pubblico deve essere valutata formalmente autorizzata dall'Amm.ne comunale;
- l'eventuale costruzione di cabine di modesta entità entro le fasce di rispetto stradale, devono essere valutate e formalmente autorizzate anche dall'Ente proprietario o gestore della strada interessata.

#### **Art. 64. Elettrodotti e relative fasce di rispetto**

La Costruzione di nuovi elettrodotti dovrà rispettare le distanze minime di sicurezza previste dalle vigenti norme ([L. 339/86](#); [DM. 449/88](#); [DM. 16.01.91](#))

Per gli elettrodotti esistenti, nelle more di definizione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto di cui [all'Art. 4 del DPCM 8/7/2003](#), si applicano le distanze minime già prescritte dal [D.P.C.M. del 23.04.1992](#), art. 11, comma 2, e cioè:

- a) Linea 132 KV > o = 10 m. da qualunque conduttore della linea;
- b) Linea 220 KV > o = 18 m. da qualunque conduttore della linea;
- c) Linea 380 KV > o = 28 m. da qualunque conduttore della linea.

All'interno di tali fasce non e' consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza di persone non inferiore a quattro ore.

### **CAPO III – IL SISTEMA DEI SERVIZI**

#### **Art. 65. Servizi pubblici e privati di uso pubblico**

Gli elaborati cartografici del PdR individuano le aree destinate alle attrezzature pubbliche ed ai servizi privati di uso pubblico esistenti e/o previste dal PGT. Tale individuazione completa il quadro delle scelte di piano e ne rende leggibili l'articolazione spaziale e le relazioni funzionali con le diverse parti del territorio.

La puntuale regolamentazione delle aree, le destinazioni ammesse, gli indici ed i parametri, gli aspetti gestionali ecc., sono riportate nella PARTE III "PIANO DEI SERVIZI" delle presenti norme.

### **CAPO IV – IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

#### **Art. 66. Individuazione e articolazione del tessuto urbano consolidato**

In base a quanto previsto dalla [LR 12/2005 – Art. 10 comma 1](#) – il PdR definisce 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. Detti ambiti sono articolati come segue:

- a) nuclei di antica formazione
- b) tessuto urbano di recente formazione nelle sue differenti caratterizzazioni funzionali e morfologiche;
- c) aree destinate al verde privato;
- d) attività agricole in ambito urbano

Per ogni ambito il PdR definisce le modalità d'intervento, le destinazioni d'uso ammesse e/o compatibili, gli indici ed i parametri di edificazione, le regole morfologiche ed architettoniche (ove necessario), eventuali criteri perequativi, compensativi e/o di incentivazione.

### **CAPO V – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

#### **Art. 67. Norme generali**

##### **Art. 67.1 Perimetrazione**

Nell'ambito del tessuto urbano consolidato Il PdR individua i nuclei di antica formazione e li sottopone a specifica regolamentazione in ragione degli obiettivi di tutela contenuti nel DdP e secondo quanto previsto dalla [LR 12/2005 – Art. 10](#) comma 2 e 3. Sono compresi nella perimetrazione sia gli spazi privati (edificati e non) che quelli pubblici destinati ad attrezzature pubbliche, strade, piazze.

Gli aggregati così definiti sono considerati "Zone di recupero" ai sensi [della L. 5/8/78 n. 457, Art. 27](#).

#### Art. 67.2 Destinazioni d'uso non ammissibili

Ai sensi della [LR 12/2005 Art. 10 comma 3f](#)), all'interno dei nuclei di antica formazione come sopra perimetrati, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- agricole - Ag
- artigianale/industriale – I
- Commercio all'ingrosso – T2
- Attrezzature e impianti tecnologici – AT
- Attrezzature cimiteriali – AC3

Per le attività commerciali e paracommerciali valgono le disposizioni di cui alla PARTE V.

#### Art. 67.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Per le operazioni di risanamento ed altri interventi conservativi ammessi secondo le successive modalità d'intervento, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.

Nel caso di interventi sostitutivi e/o di ampliamenti, se ammessi, l'indice fondiario non dovrà superare il 50% dell'indice fondiario medio del comparto di riferimento, con un massimo di 3,0 mc./mq. Il comparto di riferimento ai fini della verifica di cui sopra, e' quello definito da strade/piazze e/o dai limiti della Zona "A". Gli ampliamenti conseguenti all'utilizzo di bonus volumetrici di incentivazione (Art. 26.3), potranno derogare alle limitazioni di cui al presente comma, purché vengano rispettate le norme specifiche di cui ai commi successivi (modalità d'intervento, norme estetiche generali e norme morfologiche).

Per i restanti indici/parametri si fa riferimento a quelli definiti all'Art. 10 ed alle successive prescrizioni tipomorfologiche.

#### Art. 67.4 Interventi ammessi e modalità attuative

Il "Quadro di riferimento normativo: nuclei di antica formazione" – TAV. 3.52 – individua gli interventi ammessi, con riferimento alle definizioni di cui all'Art. 12 delle presenti norme e nel rispetto delle prescrizioni Tipo-Morfologiche di cui ai commi successivi e delle disposizioni paesistiche di cui alla PARTE VII delle presenti norme.

A prescindere dalle modalità di cui sopra, i seguenti interventi sono assoggettati a Permesso di costruire convenzionato (PCC) o a Piano attuativo (PR, PII ecc.), a giudizio del Comune, ed in relazione all'entità/complexità dell'intervento stesso:

- a) Interventi di riorganizzazione planivolumetrica, ivi compresi quelli di demolizione e ricostruzione con diversa collocazione dei volumi rispetto a quelli preesistenti;
- b) Interventi di ristrutturazione urbanistica, che incidono anche sugli spazi pubblici e/o di uso pubblico esistenti o previsti.

#### Art. 67.5 Modalità di presentazione del progetto edilizio

Il rilascio del prescritto titolo autorizzativo è subordinato alla presentazione di un progetto contenente, oltre a quanto espressamente prescritto dal Regolamento Edilizio, i seguenti elaborati:

- a) rilievo delle aree pertinenziali in scala 1:200 con indicazione delle essenze, e di ogni elemento qualificante gli spazi esterni (muri di cinta, portoni, pavimentazioni, elementi decorativi etc.);
- b) documentazione fotografica atta a inserire il lotto in questione all'interno del contesto urbano e a descrivere la zona e gli edifici circostanti (stato di fatto dei fronti stradali);
- c) documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti gli spazi esterni, interni e dell'interno dell'edificio;
- d) documentazione storica (per gli interventi di restauro/risanamento), ove esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie, etc.

Tale documentazione deve essere allegata anche alla dichiarazione di inizio attività (D.I.A.).

Per gli interventi che comportano modifiche della sagoma preesistente e/o la traslazione di volumi, e' richiesto l'inserimento planivolumetrico dell'intervento nell'unita' urbanistica di riferimento, così come individuata nelle schede di analisi dei nuclei storici allegate al quadro conoscitivo del PGT (Elab. 1.14). Tale inserimento dovrà essere altresì documentato con simulazione fotocompositiva come già previsto nella disciplina paesistica di cui alla Parte III delle presenti norme.

## **Art. 68. Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche**

A specificazione ed integrazione delle modalità d'intervento di cui al precedente Art. 12, valgono le seguenti disposizioni:

### **Art. 68.1 Edifici soggetti ad interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo**

- a) Devono in genere essere conservate le strutture portanti sia verticali che orizzontali. Sono ammesse parziali demolizioni di murature portanti interne, per razionalizzare la funzionalità degli edifici. In caso di irrecuperabilità dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione, sono consentite parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali di pregio.
- b) Quando non è possibile la loro conservazione, è ammesso il rifacimento delle strutture orizzontali (solai e tetto), con eccezione delle "volte" e dei solai pregiati in legno, per le quali c'è l'obbligo del consolidamento. In caso di rifacimento, sono ammesse lievi traslazioni dei solai, con esclusione di quello di copertura, purché sia mantenuto l'attuale numero di piani.
- c) Non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture, mentre la conservazione dei camini, torriotti, altane, etc., dovrà essere valutata in sede di progetto.
- d) è vietato alterare l'aspetto esteriore con l'aggiunta di elementi estranei quali scale, balconi, tettoie, ed è anzi fatto obbligo di eliminare la eventuale presenza se di epoca recente; si devono conservare tutti gli elementi decorativi eventualmente presenti (cornicioni, capitelli, balconi in pietra; lesene, fasce marcapiano ecc.), e i ripristini dovranno essere eseguiti con i materiali e le tecniche tradizionali. Sono consentite lievi ed essenziali modifiche alle aperture esterne, per esigenze igienico - sanitarie e comunque nel rispetto delle dimensioni ricorrenti e di un ordinato disegno della facciata.
- e) Qualora i locali non siano già dotati di finestre idonee a garantire un'adeguata aeroilluminazione, è consentita la formazione di aperture a cavedio al fine di ricavare finestrate verticali di dimensioni limitate a soddisfare i rapporti illuminanti definiti dal Regolamento locale di Igiene.

### **Art. 68.2 Edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia con mantenimento della sagoma**

Si tratta di edifici il cui interesse è legato all'insieme storico-ambientale di appartenenza più che alle singole tipologie o funzioni. Il principio generale adottato è quello teso alla conservazione degli elementi essenziali della morfologia, e della tipologia, e della ricomposizione degli elementi di facciata con criteri volti alla reinterpretazione critica della morfologia del tessuto edilizio di impianto storico.

In particolare:

- a) È ammesso il rifacimento di parti strutturali dell'edificio; in particolare è ammesso il rifacimento e la traslazione dei solai (compreso quello di copertura nei limiti di cui al punto successivo) con mantenimento, delle volte e dei solai lignei di pregio.
- b) È ammessa la traslazione del tetto (mantenendone la forma) per comprovate esigenze igienico-sanitarie, senza tuttavia poter superare l'altezza degli edifici contigui e comunque con un massimo di cm. 50.
- c) È ammessa la modifica distributiva interna e dei collegamenti verticali.
- d) Sono ammesse modifiche alle aperture esterne, nel rispetto delle dimensioni ricorrenti nel contesto, e di un ordinato disegno della facciata.
- e) Gli elementi esterni quali scale, balconi, tettoie ecc. devono conformarsi per forma e dimensione a quelle tipiche della tradizione locale
- f) È possibile, per provate motivazioni di carattere statico, procedere alla totale demolizione e ricostruzione dell'edificio, nel pieno rispetto della sagoma e della collocazione originaria (fatta eccezione per quanto previsto al punto 2), nonché delle norme estetiche generali.

### **Art. 68.3 Edifici soggetti ad interventi di: ristrutturazione edilizia con mutamento della sagoma; demolizione e ricostruzione; ampliamento**

Si tratta di edifici privi di interesse architettonico ed ambientale o in condizioni di particolare degrado.

Principio generale: ripristino di un corretto rapporto con il contesto interessato.

Questi interventi, oltre alle norme estetiche generali, dovranno rispettare le seguenti disposizioni architettonico - compositive:

- a) scelta tipologica e distributiva dei volumi rapportata all'impianto storico esistente;
- b) attenzione nella articolazione dei prospetti su strada, con obbligo di rispettare i rapporti dimensionali delle aperture esterne, i materiali e le tipologie costruttive, in funzione delle caratteristiche architettoniche degli edifici limitrofi e del tessuto storico nel suo complesso;
- c) obbligo di allineamento lungo strada.



Le tavole relative alle modalità d'intervento individuano le aree che dovranno essere mantenute libere anche mediante demolizione e riposizionamento di volumi incongrui e/o di superfetazioni. Tale delimitazione può essere derogata nell'ambito di piani attuativi e/o permessi di costruire convenzionati, qualora una diversa proposta opportunamente rappresentata e documentata (anche con eventuali mappe storiche) sia ritenuta dalla competente commissione del paesaggio, migliorativa e più coerente con l'assetto urbanistico-ambientale del contesto interessato.

#### **Art. 69. Edifici soggetti a specifica tutela**

Per gli edifici soggetti a specifico provvedimento di tutela ai sensi della vigente legislazione in materia (D.Lgs. n. 42/2004), quand'anche non evidenziato sugli elaborati del PGT, gli interventi dovranno essere preventivamente concordati con la competente Soprintendenza ai Beni culturali ed Architettonici, e dalla stessa formalmente autorizzati.

### **CAPO VI – TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE**

#### **Art. 70. Articolazione funzionale e morfologica**

In relazione alle caratteristiche morfologiche ed alle funzioni prevalenti presenti nelle diverse parti dell'aggregato urbano, il medesimo viene così articolato:

- a) Ambiti prevalentemente residenziali
  - Ad alta densità edilizia
  - A media “ ”
  - A bassa “ ”
- b) ambito prevalentemente produttivo
- c) attività agricole in ambito urbano
- d) aree a verde privato

Sono inoltre previste le seguenti aree a destinazione speciale, poste in prossimità dell'abitato:  
Impianti per la distribuzione dei carburanti esistenti

#### **Art. 71. Modalità attuative**

Gli interventi ammessi dal PdR si attuano mediante:

- a) piani attuativi, laddove specificamente indicato negli elaborati grafici “Quadro di riferimento normativo” e, quand'anche non esplicitato nei suddetti elaborati, quando la dimensione e/o la complessità delle problematiche necessita di definire preventivamente un corretto assetto urbanistico e/o un'adeguata contestualizzazione rispetto all'intorno. Sono comunque da assoggettare a piano attuativo – PUA – o a permesso di costruire convenzionato – PCC – gli interventi riguardanti aree edificabili (e/o parzialmente edificate) di superficie > a mq. 5.000 per gli ambiti residenziali, e > a mq. 6.500 per gli ambiti produttivi, terziari e commerciali, ad eccezione dei lotti derivanti da PUA già attuati e/o in corso di attuazione.
- b) intervento edilizio diretto, in tutti gli altri casi.

#### **Art. 72. Ambiti prevalentemente residenziali - Norme generali**

##### **Art. 72.1 Destinazioni d'uso non ammesse**

Negli ambiti prevalentemente residenziali del tessuto urbano di recente formazione, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- agricole Ag
- artigianale/industriale – I
- Commercio all'ingrosso – T2
- Attrezzature cimiteriali – AC3
- Attrezzature e impianti tecnologici – AT2 e AT3

Per le attività commerciali e paracommerciali valgono le disposizioni di cui alla PARTE V delle presenti NTA.

Per le attività produttive esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo. Eventuali ampliamenti potranno essere consentiti solo previa attestazione, mediante idonea documentazione, che gli stessi sono essenziali per il proseguimento dell'attività, in relazione alla necessità di adeguamento tecnologico, nonché al miglioramento dell'ambiente di lavoro o per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante. L'autorizzazione agli interventi di cui al presente comma dovrà essere rilasciata solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi. Non sono consentiti in ogni caso ampliamenti relativi a cicli di lavorazione classificati come insalubri di I classe.

#### Art. 72.2 Lotto minimo e aree di pertinenza

Nelle aree soggette a pianificazione attuativa, individuata direttamente sulle tavole o conseguente all'applicazione delle norme di cui al precedente Art. 68, i lotti edificabili dovranno avere una superficie fondiaria non inferiore a mq. 600 per gli ambiti TR2 mq. 750 per gli ambiti TR3.

Nelle aree destinate a verde devono essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono, assicurando la massima permeabilità possibile degli spazi aperti.

#### **Art. 73. Ambito prevalentemente residenziale ad alta densità edilizia – TR1**

E' caratterizzato da un'edificazione relativamente densa, con la presenza sia di tipologie allineate lungo strada, che di tipologie isolate o a blocco (anche di recente realizzazione), indifferenti rispetto alla maglia viaria. Sono compresi i lotti interclusi anche privi di edificazione.

##### Art. 73.1 Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

If il valore maggiore tra il volume esistente e 2,0 mc/mq

H max mt. 9,00, e comunque mai superiore a quella dell'edificio più alto fra quelli adiacenti o circostanti (nel caso di edifici isolati). Non si tiene conto in questo caso, di edifici accessori e/o precari (box, tettoie, depositi, fabbricati rurali ecc.). E' consentito superare l'altezza degli edifici adiacenti o circostanti per un max. di cm. 50, al fine di adeguare i locali ai requisiti igienico-sanitari prescritti dalla normativa vigente, e a condizione che non si aumenti il numero dei piani.

Ip  $\geq 20\%$  di Sf

Rc  $\leq 40\%$  di Sf

A  $\geq 1$  albero/200 mq Sf

Per comprovate esigenze di adeguamento funzionale e/o igienico-sanitario, e' ammesso l'ampliamento una-tantum pari al 20% di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT, ancorché in contrasto con la densità fondiaria ammessa nell'ambito interessato, e con un massimo di mc. 100. Devono in ogni caso essere rispettate le altezze massime e le distanze dai confini e tra i fabbricati prescritte dalle presenti norme.

##### Art. 73.2 Prescrizioni tipo-morfologiche e ambientali

Gli interventi compresi negli ambiti posti in adiacenza ai nuclei di antica formazione dovranno essere realizzati secondo tipologie e caratteri architettonici coerenti con il tessuto urbanistico ed edilizio storico, e nel rispetto di eventuali allineamenti in atto lungo gli spazi pubblici.

#### **Art. 74. Ambito prevalentemente residenziale a media densità edilizia - TR2**

E' caratterizzato da un'edificazione mediamente densa, con la presenza sia di tipologie allineate lungo strada, che di tipologie isolate o a blocco, indifferenti rispetto alla maglia viaria. Sono compresi i lotti interclusi anche privi di edificazione.

##### Art. 74.1 Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

If il valore maggiore tra il volume esistente e 1,50 mc/mq

H max mt. 7,50 - nel caso di edifici che appartengono ad una cortina lungo la maglia viaria, l'altezza non potrà comunque superare quella degli edifici adiacenti (edificio più alto). Non si tiene conto in

questo caso, di edifici accessori e/o precari (box, tettoie, depositi, fabbricati rurali ecc.). E' consentito superare l'altezza degli edifici adiacenti, per un max. di cm. 50, al fine di adeguare i locali ai requisiti igienico-sanitari prescritti dalla normativa vigente, e a condizione che non si aumenti il numero dei piani.

Ip  $\geq 30\%$  di Sf  
Rc  $\leq 1/3$  di Sf  
A  $\geq 1$  albero/150 mq Sf

Per comprovate esigenze di adeguamento funzionale e/o igienico-sanitario, e' ammesso l'ampliamento una-tantum pari al 20% di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT, ancorché in contrasto con la densità fondiaria ammessa nell'ambito interessato, e con un massimo di mc. 100. Devono in ogni caso essere rispettate le altezze massime e le distanze dai confini e tra i fabbricati prescritte dalle presenti norme.

#### Art. 74.2 Prescrizioni tipo-morfologiche e ambientali

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione DR e di nuova costruzione e ampliamento NC, devono essere valutate e rispettate le caratteristiche qualitative ed architettoniche del contesto urbano. In particolare per gli interventi adiacenti al nucleo di antica formazione dovranno essere adottati criteri coerenti con le tipologie e con i caratteri architettonici del tessuto storico.

#### **Art. 75. Ambito prevalentemente residenziale aperto, a bassa densità edilizia - TR3**

E' caratterizzato da un'edificazione a bassa densità, con tipologie edilizie prevalentemente isolate disposte all'interno del lotto di pertinenza secondo modalità localizzative prevalentemente indifferenti rispetto alla maglia viaria. Sono compresi i lotti interclusi e/o immediatamente adiacenti anche privi di edificazione.

##### Art. 75.1 Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

If il valore maggiore tra il volume esistente e 1,20 mc/mq  
H max 6,50 m,  
Ip  $\geq 35\%$  di Sf  
Rc  $\leq 30\%$  di Sf  
A  $\geq 1$  albero/100 mq

#### **Art. 76. Aree a verde privato - VP**

Si tratta di aree interne o adiacenti all'edificato consolidato, sistemate a verde o a coltivo (giardini e orti), parchi di proprietà privata, che rivestono una particolare valenza ecologica nell'equilibrio dell'ambiente urbano. In queste aree non e' ammesso alcun tipo di edificazione, ad eccezione di manufatti accessori, quali autorimesse e locali per attrezzi, o elementi di arredo, per una superficie massima pari a 30 mq e con altezza non superiore a 2,80 m. E' consentita l'edificazione di autorimesse interrato, a condizione di realizzare una sovrastante coltre di coltivo di almeno 0,60 metri di spessore da sistemare a giardino e prato.

Per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione;
- ampliamenti in misura non superiore al 20% della volumetria esistente.

Sono ammessi interventi conservativi e/o migliorativi sulla vegetazione esistente (compresi quelli sostitutivi se necessari dal punto di vista botanico e/ paesistico). Le nuove piantumazioni devono essere effettuate con l'impiego di specie autoctone, assicurando la massima permeabilità possibile degli spazi aperti.

#### **Art. 77. Ambito prevalentemente produttivo – TP**

E' caratterizzato dalla presenza di attività prevalentemente artigianali e industriali, con tipologie edilizie a ciò funzionali, per lo più di recente realizzazione.

##### Art. 77.1 Destinazioni d'uso non ammesse

In questi ambiti non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Residenziale – R  
Agricola - Ag  
Terziaria/direzionale – T1 – T3 – T4  
Attrezzature per l'istruzione – AI  
Attrezzature di interesse comune – AC  
Attrezzature private di interesse pubblico – AP1 -

#### Art. 77.2 Indici e parametri

Si applicano i seguenti indici e parametri:

Uf  $\leq 0,60$  mq/mq  
H max mt. 8,00 ad esclusione dei volumi tecnici  
Ip  $\geq 20\%$  di Sf  
Rc  $\leq 50\%$  di Sf  
A  $\geq 1$  albero/200 mq Sf

Per l'ampliamento di edifici esistenti, e' consentito mantenere un'altezza uguale all'esistente anche in deroga all'H.max. prescritta nell'ambito, a condizione che ne sia dimostrata l'effettiva esigenza connessa all'attività svolta.

#### Art. 77.3 Prescrizioni particolari

Sono vietate, per una fascia profonda almeno 20 metri dal confine con le zone residenziali e/o commerciali - terziarie, le attività inserite nell'elenco di cui al D.M. 05.09.1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.", salvo eventuale deroga per le attività insalubri di seconda classe, concessa su conforme parere degli uffici competenti.

Quand'anche non evidenziate negli elaborati grafici del PdR, dovranno essere realizzate fasce alberate di mitigazione lungo i perimetri del lotto, la cui profondità sarà definita in sede progettuale (minimo doppio filare di alberi ad alto fusto). Dovranno essere utilizzate essenze autoctone di sviluppo alla messa a dimora non inferiore a mt. 4,50 di altezza.

La sistemazione a verde piantumato e a essenze arbustive, nelle quantità di cui ai commi precedenti, deve interessare una superficie pari ad almeno il 10% della Sf. Non rientrano in questa quantità le aree di mitigazione specificamente individuate nelle tavole di piano.

#### **Art. 78. Attività agricole in ambito urbano**

Si tratta di ambiti presenti all'interno del tessuto urbano consolidato, caratterizzati dalla presenza di attività prevalentemente agricole con tipologie edilizie a ciò funzionali. L'obiettivo e' di garantire la funzionalità dell'attività fino alla dismissione della stessa, secondo criteri di compatibilità con il contesto urbano di appartenenza.

##### Art. 78.1 Interventi ammessi, presupposti soggettivi, modalità attuative

Per gli interventi ammessi, i presupposti soggettivi ed oggettivi, le modalità attuative, sono richiamate le disposizioni di cui al successivo CAPO VIII – Art. 80. Non sono ammesse le stalle e le altre attività produttive che possono generare effetti di incompatibilità con le destinazioni presenti negli ambiti limitrofi.

##### Art. 78.2 Indici e parametri

Per le attività presenti all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione, devono essere rispettate le modalità d'intervento previste per questi ambiti, di cui al CAPO V del presente TITOLO.

Per le restanti attività, si applicano gli indici ed i parametri della zona agricola generica, nel rispetto delle prescrizioni morfologiche e delle altezze massime previste per gli ambiti residenziali ad esse limitrofe.

#### **CAPO VII – AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

##### **Art. 79. Ambiti di trasformazione**

Gli Ambiti di Trasformazione sono riportati negli elaborati del PdR al fine di rendere leggibile il quadro complessivo dell'assetto territoriale previsto dal PGT. La relativa regolamentazione, modalità d'intervento, destinazioni funzionali, indici e parametri, criteri progettuali, e' demandata alla PARTE II delle presenti

norme e agli elaborati del DdP - così come previsto dalla [LR 12/2005](#). In caso di discordanza fra elaborati, prevalgono le schede descrittive allegate alle presenti Norme Tecniche.

## **CAPO VIII – AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA**

### **Art. 80. Aree destinate all'attività agricola - Norme generali**

#### **Art. 80.1 Interventi ammissibili e presupposti**

Le aree destinate all'attività agricola dal PdR comprendono sia quelle a carattere prettamente produttivo che quelle di interesse ambientale. Gli interventi ammissibili ed i presupposti sia soggettivi che oggettivi per intervenire in queste aree sono quelli definiti dalla [L.R. 12/2005 – Artt. 59 e 60](#).

Al fine di attuare ed incentivare lo sviluppo dell'attività agrituristica, ai sensi della [L.R. n. 10 del 8/06/2007](#), e' altresì ammessa la riconversione degli edifici esistenti (compresi rustici ed accessori) da adibire alla lavorazione e vendita dei prodotti tipici, oltreché al ristoro ed alla ricezione agrituristica nei limiti e con le prescrizioni di cui alla citata Legge n. 10/2007.

I nuovi insediamenti destinati all'allevamento zootecnico, devono essere corredati da uno studio ambientale che evidenzi la compatibilità della nuova attività con il contesto territoriale ed insediativo di riferimento (caratteristiche dei suoli, possibili interferenze ed effetti sugli insediamenti abitativi circostanti, recapito degli scarichi ecc.). Non sono comunque ammessi nuovi insediamenti di imprese agricole dedite all'allevamento zootecnico, né l'inclusione delle aree nei piani di spandimento dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici, a distanza inferiore a 100 mt. dai limiti esterni degli insediamenti abitativi esistenti in zona agricola, e/o dai perimetri di altre zone territoriali. I nuovi insediamenti zootecnici devono altresì rispettare la distanza minima di 50 m dai corpi idrici esistenti.

Le distanze stabilite, secondo indicazioni generali, al comma precedente per i nuovi insediamenti di imprese agricole dedite ad allevamento zootecnico, vengono raddoppiate nel caso di allevamenti suinicoli e avicoli.

#### **Art. 80.2 Indici e parametri**

Oltre agli indici di densità fondiaria di cui ai commi 3, 4, 4bis dell'Art. 59 della [LR. N. 12/2005](#), dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Hmax. Mt. 6,50; solo in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos, serbatoi o altri impianti tecnici con altezza superiore.

Dc e Df come previsto dall'Art. 10 Art. 13 delle presenti norme.

#### **Art. 80.3 Modalità attuative**

Gli interventi di cui al presente articolo sono di norma soggetti ad intervento edilizio diretto, ad eccezione di quelli che riguardano compendi edilizi costituiti da più fabbricati (cascine o parti di queste, nuclei ecc.) e che prevedono un incremento del peso insediativo e/o una riorganizzazione planivolumetrica con o senza cambio di destinazione d'uso. In questi casi è previsto il ricorso al Piano urbanistico attuativo.

La realizzazione di nuovi fabbricati è assentita unicamente mediante permesso di costruire.

Non è subordinata a provvedimento autorizzativo la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

#### **Art. 80.4 Interventi sugli edifici esistenti e funzionali all'attività agricola**

Per gli edifici esistenti e funzionali all'attività agricola, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento, demolizione e ricostruzione, nei limiti di cui [all'Art. 59 della LR. 12/2005](#). Sono altresì ammessi interventi di ampliamento "una tantum" per comprovate esigenze igieniche e/o funzionali, anche in deroga alle suddette limitazioni. L'ampliamento non potrà in ogni caso superare il 20% della Slp esistente.

Gli interventi di cui al presente punto non implicano la presentazione del vincolo di non edificazione di cui al [comma 6, Art. 59 LR. 12/2005](#), ma sono comunque subordinati agli adempimenti di cui al [comma 2, Art. 60 della LR. 12/2005](#).

Sono fatte salve le disposizioni relative agli interventi finalizzati allo svolgimento di attività agrituristiche di cui ai commi precedenti.

**Art. 81. Norme specifiche per le aree agricole di interesse ambientale**

Per le aree così individuate negli elaborati grafici del PdR, sono previste specifiche disposizioni al fine di salvaguardarne l'assetto paesistico-ambientale. Si rimanda in proposito alla PARTE VI delle presenti norme.

Per le destinazioni ammesse, le modalità attuative, e per i requisiti soggettivi ed oggettivi valgono le disposizioni di cui al precedente Art. 77.

**Art. 82. Nuclei rurali di interesse storico – ambientale**

Sono identificati nelle tavole del PdR apposita simbologia, i nuclei rurali di antica formazione che presentano caratteri tipologici e rapporti relazionali con il contesto di riferimento meritevoli di particolare salvaguardia.

Sono comprese le residenze, sia padronali che dei salariati, le attrezzature, le aree pertinenziali ed i parchi ed i giardini.

Gli interventi in questi ambiti sono soggetti al rispetto dei requisiti soggettivi, ai parametri, agli indici urbanistici ed agli adempimenti previsti dalla L.R. n. 12/2005 per le zone agricole ed alle norme di cui al precedente CAPO VIII.

**Art. 82.1 Interventi ammessi e modalità attuative**

Il "Quadro di riferimento normativo: Nuclei rurali di interesse storico - ambientale – TAV. 3.6 – individua gli interventi ammessi, con riferimento alle definizioni di cui all'Art. 12 delle presenti norme e nel rispetto delle prescrizioni Tipo-Morfologiche di cui ai commi successivi e delle disposizioni paesistiche di cui alla PARTE VI<sup>A</sup> delle presenti norme.

Con riferimento alle Tavole di analisi dello stato di fatto allegate al PGT, si prescrive quanto segue:

nelle unità edilizie di buona o di elevata valenza tipologica, gli interventi di ristrutturazione edilizia RE dovranno essere attuati secondo criteri di essenzialità, per il raggiungimento degli obiettivi funzionali previsti, e a condizione che non vengano alterate le caratteristiche tipologiche degli edifici. Eventuali adeguamenti igienico-sanitari e/o tecnologici connessi al recupero di detti immobili per finalità agrituristiche (Rif.to LR n. 10/2007), potranno avvenire anche con parziale modifica della sagoma preesistente, purché siano rispettati gli elementi essenziali della tipologia e le prescrizioni morfologiche di cui al successivo Art. 38.2.

per gli edifici privi di particolare valenza tipologica, alla RE può essere associato un ampliamento della Slp fino ad un massimo del 20% di quella esistente.

per i fabbricati di costruzione recente e incoerenti con il contesto ambientale interessato, è ammessa la demolizione con ricostruzione ed eventuale ricollocazione della relativa volumetria secondo criteri di maggior coerenza sia planivolumetrica che stilistica. In questo caso, è consentito un aumento di Slp del 20%.

Gli interventi di MO, MS, RS, RC, e RE, sono attuati mediante intervento edilizio diretto.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia RE che prevedono ricollocazione di fabbricati di costruzione recente e incoerenti con il contesto ambientale interessato, con modifiche della sagoma e dei caratteri tipologici, nonché quelli di ampliamento e di ricostruzione, quando ammessi, sono attuati mediante intervento edilizio diretto, e devono essere accompagnati da uno studio planivolumetrico esteso all'intero ambito perimetrato quale IRS che individui le tipologie, le caratteristiche architettoniche dei singoli edifici, le destinazioni d'uso, l'inserimento paesistico, documentando in modo approfondito le scelte progettuali.

**Art. 82.2 Prescrizioni tipo-morfologiche**

Per gli interventi da attuare in questi nuclei, oltre alle norme paesistiche di cui alla successiva PARTE VI, valgono le seguenti prescrizioni tipo-morfologiche generali:

*82.2.1 Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche per unità edilizie soggette a restauro RS e a risanamento conservativo RC:*

- a) Devono in genere essere conservate le strutture portanti sia verticali che orizzontali. Sono ammesse parziali demolizioni di murature portanti interne, per razionalizzare la funzionalità degli edifici. In caso di irrecuperabilità dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione, sono consentite parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali di pregio.
- b) Quando non è possibile la loro conservazione, è ammesso il rifacimento delle strutture orizzontali (solai e tetto), con eccezione delle "volte" e dei solai pregiati in legno, per le quali c'è l'obbligo del consolidamento. In caso di rifacimento, sono ammesse lievi traslazioni dei solai, con esclusione di quello di copertura, purché sia mantenuto l'attuale numero di piani.
- c) Non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture, mentre la conservazione dei camini, torriotti, altane, etc., dovrà essere valutata in sede di progetto.
- d) È vietato alterare l'aspetto esteriore con l'aggiunta di elementi estranei quali scale, balconi, tettoie, ed è anzi fatto obbligo di eliminare la eventuale presenza se di epoca recente; si devono conservare tutti gli elementi decorativi eventualmente presenti (cornicioni, capitelli, balconi in pietra; lesene, fasce marcapiano ecc.), e i ripristini dovranno essere eseguiti con i materiali e le tecniche tradizionali. Sono consentite lievi ed essenziali modifiche alle aperture esterne, per esigenze igienico - sanitarie e comunque nel rispetto delle dimensioni ricorrenti e di un ordinato disegno della facciata.
- e) Qualora i locali non siano già dotati di finestre idonee a garantire un'adeguata aerilluminazione, è consentita la formazione di aperture a cavedio al fine di ricavare finestre verticali di dimensioni limitate a soddisfare i rapporti illuminanti definiti dal Regolamento locale di Igiene.
- f) Le finestre ed i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizioni e caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico-critica dell'unità edilizia non evidenzia la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti. Gli infissi esistenti dovranno essere restaurati, ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto dei materiali tradizionali. È vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato. L'oscuramento esterno dovrà essere del tipo a persiane all'italiana. Non è ammesso l'uso di avvolgibili.

*82.2.2 Prescrizioni tipo-morfologiche specifiche per unità edilizie soggette a ristrutturazione edilizia RE, demolizione e ricostruzione DR.*

Nella ristrutturazione dei fabbricati di buona ed elevata valenza tipologica, devono essere conservati e valorizzati gli elementi essenziali della tipologia quali: strutture verticali (murature portanti, pilastrate e strutture ad arco con le relative decorazioni ecc.), strutture orizzontali se di pregio.

In caso di documentato degrado per inconsistenza o umidità, è ammessa la parziale sostituzione di detti elementi, purché ripristinati con materiali e tecniche tradizionali e comunque coerenti con le caratteristiche dell'edificio.

È ammessa la traslazione dei solai per adeguare le altezze interne ai minimi di legge. È ammessa altresì la traslazione della copertura con un massimo di cm. 50, fermo restando l'obbligo di allineamento in gronda con gli edifici contigui.

In caso di mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati rustici accessori, dovranno essere adottate soluzioni progettuali compatibili con le disposizioni di cui ai precedenti commi. In particolare:

Vanno rispettati i rapporti vuoto/pieno tipici di questi edifici, adottando per eventuali tamponamenti soluzioni trasparenti con infissi (in legno o ferro) e vetro;

le aperture nelle murature perimetrali dovranno avere collocazione, passo, dimensione coerenti con l'insieme degli altri edifici presenti;

dovranno essere mantenuti liberi gli avanportici, gli androni, i loggiati.

Nei casi di *ristrutturazione RE con integrale demolizione e ricostruzione* e nei casi di *ampliamento*, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni architettoniche compositive:

L'edificazione, nella scelta tipologica e distributiva dei volumi, deve rapportarsi all'impianto storico esistente; non è pertanto ammessa l'edificazione di edifici isolati in mezzo al lotto e non rapportati con il contesto.

I corpi di fabbrica conseguenti all'intervento devono avere morfologia, profondità, altezza, analoga a quella degli edifici che fanno parte dell'insediamento, con obbligo di allineamento in gronda se posti in contiguità con i medesimi;

Si dovrà prestare attenzione nella articolazione dei prospetti, con obbligo di rispettare i rapporti dimensionali delle aperture esterne, i materiali e le tipologie costruttive, in funzione delle caratteristiche architettoniche degli edifici limitrofi e del tessuto storico nel suo complesso.

Per le finiture valgono le indicazioni fornite al comma relativo alle parti non strutturali.

### 82.2.3 Modalità di presentazione del progetto edilizio

Il rilascio dell'autorizzazione e del permesso di costruire è subordinato alla presentazione di un progetto contenente, oltre a quanto espressamente prescritto dal Regolamento Edilizio, i seguenti elaborati:

- rilievo del verde in scala 1:200 con indicazione delle essenze e relative dimensioni e di ogni elemento qualificante gli spazi esterni (muri, portoni, pavimentazioni, scale, elementi decorativi, etc.);
- documentazione fotografica atta a inserire il lotto in questione all'interno del contesto urbano e a descrivere la zona e gli edifici circostanti (stato di fatto dei fronti stradali);
- documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti gli spazi esterni, interni e dell'interno dell'edificio;
- documentazione storica, ove esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie, etc.

### **Art. 83. Edifici e nuclei non più funzionali all'attività agricola**

Per gli edifici e per i nuclei presenti all'interno del territorio agricolo, ma non funzionali all'attività agricola, si applicano le disposizioni di cui al presente articolo.

#### a) edifici residenziali:

sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione. Sono altresì ammessi interventi di ampliamento "una tantum" per comprovate esigenze igieniche e funzionali. L'ampliamento non potrà in ogni caso superare il 20% del volume esistente con un massimo di 150 mc.

#### c) edifici non residenziali dismessi o non:

sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso. In caso di trasformazione finalizzata alla realizzazione di strutture ricettive (B&B) e/o turistico-ricreative, e' altresì ammesso un ampliamento "una tantum" fino al 20% della SLP esistente.

Sono sempre ammessi i locali accessori e le pertinenze.

Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente articolo, sono considerati edifici non funzionali all'attività agricola quelli che:

risultano evidenziati come tali nelle tavole del PdR;

Hanno usi diversi da quello agricolo risultante da atti pubblici (atti autorizzativi; accatastamenti e/o atti di acquisto antecedenti l'adozione del PGT) pur non essendo stati appositamente evidenziati sulle tavole del PdR.

Hanno conseguito specifico attestato dalla provincia nei termini e con le modalità di cui al comma [3-bis dell'Art. 89 della LR. 12/2005](#).

I nuclei edificati in territorio rurale ma non destinati all'attività agricola, sono perimetrali con apposito segno grafico nelle tavole del PdR.

#### Art. 83.1 Destinazioni non ammissibili

In caso di mutamento della destinazione d'uso in atto, non sono ammesse le seguenti funzioni:

- agricole – Ag2
- artigianale/industriale – I
- Commercio all'ingrosso – T2
- Attrezzature e impianti tecnologici – AT2-AT3
- Attrezzature cimiteriali – AC3

Si precisa che la modifica di destinazione d'uso dei manufatti ex agricoli (residenziali o no) non deve compromettere o limitare l'attività agricola svolta secondo le norme vigenti. Si prescrive quindi che non possa essere minimamente limitato lo svolgimento delle normali pratiche agricole esercitate secondo le norme vigenti (irrorazione, concimazione, arature, uso di macchinari e di motori agricoli, ecc. ) e che il cambio di destinazione d'uso di detti manufatti potrà essere consentito solo se essi si trovano alle distanze



previste da tutte le disposizioni di legge in materia (comprese le norme sanitarie) da stalle, concimaie, coltivazioni soggette a trattamento agrotecnico, terreni in genere su cui viene o potrà essere esercitata una attività agricola per la quale è prescritta - dalle suddette disposizioni normative - una distanza minima.

**Art. 84. Cave e torbiere**

L'apertura e l'ampliamento di cave e torbiere e comunque la coltivazione delle sostanze minerali di cava è disciplinata dalla vigente legge regionale del 30.3.1982, n. 18 e successive modificazioni ed integrazioni. È ammessa l'apertura e l'ampliamento di cave solo negli ambiti territoriali previsti dal Piano Cave della provincia di Pavia. Tali attività dovranno in ogni caso rispettare gli indirizzi ed i criteri di mitigazione/compensazione previsti nel vigente PTCP – Art. 22 e 33 comma 10.

**CAPO IX – AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

Ai sensi dell'Art. 10 comma 1 della [LR. 12/2005](#), il PdR individua le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Dette aree sono inedificabili, ma la loro superficie può contribuire a determinare l'edificabilità su altre aree della stessa proprietà, secondo modalità, indici e parametri della zona agricola di cui al precedente Art. 80.

In base alle loro caratteristiche e/o collocazione sono suddivise come segue:

**Art. 85. Aree di salvaguardia dell'abitato**

Si tratta di aree poste nelle immediate vicinanze dell'abitato consolidato e/o degli ambiti di trasformazione previsti, che il PGT individua come "filtro" fra attività differenti. Le aree di salvaguardia consentono altresì di prevenire trasformazioni (anche agricole) che possano in qualche modo contrastare con i futuri sviluppi dell'abitato.

E' ammesso solamente lo svolgimento dell'attività agricola, con esclusione di qualsiasi edificazione ad eccezione delle sole coperture stagionali. Dette attività dovranno essere compatibili in termini di distanze e di ogni altra disposizione di legge in materia (comprese le norme sanitarie), con la presenza di insediamenti (residenziali o non) previsti dal PGT. In particolare si dovranno evitare spargimenti di biomasse, fitofarmaci e pratiche di fertirrigazione, ad una distanza inferiore a 50 mt. dalle zone urbanizzate.

In queste aree non e' ammesso alcun tipo di edificazione. La relativa superficie e' tuttavia computabile quale zona agricola produttiva ai fini di determinare l'edificazione in altri ambiti Agricoli appartenenti alla stessa proprietà.

Per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

- intervento conservativo,
- ristrutturazione,
- modifiche interne per realizzare volumi tecnici,
- ampliamenti in misura non superiore al 20% della volumetria esistente.

**Art. 86. Area di rispetto delle cascine di interesse storico-tipologico**

Le aree così individuate dal PdR, sono finalizzate alla salvaguardia di alcuni insediamenti rurali di particolare interesse tipologico, e del loro rapporto relazionale con l'intorno paesistico.

In queste aree non e' ammesso alcun tipo di edificazione. La relativa superficie e' tuttavia computabile quale zona agricola produttiva ai fini di determinare l'edificazione in altri ambiti Agricoli appartenenti alla stessa proprietà.

E' ammesso l'utilizzo di parti delle superfici interessate, per la realizzazione di attrezzature scoperte, funzionali all'attività agricola o ad altre destinazioni ammesse nelle aree agricole (rif.to Art. 80.1 delle presenti norme). Qualora le aree in argomento siano adiacenti e/o pertinenti a strutture agrituristiche, sono altresì ammessi/e:

- Piazzole di sosta e parcheggi a servizio dell'attività;
- Attrezzate per lo svago, lo sport e il tempo libero in generale;
- Aree a verde attrezzato.

Detti allestimenti dovranno essere coerenti con la trama agricola esistente (partizioni, canali irrigui, vegetazione interpodereale e/o ripariale ecc.), e dovranno comunque rispettare le prescrizioni paesistiche di cui alla Parte VI<sup>A</sup> delle presenti norme

Per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

- intervento conservativo (manutenzione e risanamento);
- modifiche interne per realizzare volumi tecnici.

Eventuali interventi di ristrutturazione sono ammessi se finalizzati a ripristinare un corretto rapporto planivolumetrico e tipologico con l'insediamento rurale tutelato, rispettando tutti i criteri morfologici ed estetici generali ivi prescritti.

#### **Art. 87. Aree ad elevato contenuto naturalistico**

Sono aree caratterizzate dalla permanenza di un elevato grado di naturalità, per le quali il PGT persegue obiettivi di tutela e di valorizzazione coerentemente con le indicazioni di cui all'[Art. 34 del vigente PTCP](#). Su queste aree valgono le disposizioni di cui [all'Art. 34 comma 13, 14, 17, 18, 19 del PTCP stesso](#). Inoltre, in relazione a quanto previsto al comma 15 dell'Art. 34 del PTCP, si prescrive quanto segue:

non e' ammesso alcun tipo di edificazione, neanche di tipo agricolo;

possono essere eventualmente autorizzati piccoli edifici funzionali alla manutenzione del patrimonio naturalistico, e/o ad attività didattiche, turistiche, ricreative. Tali edifici dovranno avere caratteristiche costruttive e tipologiche particolarmente coerenti con il contesto di riferimento, e non potranno superare i seguenti indici/parametri:

IF 0,06 mc/mq con un massimo di 150,00 mc

Hmax. Mt. 3,00

le eventuali recinzioni sono ammesse solo se compatibili con la funzionalità dell'area naturalistica e dovranno essere dei seguenti tipi: siepi arbustive autoctone; staccionate aperte in legno o similari.

#### **Art. 88. Aree di salvaguardia geologica e/o idrogeologica**

Si richiamano le limitazioni di cui alla PARTE VII delle presenti norme - Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT – ivi comprese quelle relative agli edifici esistenti.

### **TITOLO III**

#### **DISPOSIZIONI SPECIFICHE E DI SETTORE**

#### **Art. 89. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti (ambiti ammessi ed esclusioni)**

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti e' regolato dagli artt. 63 e 64 della LR. 12/2005, nel rispetto delle altezze massime e delle norme morfologiche previste nei diversi ambiti territoriali dalle presenti norme.

In relazione a quanto disposto [dall'Art. 65 della LR. 12/2005](#), sono esclusi dalla possibilità di recupero dei sottotetti, i seguenti ambiti territoriali e/o interventi edilizi:

a) Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali - ATR

b) Nuclei di antica formazione, limitatamente agli edifici soggetti a "Restauro e Risanamento conservativo" individuati nella tavola delle modalità d'intervento (TAV. 3.5). Per i restanti edifici e' ammesso il recupero abitativo dei sottotetti solo se compatibile con il rispetto delle prescrizioni morfologiche di cui all'Art. 70 e con le disposizioni paesistiche alla PARTE VI delle presenti norme.

c) Edifici di interesse storico e/o tipologico esterni ai nuclei di antica formazione, individuati nella TAV. 3.7 "Quadro di riferimento normativo - Aspetti paesistico ambientali".

#### **Art. 90. Distributori di carburante**

Le norme del presente articolo riguardano gli impianti per la distribuzione del carburante su strada e la prima assistenza agli autoveicoli, compresi i distributori di gas metano e di G.P.L., in applicazione della [LR. 5 ottobre 2004, n. 24](#) e dei relativi provvedimenti attuativi.

Art. 90.1 Zone in cui è consentita l'installazione di nuovi impianti e l'ammodernamento di impianti esistenti

Ai sensi della citata [LR n. 24/2004 – Art. 6](#), l'installazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante e' consentita nei seguenti ambiti territoriali:

Aree di Trasformazione produttive – ATP

Altre aree, ricadenti entro la fascia di arretramento dalle strade (Art. 31 - fasce di rispetto per infrastrutture della mobilità), nel rispetto di quanto previsto dal Nuovo codice della strada (Legge 30 aprile 1992, n. 285), e fermo restando il rilascio del parere tecnico favorevole dell'ente proprietario della

strada, ai sensi dell'Art. 61 del DPR. 16.12.1992 n. 405 " Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada".

L'Installazione di nuovi impianti e' esplicitamente vietata nei seguenti casi:

- a) nel centro abitato, come definito dal Nuovo codice della strada:
- per gli impianti situati nelle zone pedonali e/o a traffico limitato in modo permanente;
  - per gli impianti privi di sede propria per i quali il rifornimento, alle autovetture e/o all'impianto, avviene occupando la sede stradale;
- b) fuori dal centro abitato:
- per gli impianti situati in corrispondenza di biforcazioni di strade di uso pubblico (incroci ad Y) e ubicati sulla cuspide degli stessi con accessi su più strade pubbliche;
  - per gli impianti situati all'interno di curve aventi raggio minore o uguale a metri 100;
  - per gli impianti privi di sede propria nei quali il rifornimento alle autovetture e/o all'impianto, avviene occupando la sede stradale;
  - per gli impianti situati a distanza inferiore a quella regolamentare da incroci o accessi di rilevanti importanza (stabilita in m 100,00, salvo distanza diversa stabilita dell'ente gestore della strada stessa); è ammessa una riduzione del 50% della suddetta distanza per gli impianti esistenti per i quali non sia possibile l'adeguamento ai fini viabili a causa di costruzioni esistenti o impedimenti naturali.

Art. 90.2 Requisiti e distanze minime da rispettare nella costruzione di nuovi impianti e nell'ammodernamento degli impianti esistenti

Sono richiamate integralmente le disposizioni di cui alla [D.C.R.15.12.2004 n. VII/1137](#) relative a:

- Requisiti qualitativi e quantitativi necessari per la realizzazione di nuovi impianti
- Requisiti qualitativi e quantitativi necessari per le modifiche degli impianti esistenti
- Requisiti relativi alle superfici minime delle aree sulle quali vengono collocati i nuovi impianti
- Condizioni di incompatibilità degli impianti esistenti
- Distanze minime da rispettare nella realizzazione degli impianti

Art. 90.3 Indici e Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf = 0,30 mq/mq

H = max 6,00 ml

Rc = max 20%

Dc = 5,00 ml

Ds= 5 ml dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, del ciglio stradale, per ogni apparecchiatura infissa al suolo, per tutti i manufatti edilizi, compresi i lembi esterni delle pensiline.

Dal calcolo di Uf e Rc vengono escluse le pensiline a protezione delle colonne di distribuzione sostenute da uno o più pilastri e le apparecchiature tecnologiche (depuratori, compressori, tunnel di lavaggio, cabine elettriche, centrali termiche e simili).

Art. 90.4 Impianti ad uso privato

Sono consentiti solo nelle seguenti zone, per i soli impianti ad uso dell'attività aziendale:

- Tessuto urbano prevalentemente artigianale industriale
- Tessuto urbano prevalentemente commerciale terziario
- Aree di Trasformazione produttive
- Aree di Trasformazione commerciali
- Zone agricole produttive

Valgono i criteri del Capo II del [R.R.13 maggio 2002, n. 2](#).

Art. 90.5 Disposizioni particolari per gli impianti ricadenti in zona di interesse storico e paesistico – ambientale

Al fine di mitigarne l'impatto visivo, si dovrà porre particolare attenzione a:

- utilizzo di materiali e colori, nelle finiture, adeguate all'inserimento nell'ambiente circostante, sia costruito che naturale;
- contenimento, nel numero e nelle dimensioni, di pali, cartelli, insegne luminose e non, ed altra segnaletica;

dotazione di aiuole e spartitraffico coltivati a verde, nonché di alberature adeguate ad ombreggiare le zone di parcheggio ed a mascherare l'impianto verso le aree contermini;

**Art. 91. Centri di telefonia in sede fissa (Art. 98bis L.12)**

In relazione a quanto disposto dalla [LR 12/2005 – Art. 98bis](#), e' ammessa la localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa nei seguenti ambiti territoriali:

nuclei di antica formazione

ambiti del tessuto urbano di recente formazione TR1;TR2;TR3;

Dal punto di vista urbanistico dovranno essere rispettati gli indici ed i parametri previsti per gli ambiti interessati dalla localizzazione. Il rilascio del relativo titolo autorizzativi (o la DIA) e' subordinato alla dimostrazione di un'adeguata accessibilità dei siti interessati e di una idonea disponibilità di spazi per parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.

Quando e' previsto l'utilizzo di spazi facenti parte di complessi commerciali o paracommerciali o misti, la dotazione di parcheggi e' da intendersi soddisfatta nell'ambito della dotazione globale prevista per detti complessi (Piani attuativi o interventi singoli). Quando si tratta invece di mutamenti di destinazioni d'uso con precedente funzione residenziale o comunque sotto dotata in termini di parcheggio, il richiedente dovrà reperire spazi di parcheggio ad uso pubblico in misura non inferiore al 50 % della SLp interessata dal centro di telefonia.

## **PARTE V**

### **NORME PER IL SETTORE COMMERCIALE**

#### **Art. 92. Norme generali**

La presente PARTE V recepisce la normativa nazionale e regionale sul commercio, e contiene disposizioni specifiche relative all'insediamento di attività commerciali e paracommerciali, nonché alla valutazione della compatibilità urbanistica ai fini commerciali.

Le attività commerciali e quelle ad esse equiparate, oltre ad essere assoggettate a quanto riportato nel presente titolo, dovranno rispettare le norme di cui agli altri Titoli delle presenti NTA. In caso di contrasto prevarranno le norme specifiche di cui al presente Titolo.

Per quanto riguarda gli aspetti autorizzativi, i relativi procedimenti, si rimanda alla disciplina nazionale e regionale di settore.

#### **Art. 93. Destinazioni d'uso commerciali**

Nell'ambito della presente normativa si considerano destinazioni d'uso commerciali, indipendentemente dal titolo giuridico dell'attività e dalla natura dell'operatore, quelle connesse allo svolgimento delle seguenti attività:

- a) vendita di merci al dettaglio e all'ingrosso
- b) somministrazione di alimenti e/o bevande

Rientrano nell'attività di vendita delle merci tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da persone fisiche o giuridiche a condizione che gli spazi siano idonei a consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla vendita;
- il deposito e la conservazione delle merci poste in vendita nell'esercizio;
- l'accesso al pubblico.

Oltre agli spazi destinati alla vendita, rientrano nelle destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

Rientrano nell'attività di somministrazione di alimenti e bevande tutte le modalità di utilizzazione di spazi, costruiti o aperti, per lo svolgimento di attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla somministrazione;
- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci somministrate nell'esercizio;
- l'accesso al pubblico (anche se limitato a categorie particolari di utenti).

Oltre agli spazi di somministrazione al pubblico, rientrano nelle destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali i servizi igienici, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, locali di preparazione, cottura, confezionamento e simili, locali per il lavaggio delle stoviglie, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

**Art. 93.1** Attività di commercializzazione diretta dei propri prodotti, negli stessi locali o in altri adiacenti

La vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo.

#### **Art. 94. Destinazioni d'uso paracommerciali**

Sono considerate destinazioni equiparate al commercio (paracommerciali) quelle attinenti alle attività per l'erogazione diretta di servizi resi nei locali adibiti alla fruizione dei medesimi (con esclusione di quelli aventi natura istituzionale, formativa, assistenziale, o religiosa). Rientrano in queste categorie a titolo indicativo le attività di acconciatore, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di

gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, centri di telefonia/internet, ecc, ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività di trattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali: locali notturni; sale da ballo; sale da gioco, o biliardo, bingo, ecc.; bowling, bocciodromi, ecc.; cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi.

Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al comma 1: i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, punti SNAI, sale scommesse e simili); le attività di noleggio di beni mobili registrati o no.

Sono escluse tutte le attività ricadenti nella tipologia di altre destinazioni d'uso specificamente individuate dal PGT.

#### **Art. 95. Definizione della superficie di vendita**

##### **Art. 95.1 Superficie di vendita commerciale e paracommerciale**

La superficie di vendita di un esercizio commerciale e' l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e sevizi, aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi anche se coperte e relativi spazi di manovra.

L'area di vendita del singolo esercizio commerciale e' circoscritta, separata e distinta da quella di eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

Ai fini autorizzativi, la superficie di vendita delle medie e grandi strutture che presentano una SLP superiore al doppio della superficie di vendita oggetto di richiesta, viene incrementata di una quantità pari al 50% della SLP eccedente il predetto rapporto.

La superficie di vendita di merci ingombranti non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami e di materiale edile, altre tipologie simili), e' calcolata in misura di 1/8 della SLP.

In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza del pubblico durante le operazioni di vendita.

#### **Art. 96. Definizione e classificazione degli esercizi commerciali**

Ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente, le destinazioni commerciali al dettaglio si suddividono nelle seguenti categorie:

- . Esercizi di Vicinato – V - aventi una superficie di vendita fino a 150 mq.
- Medie strutture di livello 1 – M1 - aventi una superficie di vendita da 151 a 600 mq.
- Medie strutture di livello 2 – M2 - aventi una superficie di vendita da 601 a 1.500 mq.
- Centro Commerciale delle medie strutture di livello 1 – MCC1 - aventi una superficie di vendita complessiva da 151 a 600 mq.
- Centro Commerciale delle medie strutture di livello 2 – MCC2 – aventi una superficie di vendita complessiva da 601 a 1.500 mq.
- Grandi Strutture – GS - aventi una superficie superiore a 1500 mq.

Sotto il profilo merceologico, ed ai soli fini dell'ammissibilità urbanistica relativa alla destinazione d'uso, le attività di vendita si distinguono in:

- a) Alimentari – A -: esercizi destinati esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari, con una quota di non alimentare ricadente nei settori dei generi per la pulizia della persona, della casa e dalle cose e dei piccoli accessori domestici non superiore al 25%.
- b) Non alimentari – N -: esercizi destinati esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari, con una quota di alimentare non superiore al 5% e comunque non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato.

L'articolazione delle diverse categorie e dei relativi settori merceologici ammesse nei diversi ambiti territoriali, è riportata al successivo art. 65 nella tabella relativa.

**Art. 96.1 Strutture di vendita organizzate in forma unitaria**

Secondo la definizione riportata al punto [4.2 della DGR. 2 agosto 2007 n. 8/5258](#), per struttura di vendita organizzata in forma unitaria e' da intendersi una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente. A tale definizione sono riconducibili:

- I Centri commerciali;
- I parchi commerciali

Rientrano nella definizione di "centro commerciale":

- Il centro commerciale tradizionale
- Il centro commerciale multifunzionale
- Il Factory Outlet Centre

Sono richiamate le specifiche definizioni di cui al punto [4.2.1 della DGR 2 agosto 2007 n. 8/5258](#).

Il ricorrere degli elementi che possono costituire una struttura unitaria deve essere verificato in ogni caso quale che sia la formula o la dizione commerciale adottata.

Fatto salvo quanto sopra, non e' considerata struttura organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche che si caratterizzano come "centri commerciali naturali" compresi i mercati su aree pubbliche.

Le tipologie di Centro Commerciale o Parco Commerciale, si ritengono generalmente ammissibili in tutti i casi in cui siano ammesse medie o grandi strutture della corrispondente fascia dimensionale e merceologica, salvo esclusioni espressamente indicate nelle norme di zona o di ambito, nei Piani attuativi o nei criteri localizzativi delle medie strutture.

**Art. 97. Tipi di attività commerciale ammissibili nelle singole zone o ambiti urbanistici**

Negli ambiti territoriali individuati dal PdR, è ammessa la formazione di spazi a destinazione commerciale o equiparata, sia per nuova costruzione sia per cambio di destinazione d'uso, secondo le tipologie di cui all'Art. 96, espressamente indicate come ammissibili nella seguente Tabella:

AMBITI TERRITORIALI	VICINATO			MEDIE STRUTTURE								
	VA	VN	VP	M1A	M1N	M1P	MCC1	M2A	M2N	M2P	MCC2	
NUCLEI DI ANTIVA FORMAZIONE	A	A	A	N	N	N	N	N	N	N	N	N
TR1 - PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA'	A	A	A	A	A	A	N	N	N	N	N	N
TR2 - PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD MEDIA DENSITA'	A	A	A	A	A	A	N	N	N	N	N	N
TR3 - PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD BASSA DENSITA'	A	A	A	A	A	A	N	N	N	N	N	N
TP - PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO	A*	A	A	N	A	A	N	N	N	N	N	N
VP - A VERDE PRIVATO	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
PUAV - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI	A	A	A	A	A	A	N	N	N	N	N	N
AREE PER DISTRIBUTORI DI CARBURANTE	A	A	A	A	A	A	N	N	N	N	N	N
AREE AGRICOLE IN AMBITO URBANO	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
AREE AGRICOLE PRODUTTIVE	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
AREE AGRICOLE DI INTERESSE AMBIENTALE	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
IRS - NUCLEI RURALI DI INTERESSE STORICO/AMBIENTALE	A	A	A	N	N	N	N	N	N	N	N	N
NUCLEI ESISTENTI NON PIU' ADIBITI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA	A	A	A	N	N	N	N	N	N	N	N	N
EDIFICI ESISTENTI NON PIU' ADIBITI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA	A	A	A	N	N	N	N	N	N	N	N	N
AREE DI MITIGAZIONE	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N

A Tipologia ammessa  
N Tipologia non ammessa

La generica indicazione di ammissibilità della destinazione commerciale implica l'ammissibilità delle sole categorie di vicinato al dettaglio.

Le esclusioni o gli obblighi di presenza indicati nelle norme di ambito sono da considerarsi inderogabili, in quanto scelte fondamentali di governo del territorio.

**Art. 98. Disposizioni particolari per il commercio all'ingrosso**

Il commercio all'ingrosso, intendendosi come tale l'attività di chi professionalmente acquista e rivende in nome proprio merci ad utilizzatori professionali, deve essere svolto in locali diversi da quelli utilizzati per il commercio al dettaglio, ad eccezione delle merceologie indicate al punto 7.2 della [DGR 8/5054 del 4.07.2007](#).

Quando la configurazione strutturale degli spazi utilizzati per l'ingrosso li rende assimilabili ad attività terziario/direzionali o produttive, le modalità di insediamento e le norme di ammissibilità sono quelle della presente normativa applicabili a tali attività.

Qualora la strutturazione sia tale da ricadere nelle destinazioni commerciali come definite dall'art. 63, si applicano le relative disposizioni, con le precisazioni e limitazioni di cui ai seguenti commi.

#### **Art. 99.           Attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali**

Le nuove strutture edilizie destinate ad insediamenti ad uso commerciale o paracommerciale dovranno essere dotate di spazi ad uso pubblico, compresi i parcheggi, secondo quanto previsto alla PARTE III delle presenti NTA – Art. 40.3.

##### Art. 99.1   Parcheggi

Per i nuclei di negozi di nuova realizzazione, sarà preferibile concentrare i parcheggi in un unico spazio razionale, anziché realizzare separatamente i singoli posti auto, in modo da minimizzare i punti di raccordo tra la viabilità urbana e quella di circolazione interna ai parcheggi..

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato, in caso di comprovata necessità possono essere utilizzate come standard di parcheggio anche aree non contigue agli spazi commerciali purché siano poste a distanza non superiore a 150 m di percorso pedonale.

Le aree di parcheggio di superficie superiore a 400 mq debbono essere dotate di adeguata piantumazione.

##### Art. 99.2   Requisiti organizzativi degli spazi commerciali

##### Art. 99.3   Aree di carico e scarico e servizi

Ogni spazio commerciale o assimilato deve disporre di una adeguata superficie da adibire al carico e scarico delle merci, a deposito delle stesse ed ad altri servizi per il personale. Lo spazio destinato allo scarico delle merci deve essere direttamente collegato al deposito delle stesse, in modo tale che la merce in attesa di stoccaggio non debba mai occupare spazi pubblici o condominiali.

Per gli spazi commerciali delle medie strutture di vendita dovrà essere realizzata anche un'area utilizzata esclusivamente per la sosta dei veicoli durante le operazioni di carico e scarico delle merci, aggiuntiva rispetto alle aree di parcheggio pubblico.

##### Art. 99.4   Spazi pedonali

Gli spazi commerciali debbono disporre di una idonea area destinata a spazio pedonale. In particolare negli interventi attuati mediante piani attuativi l'accesso del pubblico all'esercizio deve avvenire da uno spazio/percorso pedonale e non direttamente dalla strada.

##### Art. 99.5   Collocazione

Allo scopo di non creare discontinuità negativa sull'attrattiva esercitata dai fronti stradali caratterizzati dalla presenza di attività commerciali, si prescrive:

che le vetrine di banche, agenzie immobiliari, agenzie di scommesse (ippiche, ecc.), sale bingo e locali spettacolo non possano avere sviluppo sul fronte strada a piano terra superiore a m 10,00

che le attività di vendita al dettaglio e gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande possono essere collocati anche ai piani superiori o seminterrati solo se dotati di collegamento interno o accesso diretto dal piano strada.

#### **Art. 100.           Indicazioni relative alla destinazione d'uso commerciale da evidenziare negli atti autorizzativi**

Nei piani attuativi, nei permessi di costruire e nelle DIA, nonché nei relativi provvedimenti di agibilità, le indicazioni relative alle destinazioni d'uso dovranno essere fornite, per le attività commerciali ed equiparate, con riferimento ad una o più delle categorie di cui al precedente Art. 96.

All'atto di presentazione di Piano Attuativo, permesso di costruire o DIA, il proponente dovrà puntualmente indicare quali destinazioni commerciali intenda realizzare.

Non possono essere insediate attività commerciali o equiparate di categoria o sottocategoria diverse da quelle previste dal Piano Attuativo, dal Permesso di Costruire, o dalla DIA.



**Art. 101. Mutamenti della destinazione d'uso commerciale**

Ai soli fini del presente articolo, non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso, e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo ai fini edilizio/urbanistico, gli eventuali usi diversi, rispetto alle prescrizioni normative, di singoli locali, purché non interessino più del 30% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i 20 mq per ogni unità immobiliare, non diano luogo alla creazione di una nuova unità immobiliare né alla creazione di accessi diretti da aree pubbliche o condominiali. Resta ferma l'esigenza di munirsi degli eventuali altri titoli autorizzatori di natura diversa che fossero richiesti da altre norme legislative e/o regolamentari.

I mutamenti di destinazione d'uso per unità immobiliari superiori a 150 mq di SIp, ancorché senza opere edilizie, con previsione di destinazione commerciale comportano un incremento del fabbisogno di aree per servizi pubblici determinato secondo i criteri di cui all'Art. 41.4 delle presenti norme.

**Art. 102. Situazioni esistenti in difformità dalle norme vigenti**

La presenza di attività esistenti alla data di adozione del PGT, non rispondenti alle sue norme, è ammessa fino alla cessazione dell'attività. Sono comunque ammessi i subingressi.

L'ampliamento è ammesso fino ad un massimo del 20% della superficie di vendita, per una sola volta, purché con tale ampliamento non si superi il limite dimensionale della tipologia di appartenenza, come definita all'Art. 96.

Per la quota di superfici aggiuntive, entro i limiti di cui al comma 3, è richiesta comunque la cessione della aree per servizi pubblici previste per la tipologia di appartenenza.

## **PARTE VI DISCIPLINA PAESISTICA**

### **TITOLO I NORME GENERALI**

#### **Art. 103. Valenza paesistica del PGT**

Secondo il "principio di maggior definizione", di cui all'art. 6 della normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con [DCR n. VII/197 del 6.03.01](#), al PGT di Marcignago e' attribuita specifica "Valenza paesistica" in relazione ai suoi contenuti conoscitivi, descrittivi e normativi. Le norme di cui al presente Titolo assumono pertanto efficacia di "disciplina paesistica" per il territorio interessato.

#### **Art. 104. Efficacia delle norme e campo di applicazione**

La disciplina paesistica del PGT è estesa a tutto il territorio Comunale, e trova riscontro applicativo nel "Quadro di riferimento normativo: Elementi e sistemi di interesse paesistico - ambientale" (Tav. n. 3.7) allegato al PdR e, per quanto non in contrasto con questo elaborato, negli altri documenti del PGT. Le norme paesistiche sono da considerarsi "integrative" di quelle urbanistiche e di quelle geologiche, ai fini di verificare la fattibilità degli interventi di modificazione territoriale.

Nelle aree sottoposte a vincolo paesistico ai sensi degli [artt. 136 e 142 del D.LGS. n. 42/2004](#), fino all'adozione di eventuali atti di modifica del vincolo stesso secondo quanto previsto all'art. 39 del vigente PTCP, valgono le procedure previste dal citato [D.Lgs. n. 42/04 CAPO IV](#) nonché i criteri di cui alla [L.R. 18/97](#), con le precisazioni ed integrazioni di cui al presente TITOLO.

#### **Art. 105. Immobili soggetti a specifica tutela**

Il territorio di Marcignago e' interessato dai seguenti provvedimenti di vincolo (diretti o indiretti):

##### Beni culturali – D.Lgs. 42/04 Art. 10 comma 3:

- Loc.ta' Cascina Brusada: Oratorio con affreschi e bassorilievi marmorei

Sono altresì soggetti a tutela fino a quando non sia espletata la procedura di verifica di interesse ai sensi del [D.Lgs. 42/04 Art. 12](#), gli immobili di proprietà pubblica e/o di Enti/Persone giuridiche anche private senza fini di lucro, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre 50 anni. In particolare si evidenziano:

a1 – Municipio

a2 – Scuola primaria – via Umberto I°

a3 – Chiesa di S. Agata Vergine e Martire

a4 – Cimitero comunale

a5 – Oratorio dei Re Magi

##### c) Aree Tutelate per legge - Art. 142 del D.Lgs. n. 42/04, ex. Art. 1 L. 431/85:

c1 - corsi d'acqua pubblici (e relative sponde per una profondità' di 150 mt.) nei tratti non derubricati ai sensi dello stesso provvedimento – [Art. 142 - 3° comma e successiva D.G.R. n. 12028/86](#).

In particolare risultano soggetti a vincolo:

- la Roggia Marzo per una profondità' fino a 150 ml. Dalla sommità delle sue sponde

c2 - i boschi

c3 - le aree di interesse archeologico individuate alla data del 22.01.2004

Sono stralciate dalle aree di vincolo, secondo quanto previsto all'Art. 142 comma 2 del [D.Lgs. n. 42/04](#), le aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate nel vigente PRG quali zone A e B.

Per gli immobili di cui al presente articolo, valgono le competenze e le procedure di cui al [D.Lgs. 42/2001](#)

### **TITOLO II ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA PAESISTICA**

La disciplina paesistica di cui al presente Titolo, e' articolata come segue:

- criteri d'intervento per le aree agricole generiche
- elementi e/o sistemi di particolare rilevanza paesistica

altri elementi costitutivi del paesaggio  
ambiti di riqualificazione

#### **Art. 106. Criteri d'intervento per le aree agricole generiche**

Gli interventi nelle zone agricole devono essere improntati ad un giusto rapporto fra le esigenze funzionali legate all'attività produttiva, e il corretto uso del territorio al fine di mantenere e/o ripristinare gli equilibri ambientali ed i caratteri tipici del paesaggio.

Qualora per le nuove costruzioni ad uso produttivo si adottassero strutture prefabbricate in CAP, si dovranno attuare opportune schermature con alberi di specie autoctona per migliorare l'inserimento nel paesaggio. L'uso di dette strutture è comunque vietato quando poste in adiacenza o in prossimità di insediamenti o edifici di interesse tipologico - ambientale.

E' altresì vietato l'uso di elementi modulari in cls. per le recinzioni.

I tetti dovranno essere a falde inclinate, con manto superiore in tegole laterizie ad effetto antichizzato, o di altro materiale con analogo effetto estetico.

Le tinte esterne, quando non si adottino o recuperino murature "a vista", dovranno essere individuate nella gamma cromatica delle "terre" con chiarezza e saturazione media.

Vanno in genere conservati i sistemi vegetazionali diffusi (quelli di ripa lungo i fossi, quelli interpoderali, le macchie ecc.) sia per il loro valore ecologico che paesaggistico.

Va' conservata, eventualmente ripristinata e mantenuta efficiente la rete di scolo principale e secondaria.

#### **Art. 107. Elementi e/o sistemi di rilevanza paesistica**

Il PdR, in relazione a quanto previsto dal PTCP, recepisce, integra e precisa, gli ambiti e/o i sistemi paesistici di rilevanza sovracomunale, sottoponendoli a specifica salvaguardia coerentemente con gli indirizzi di cui all'Art. 33 delle NTA del PTCP stesso.

##### **Art. 107.1 Fontanili e relativa area di rispetto**

Gli ambiti così individuati sono soggetti a salvaguardia allo scopo di mantenere o migliorarne i caratteri ecosistemici e la stabilità biologica, nonché il ruolo di testimonianza storico-archeologica.

Sono vietati tutti gli interventi finalizzati alla alterazione dell'assetto idrologico e geomorfologico. Dovrà inoltre essere conservata la vegetazione naturale presente intorno alla testa del fontanile e, dove questa non sia più presente, è opportuno procedere a rimboschimenti specifici con specie autoctone.

E' altresì vietato l'accumulo di materiali di ogni sorta e il disperdimento di liquami e reflui (anche di natura agricola).

##### **Art. 107.2 Corsi d'acqua naturali e/o naturalizzati con funzione di corridoio ecologico**

Sono così individuati i corsi d'acqua, naturali e/o naturalizzati, e le relative aree di rispetto, al fine di garantirne la funzione idraulica e di salvaguardarne i contenuti naturalistici e paesistici quali elementi lineari di connessione ecologica.

E' prevista la tutela della morfologia naturale del corso d'acqua, e della vegetazione di ripa, per l'alto valore paesistico ed ecologico che la stessa riveste. Per gli aspetti relativi alla conservazione e gestione della vegetazione si fa riferimento all'Art. 5 della [LR 31.03.2008 N. 10](#). L'eventuale sostituzione e/o l'introduzione di nuove alberature, deve essere effettuata con specie autoctone e comunque concordata con i competenti uffici Comunali.

Sono richiamate le specifiche limitazioni e le prescrizioni di cui alla PARTE V delle presenti norme "Aspetti geologici idrogeologici e sismici del PGT".

##### **Art. 107.3 Aree di elevato contenuto naturalistico**

Nelle aree così individuate, coerentemente con le indicazioni del vigente PTCP si dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

conservazione dei valori che caratterizzano l'area e degli equilibri ecologici esistenti, favorendo l'evoluzione dei dinamismi naturali in corso;

consolidamento delle attività agricole nelle forme compatibili con la tutela dei caratteri ambientali, quali elementi di presidio e di salvaguardia del territorio;

valorizzazione attraverso forme di turismo sostenibile.

Per la conservazione e la gestione dei contenuti naturalistici in questi ambiti si fa particolare riferimento alle seguenti disposizioni normative:

[LR 31.03.2008 N. 10](#)

[LR 28.10.2004 N. 27](#)

Sono richiamate le limitazioni d'uso e le prescrizioni di cui all'Art. 84.

#### Art. 107.4 Nuclei di antica formazione

Per la delimitazione dei centri e dei nuclei storici si e' assunta quale base di riferimento la perimetrazione degli insediamenti riportati nella prima levata delle tavolette IGM 1:25000, comprendendo gli spazi aperti interclusi.

Gli scostamenti rispetto a tale delimitazione, sono motivati da riscontri oggettivi sulle caratteristiche fisiche e ambientali degli insediamenti, effettuati sia su base documentale che con verifiche in loco.

Gli agglomerati così definiti, insieme alla viabilità di cui al successivo paragrafo, costituiscono gli elementi essenziali della struttura storico-insediativa del territorio interessato.

Oltre alle modalità di intervento ed alle prescrizioni morfologiche di cui all'Art. 68 delle presenti NTA, ed alle Tavole specifiche del PdR, dovranno sempre essere rispettate le seguenti disposizioni:

##### 1. spazi aperti ed elementi di connessione

Ogni progetto di intervento deve prevedere un'adeguata sistemazione delle aree pertinenziali, avendo riguardo di salvaguardare i caratteri estetici ed ambientali tipici del centro storico, e di garantire un adeguato tasso di permeabilità della superficie interessata. In particolare:

- a) Devono essere conservate le pavimentazioni in pietra di pregio esistenti. Eventuali integrazioni e/o ripristini dovranno essere eseguite con materiali e tecniche compatibili;  
Per le nuove pavimentazioni si dovranno adottare soluzioni coerenti con quelle della tradizione locale (pietra; misto stabilizzato; ghiaio ecc.);
- b) Nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono;
- c) Nel caso di spazi a parco e giardino storico di pregio occorre garantire la massima tutela e riqualificazione, dato il loro significato storico architettonico e ambientale. Gli interventi devono perciò tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie e rispettare l'andamento naturale del terreno.
- d) Dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi decorativi di pregio (fontane, edicole, arredi esterni ecc.);
- e) I vecchi muri di recinzione in pietra e/o mattoni, dovranno essere conservati e/o ripristinati. Le eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate secondo analoga tipologia, o comunque come da tradizione locale;
- f) È fatto divieto di eliminare i passaggi pubblici che mettano in comunicazione edifici e cortili o altri spazi di pertinenza.

##### 2. Caratteri architettonici degli edifici

- a) dovranno essere eliminate tutte le superfetazioni costituite da: tettoie, parti aggettanti chiuse, tamponamenti di qualsiasi tipo di ballatoi, balconi, terrazze e porticati, se non rispondenti alle caratteristiche di cui alle presenti norme;
- b) I portali e le logge dovranno essere mantenuti tali ripristinando le forme e le caratteristiche originali ivi compresi i materiali e le tecniche costruttive. La loro chiusura e' eccezionalmente consentita, soltanto per comprovate esigenze funzionali. In questo caso deve essere realizzata mediante serramenti in ferro e vetro, con esclusione di altri materiali, e deve essere rispettosa delle caratteristiche architettoniche dell'esistente conservandone ogni elemento edilizio tipico con l'adozione degli adeguati ed opportuni accorgimenti progettuali.
- c) I tetti saranno realizzati a falde inclinate (pendenza mx. 40%), con manto di copertura in coppi di laterizio "di recupero" o, in alternativa, ad effetto antichizzato. I canali e pluviali saranno in rame o in lamiera zincata verniciati nei colori tradizionali, con sezione tonda. Sono ammesse finestre in sviluppo di falda. Eventuali abbaini, realizzati anche in funzione del recupero abitativo dei sottotetti, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
  - avere forma e dimensione rigorosamente coerenti con quelle tradizionali dei luoghi;
  - essere posizionati su falde non prospettanti sugli spazi pubblici (e' ammesso il mantenimento di quelli esistenti);
  - avere una distanza l'uno dall'altro non inferiore a mt. 4,00.

- d) Le murature esterne dovranno essere finite con intonaco a base di calce. La soluzione a "faccia a vista" potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con queste finiture. Le tinteggiature dovranno essere a base di malta o calce, con opportuno fissaggio. Saranno utilizzate tinte ottenute da terre naturali. Le gamme previste sono quelle dei gialli, dei rossi, dei bruni e dei verdi. Sono fortemente sconsigliati i rivestimenti con malta di cemento, salvo gli zoccoli degli edifici, e l'uso di tinte sintetiche lavabili. Il colore da usarsi dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori rappresentanti l'ambiente. Esso dovrà essere comunque concordato con gli Uffici competenti anche sulla base di campioni di tinta in loco.
- e) I davanzali e le opere in pietra naturale in genere saranno in beola, pietra serena o altro materiale analogo (evitare parti lucidate), negli spessori e nelle sagome tradizionali.
- f) Le aperture esterne dovranno avere forma e misure tradizionali. È vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato. L'oscuramento esterno dovrà essere del tipo a persiane all'italiana verso strada e del tipo a persiane all'italiana o antoni verso il cortile. Non è ammesso l'uso di avvolgibili, a meno che non fossero già previsti nel progetto originario.
- g) Per la realizzazione di negozi (vetrine ed ingressi in particolare) dovrà essere data la preferenza ai seguenti materiali: ferro, leghe pesanti, ferro - legno, legno. Le chiusure esterne dovranno essere in legno; è ammesso l'uso di serrande e cancelletti a maglie aperte.  
Le insegne a pannello devono essere di norma collocate all'interno dell'apertura di vetrina. La superficie dell'insegna a pannello non deve superare 1/5 di quelle del foro - vetrina e comunque l'altezza massima del pannello non deve superare i 50 cm. Sui pannelli non devono essere applicati elementi scatolari, al neon, o comunque generanti luce diretta.  
Soluzioni alternative, conseguenti a ragioni progettuali dimostrabili, e tali da non pregiudicare l'omogeneità della facciata e della cortina edilizie, possono essere autorizzate su conforme parere della Commissione per il paesaggio.  
Sono ammesse insegne a bandiera purché di forma e materiale tradizionale, escludendo comunque elementi al neon o generanti luce diretta.
- h) Le parti in ferro dovranno essere improntate alla massima semplicità e realizzate con ferri pieni (tondi, quadri o piatti). Le parti in ferro recuperate dovranno garantire una soluzione omogenea per l'intero fronte, ed essere dimensionate compatibilmente con le aperture.
- i) Eventuali contatori gas o acqua non dovranno, nel limite del possibile essere collocati sulle murature prospicienti la pubblica via, e comunque essere inseriti in apposita nicchia con antina di chiusura a raso muro, eseguite in ferro e verniciati nei colori tradizionali.
- l) Nei collegamenti fra corpo principale e secondario da ripristinare e quando è necessario sostituire parti di recente costruzione, è ammesso l'uso di tecnologie moderne, con preferenza per le strutture leggere (ferro e legno). L'inserimento di ascensori è condizionato al rispetto dell'impianto tipologico dell'edificio, e non deve comunque interessare ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico ed architettonico.

Il Comune predisporrà entro un anno dall'entrata in vigore delle presenti norme, un apposito piano del colore, oltre ad un repertorio delle componenti accessorie quali insegne, tende solari, altri elementi di arredo urbano.

#### Art. 107.5 Nuclei rurali di interesse storico-ambientale (cascine)

Oltre alle modalità di intervento ed alle prescrizioni morfologiche di cui all'Art. 82 delle presenti NTA, ed alle Tavole specifiche del PdR, dovranno sempre essere rispettate le seguenti disposizioni:

##### 1. spazi aperti ed elementi di connessione

Ogni progetto di intervento deve prevedere un'adeguata sistemazione delle aree pertinenziali, avendo riguardo di salvaguardare i caratteri estetici ed ambientali tipici di questi nuclei, e di garantire un adeguato tasso di permeabilità della superficie interessata. In particolare:

- g) Devono essere conservate le pavimentazioni in pietra di pregio esistenti. Eventuali integrazioni e/o ripristini dovranno essere eseguite con materiali e tecniche compatibili;  
Per le nuove pavimentazioni si dovranno adottare soluzioni coerenti con quelle della tradizione locale (pietra; misto stabilizzato; ghiaino ecc.);
- h) Nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono;
- i) Nel caso di spazi a parco e giardino storico di pregio occorre garantire la massima tutela e riqualificazione, dato il loro significato storico architettonico e ambientale. Gli interventi devono perciò

tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie e rispettare l'andamento naturale del terreno.

- j) Dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi decorativi di pregio (fontane, edicole, arredi esterni ecc.);
- k) I vecchi muri di recinzione in pietra e/o mattoni, dovranno essere conservati e/o ripristinati. Le eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate secondo analoga tipologia, o comunque come da tradizione locale;
- l) È fatto divieto di eliminare i passaggi pubblici che mettano in comunicazione edifici e cortili o altri spazi di pertinenza.

## 2. Caratteri architettonici degli edifici

Sono richiamate le norme generali relative ai Nuclei di antica formazione, di cui all'Art. 107.4 delle presenti NTA.

### Art. 107.6 Edifici con specifica valenza tipologica e/o funzionale (il Vecchio mulino)

Sono individuati con apposita simbologia, gli edifici che per originalità tipologica, importanza storico-culturale, identificazione nell'immaginario collettivo, sono da assoggettare a salvaguardia pur non essendo sottoposti a specifica tutela ai sensi della vigente normativa. Tali edifici, ferme restando le destinazioni d'uso previste nei relativi ambiti territoriali, saranno soggetti alle specifiche modalità d'intervento secondo quanto previsto nella Tav. 3.6 del PdR e all'Art. 82 delle presenti norme.

### Art. 107.7 Relitti della centuriazione Romana

L'interesse e quindi l'obiettivo di tutela è riferito ad alcune zone del territorio rurale nelle quali l'organizzazione territoriale ricalca la struttura centuriata, della quale sopravvivono i segni, localizzati o diffusi.

Ogni intervento da attuare in queste zone deve risultare complessivamente coerente con tale organizzazione, con gli orientamenti obbligati e le partizioni che ne tramandano la suggestione e l'impronta. In particolare devono essere conservati gli elementi salienti della struttura quali: tracciati stradali (compresi quelli interpoderali), canali di scolo posti lungo gli assi principali della centuriazione, case coloniche, tabernacoli posti agli incroci degli assi, relitti di filari antichi.

### Art. 107.8 Zone di interesse archeologico: areali di rischio

Rientrano in questa categoria le aree interessate dal rinvenimento di testimonianze archeologiche o motivatamente ritenute "a rischio di ritrovamento", ancorché non direttamente coinvolte da regolari campagne di scavo.

Nelle aree così individuate, fino all'entrata in vigore di specifici piani di settore da parte della Provincia d'intesa con la competente Soprintendenza, ogni attività di trasformazione urbanistica, o che comporti escavazione di profondità superiore a cm. 50, deve essere autorizzata dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

Non sono soggette a limitazioni per effetto del presente articolo, anche in assenza dei piani di settore di cui al comma 2, le seguenti attività:

- interventi direttamente connessi alle attività di studio e di ricerca sui siti, da parte degli Enti e degli Istituti scientifici autorizzati;
- interventi di manutenzione e di risanamento conservativo delle infrastrutture e/o del patrimonio edilizio esistente;
- l'ordinaria utilizzazione agricola dei suoli secondo gli ordinamenti colturali in atto.

### Art. 107.9 Percorsi di fruizione paesistica

Sono compresi all'interno di tale categoria alcuni tracciati di interesse locale e/o in ambito agricolo, inclusi quelli interpoderali, costituenti storicamente elementi di organizzazione del paesaggio rurale. Questi percorsi sono caratterizzati da visuali paesistiche privilegiate, per profondità e ampiezza, che consentono di cogliere aspetti distintivi del paesaggio agrario.

L'interesse paesistico di tali percorsi risiede principalmente nelle particolari relazioni di natura storico culturale e visiva che instaurano con il contesto territoriale.

E' prevista la tutela e la conservazione dei tracciati attraverso interventi di manutenzione e recupero dei percorsi e delle alberature, con la possibilità di valorizzare i tracciati stessi attraverso l'impianto di alberature di specie autoctona, e la formazione di segnaletica o di spazi attrezzati per la sosta.

Non sono ammessi: interventi che compromettano la qualità e la fruibilità paesistica dei tracciati, né l'installazione di cartellonistica pubblicitaria. Per i cartelli esistenti alla data di entrata in vigore del PGT, non possono essere rinnovate le concessioni in essere.

#### **Art. 108. Altri elementi costitutivi del paesaggio**

##### Art. 108.1 Boschi

A prescindere da quelle già individuate sulle tavole del PGT, sono comunque da considerare boschi le superfici interessate da formazioni vegetali aventi le caratteristiche qualitative e quantitative di cui alla [L.R. n. 27 del 28.10.2004 art. 3](#).

Ferme restando le disposizioni Regionali in materia (in particolare la citata L.R. n. 27/2004) e le norme relative ai vincoli Paesistici, i boschi sono da assoggettare a conservazione, e gli indirizzi di governo sono da definire attraverso piani di assestamento o di gestione che dovranno tenere conto delle caratteristiche fitosanitarie delle diverse biocenosi presenti e dei fattori geopedologici e climatici della stazione.

In assenza di detti piani sono da consentire solo tagli colturali, la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti delle vigenti prescrizioni e le attività di allevamento compatibili con le caratteristiche delle diverse biocenosi.

##### Art. 108.2 Rete irrigua primaria

Il PGT individua la rete irrigua di origine storica, per la quale è prevista la salvaguardia quale segno e memoria dell'antica organizzazione agraria. Eventuali modifiche all'attuale assetto, sono subordinate a specifici studi e/o progetti di miglioramento fondiario, ed alla relativa approvazione da parte del Comune.

##### Art. 108.3 Vegetazione diffusa: Filari e vegetazione sparsa

Sono compresi in questa categoria: le biocenosi frammentarie di consistenza e dimensioni minori rispetto a quelle dei popolamenti forestali, la vegetazione di ripa lungo i canali, la vegetazione interpodereale, i filari e gli esemplari isolati quando presentano elevato interesse tipologico e botanico.

Questi elementi assumono un'importanza non marginale nel paesaggio agrario sia dal punto di vista ecologico-funzionale sia sotto il profilo paesaggistico.

Le norme di cui ai commi seguenti si applicano agli elementi esistenti di fatto, anche se non riportati nella cartografia. L'obiettivo da perseguire è la tutela dell'esistente, nel rispetto delle esigenze fitosanitarie e biologiche delle cenosi. In particolare:

Per i filari collocati lungo le strade rurali, i viali di accesso agli insediamenti agricoli ed i fossi irrigui principali, gli esemplari isolati di elevato interesse tipologico e botanico, è prevista la conservazione integrale, limitando di conseguenza interventi che possano arrecare danno agli alberi ivi compresa l'esecuzione di interventi in profondità sul terreno circostante alla vegetazione esistente entro una fascia di 5,00 m.

L'eventuale sostituzione e/o l'introduzione di nuovi elementi, deve essere effettuata con specie autoctone e comunque analoghe a quelle esistenti.

Per la vegetazione posta lungo le partizioni colturali, i fossi minori e per gli esemplari isolati non aventi particolare interesse tipologico e botanico, è possibile derogare al principio di conservazione integrale nell'ambito di piani di dettaglio e/o di progetti operativi ivi compresi quelli relativi alla bonifica agraria ed al miglioramento fondiario tesi al raggiungimento di nuovi assetti territoriali e/o produttivi, prevedendo idonei interventi mitigatori, sostitutivi e/o di ripristino, volti al conseguimento di adeguati equilibri ambientali.

##### Art. 108.4 Viabilità storica secondaria

Sono compresi all'interno di tale categoria i tracciati stradali storici di interesse locale (urbani ed extraurbani) e quelli che interessano il territorio agricolo inclusi quelli interpoderali, costituenti storicamente elementi di organizzazione del paesaggio rurale.

La base di riferimento per l'individuazione di detti tracciati è costituita dalla cartografia I.G.M. di 1° impianto.

##### Tratti in ambito urbano

Gli interventi in ambito urbano dovranno prevedere il mantenimento e/o il ripristino di eventuali pavimentazioni storiche esistenti, e delle alberature che sottolineano i tracciati. Eventuali sostituzioni e/o integrazioni dovranno essere effettuate con specie analoghe.

Negli interventi edilizi che interessano cortine edilizie o lotti interclusi, si dovranno rispettare gli allineamenti dell'edificato esistente.

Le vecchie recinzioni in muratura dovranno essere conservate, compatibilmente con la sicurezza della circolazione stradale e quando non contrastano con l'assetto urbano circostante.

#### Tratti extraurbani

In ambito extraurbano gli interventi sulla viabilità, compatibilmente con le esigenze connesse alla sicurezza del traffico, dovranno salvaguardare le opere d'arte ed i manufatti di interesse storico.

Per la valorizzazione paesistica del tracciato e per il decoro urbano dei nuovi insediamenti in affaccio, si richiamano le norme della viabilità paesistica di struttura di cui all'Art. 107.7.

### **TITOLO III DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI**

#### **Art. 109. Norme generali**

Ai sensi dell'Art. 25 NTA del PTPR e dell'Art. 37 delle NTA del vigente PTCP, in tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, ivi compresi i piani attuativi di cui all'Art. 21e all'Art. 22delle presenti norme, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico al fine di valutarne il corretto inserimento nel contesto di riferimento.

Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche agricole, mentre sono soggetti al suddetto esame gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale su parchi e giardini tutelati ai sensi del [D. Lgs. N. 42/04](#), ovvero ritenuti di interesse storico-ambientale dal PGT.

Nelle aree soggette a vincolo paesistico, l'autorizzazione di cui [all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/04](#) così come subdelegata agli Enti competenti, sostituisce l'esame paesistico di cui al presente articolo.

Contestualmente all'elaborazione del progetto, il progettista provvede agli adempimenti previsti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvati con [D.G.R. n. 7/II045 dell'8.11.2002](#).

Il criterio generale che sottende la valutazione paesistica, è quello di una corretta contestualizzazione dell'intervento, avvalendosi dei riferimenti conoscitivi e delle valutazioni già effettuate in sede di PGT (Carta del Paesaggio), integrate da ulteriori analisi che la scala progettuale rende più appropriate e coerenti.

#### **Art. 110. Classificazione del territorio in relazione alla sensibilità paesistica**

Ai fini di agevolare l'applicazione metodologica prevista dai Criteri Regionali di cui al precedente Art. 106, Il PGT, sulla base delle analisi territoriali e paesistiche effettuate, articola il territorio comunale in "ambiti di sensibilità paesistica" quale sintesi di differenti modi di valutazione in chiave sistemica, vedutistica e simbolica sia a livello locale che sovralocale.

La classificazione di cui al comma precedente, riportata nella TAV. 3.8 del PdR, è da considerarsi vincolante ai fini del percorso di valutazione dell'impatto paesistico.

Le schede di valutazione dei diversi ambiti e tutto il materiale di analisi paesistica a corredo del PGT, sono messi a disposizione dei progettisti per una corretta lettura degli elementi che concorrono alla definizione della classe di sensibilità e, conseguentemente, per un'adeguata contestualizzazione dei progetti.

La documentazione normalmente prevista a corredo dei progetti di trasformazione del territorio, deve sempre essere integrata da un report fotografico che documenti il contesto paesistico di riferimento sia a livello locale che sovralocale.

Quando l'intervento interessa ambiti di sensibilità superiore a quella "media", dovrà essere altresì allegata una simulazione fotocompositiva del progetto, con adeguata rappresentazione del contesto interessato.

#### **Art. 111. Disposizioni specifiche relative alle aree di trasformazione**

Nelle aree di trasformazione urbanistica che si interfacciano direttamente con i sistemi di particolare rilevanza paesistica o con aree agricole ad elevata sensibilità ai sensi del precedente Art. 108, i piani attuativi dovranno dare precise indicazioni sulle tipologie e sui cromatismi da adottare nell'edificazione.



Anche quando non esplicitamente prevista negli elaborati del PGT, dovrà essere prevista una cortina di verde, di adeguata profondità, in modo da costituire un'area di mitigazione verso questi ambiti. Tale area dovrà essere piantumata con specie autoctone, di sviluppo non inferiore a mt. 5 in altezza, a carico dei soggetti operatori.

Per interventi di riconversione e di ristrutturazione che prevedano modifiche agli assetti planivolumetrici esistenti e/o l'inserimento di nuovi impianti, sempre nel caso di aree adiacenti ai sistemi di particolare rilevanza paesistica o ad aree agricole di elevata sensibilità, le norme paesistiche di cui al presente articolo trovano applicazione anche nell'ambito del tessuto urbano consolidato.

## PARTE VII COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Ogni intervento comportante modificazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale, oltre ad essere compatibile con le norme di cui ai precedenti TITOLI, dovrà rispettare le prescrizioni di seguito riportate. Dette norme discendono direttamente dallo Studio sugli aspetti geologici, idrogeologici e sismici redatto ai sensi della L.R. 12/2005 ed allegato al PGT quale parte integrante. In caso di discordanza fra le norme riportate nel citato studio geologico e lo stralcio riportato nel presente TITOLO, prevalgono le prime.

### Art. 112. Fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile

#### Art. 112.1 Zone di tutela assoluta (10 mt)

Appartengono a questa sottoclasse le zone di tutela assoluta a protezione del pozzo pubblico ESISTENTE ad uso potabile, sono quei terreni compresi nel raggio di 10 metri dal pozzo ad uso potabile.

L'area di rispetto è stata individuata con il criterio geometrico e nel suo interno sono valide le limitazioni del D.Lgs. 152/2006 e smi.

L'area compresa all'interno di un cerchio di raggio di 10 dall'asse del pozzo, è soggetta a vincolo di inedificabilità assoluta e potrà essere adibita esclusivamente alle opere di presa ed alle infrastrutture di servizio al pozzo.

#### Art. 112.2 Fascia di rispetto (200 mt)

Appartengono a questa sottoclasse i terreni compresi nel raggio di 200 metri dal pozzo ad uso potabile. L'area di rispetto è stata individuata con il criterio geometrico.

Nel suo interno sono valide le limitazioni del D.Lgs.152/06 e smi, (vedere l'elencazione particolareggiata nei commi successivi).

In queste aree sono vietate, ai sensi del D.Lgs. 152/06, le seguenti operazioni:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurate;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche,
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade,
- e) aree cimiteriali
- f) aperture di cave che possono essere in connessione con la falda
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica.
- h) Gestione di rifiuti,
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 4 dell'art.94 del D.Lgs. 152/06, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

La Regione Lombardia ha normato per il futuro le attività permesse e non all'interno di queste aree con la D.G.R. 10 Aprile 2003 n° 7/12693 che viene di seguito ripresa nei suoi vincoli prescrittivi, questi si applicheranno per le domande presentate successivamente al 22/04/2003 vedi delibera in oggetto:

Recepite le premesse: omissis "4. di stabilire che le presenti disposizioni si applichino alle domande di autorizzazione allo scavo dei pozzi e a quelle di concessione di derivazione presentate successivamente alla data di pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia."

#### Realizzazione di fognature

Per fognature si intendono i collettori di acque bianche, di acque nere e di acque miste, nonché le opere d'arte connesse, sia pubbliche sia private.

I nuovi tratti di fognatura da situare nelle zone di rispetto devono:

- costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima;
- essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali i sifoni e opere di sollevamento.

Ai fini della tenuta, tali tratti potranno in particolare essere realizzati con tubazioni in cunicolo interrato dotato di pareti impermeabilizzate, avente fondo inclinato verso l'esterno della zona di rispetto, e corredato di pozzetti rompitratta i quali dovranno possedere analoghe caratteristiche di tenuta ed essere ispezionabili, oggetto di possibili manutenzioni e con idonea capacità di trattenimento.

In alternativa, la tenuta deve essere garantita con l'impiego di manufatti in materiale idoneo e valutando le prestazioni nelle peggiori condizioni di esercizio riferite nel caso specifico alla situazione di livello liquido all'intradosso dei chiusini delle opere d'arte.

Nella zona di rispetto di una captazione da acquifero non protetto:

- non è consentita la realizzazione di fosse settiche pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
- è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.

Per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate nella zona di rispetto sono richieste le verifiche di collaudo.

I progetti e la realizzazione delle fognature devono essere conformi alle condizioni evidenziate e la messa in esercizio delle opere interessate è subordinata all'esito favorevole del collaudo.

#### Realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione

Al fine di proteggere le risorse idriche captate i Comuni, nei propri strumenti di pianificazione urbanistica, favoriscono la destinazione delle zone di rispetto dei pozzi destinati all'approvvigionamento potabile a «verde pubblico», ad aree agricole o ad usi residenziali a bassa densità abitativa.

Nelle zone di rispetto:

- per la progettazione e la costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;
- le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata, in particolare dovranno avere una distanza non inferiore a 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni).

In tali zone non è inoltre consentito:

- la realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo (stoccaggio di sostanze chimiche pericolose ai sensi dell'articolo 94 del D.Lgs. n. 152/2006);
- l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;
- l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini, a meno di non utilizzare sostanze antiparassitarie che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

#### Realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio

Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie, fermo restando il rispetto delle prescrizioni di seguito specificate.

Le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda, prevedendo allo scopo un manto stradale o un cassonetto di base impermeabili e un sistema per l'allontanamento delle acque di dilavamento che convogli gli scarichi al di fuori della zona indicata o nella fognatura realizzata in ottemperanza alle condizioni in precedenza riportate.

Lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose.

Lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

È vietato nei tratti viari o ferroviari che attraversano la zona di rispetto, il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato, in particolare dovrà essere mantenuta una distanza di almeno 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni).

È opportuno favorire la costruzione di cunicoli multiuso per il posizionamento di varie infrastrutture anche in tempi successivi in modo da ricorrere solo in casi eccezionali ad operazioni di scavo all'interno della zona di rispetto.

#### Pratiche agricole

Nelle zone di rispetto sono consigliate coltivazioni biologiche, nonché bosco o prato stabile, quale ulteriore contributo alla fitodepurazione.

È vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione come previsto dal Regolamento Attuativo della L.R. 15 dicembre 1993, n. 37 «Norme per il trattamento la maturazione e l'utilizzo dei reflui zootecnici».

Per i nuovi insediamenti e per quelle aziende che necessitano di adeguamenti delle strutture di stoccaggio, tali strutture non potranno essere realizzate all'interno delle aree di rispetto, così come dettato dall'art. 9 punto 7 del Regolamento Attuativo della L.R. 15 dicembre 1993, n. 37 «Norme per il trattamento la maturazione e l'utilizzo dei reflui zootecnici».

L'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi residui di origine urbana o industriale è comunque vietato. Inoltre l'utilizzo di antiparassitari è limitato a sostanze che presentino una ridotta mobilità all'interno dei suoli.

Si rimanda infine al testo della delibera in oggetto per maggiori dettagli e per comprenderne a fondo le finalità.

### **Art. 113. Descrizione delle classi di fattibilità e norme geologiche di attuazione**

Art. 113.1 CLASSE 3: Fattibilità con consistenti limitazioni.

LA CLASSE COMPRENDE LE ZONE NELLE QUALI SONO STATE RICONTRATE CONSISTENTI LIMITAZIONI ALL'UTILIZZO A SCOPI EDIFICATORI E/O ALLA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO PER LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITA'/VULNERABILITA' INDIVIDUATE, PER IL SUPERAMENTO DELLE QUALI POTREBBERO RENDERSI NECESSARI INTERVENTI SPECIFICI O OPERE DI DIFESA.

LE INDAGINI E GLI APPROFONDIMENTI DEVONO ESSERE REALIZZATI PRIMA DELLA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI IN QUANTO PROPEDEUTICI ALLA PIANIFICAZIONE ED ALLA PROGETTAZIONE.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (l.r. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/05, art. 38).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra, non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal d.m. 11 MARZO 1988 E DAL DECRETO 14 GENNAIO 2008 "Nuove norme tecniche per le costruzioni"

*Nella progettazione antisismica degli edifici la cui tipologia rientra nell'elenco di cui al decreto del Capo del Dipartimento di Protezione Civile 21/10/2003 vanno applicate sempre le disposizioni del d.m. 14/01/2008, mentre per le restanti opere ed edifici di cui al d.d.u.o. 19904/03 la progettazione, sino al 30 giugno 2009 può essere svolta sia ai sensi del d.m. 14/01/2008 che della normativa previgente (art 20 della l. 29/02/2008 n°31).*

*A decorrere dal 1 luglio 2009 la progettazione antisismica, per tutte le zone sismiche e per tutte le tipologie di edifici, sarà regolata dal d.m. 14/01/2008.*

*Nella progettazione degli edifici di cui sopra è necessario effettuare un approfondimento di carattere sismico di 3° livello (D.G.R. 8/1566 e 8/7374) oppure utilizzare i parametri previsti dalla normativa nazionale per la categoria di suolo superiore con il seguente schema:*

- *anziché lo spettro della categoria di suolo B si utilizzerà quello della categoria di suolo C; nel caso in cui la soglia non fosse ancora sufficiente si utilizzerà lo spettro della categoria di suolo D;*
- *anziché lo spettro della categoria di suolo C si utilizzerà quello della categoria di suolo D;*
- *anziché lo spettro della categoria di suolo E si utilizzerà quello della categoria di suolo D.*

Appartengono a questa classe la quasi totalità dei terreni del territorio comunale di MARCIGNAGO così classificati per la presenza della falda superficiale e per la presenza di terreni con orizzonti a limitate caratteristiche geotecniche. Sono state individuate, tramite il presente studio, limitazioni al cambio di destinazione d'uso, quale la presenza della falda freatica entro il metro e mezzo da piano campagna con conseguente necessità di dover impermeabilizzare le strutture sotterranee quali box e scantinati in genere e dover ricorrere a sistemi di aggettamento delle acque freatiche per eseguire scavi, inoltre bisogna considerare che con l'edificazione non si devono creare vie preferenziali di percolazione degli inquinanti nella falda.

#### PARTICOLARI LIMITAZIONI A PROTEZIONE DELLA FALDA FREATICA

La capacità protettiva dei suoli nei confronti delle acque sotterranee, nel territorio di MARCIGNAGO va da capacità moderata a bassa, nonostante questo i suoli sono considerati moderatamente adatti allo spandimento dei liquami ad uso agronomico.

Al fine di mantenere e migliorare la qualità delle acque freatiche, sono da VIETARE sui terreni di questa classe e su tutto il territorio comunale:

- ✘ L'insediamento di attività a rischio previste dalla direttiva CEE Seveso
- ✘ L'apertura di pozzi perdenti
- ✘ L'esecuzione di pozzi di sfruttamento delle acque che non prevedano una adeguata cementazione ed impermeabilizzazione dei primi metri di terreno con materiali quali fanghi bentonitici, compactonite o boiaccia di cemento additivata con impermeabilizzanti
- ✘ La dispersione dei liquidi fognari nei primi strati del sottosuolo senza una accurata indagine idrogeologica che ne stabilisca le modalità
- ✘ La dispersione di liquidi fognari in corsi d'acqua superficiali senza la necessaria depurazione e con caratteristiche difformi da quanto stabilito dalla legge n° 258/2000
- ✘ La dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade senza una accurata indagine idrogeologica che ne stabilisca le modalità
- ✘ L'apertura di cave che possono essere in connessione con la falda o che permettano, con l'asportazione degli strati fini superficiali, l'infiltrazione degli inquinanti
- ✘ Lo stoccaggio anche temporaneo all'aperto di rifiuti pericolosi e tossico nocivi
- ✘ Le discariche all'aperto di materiali lisciviabili
- ✘ In questi terreni inoltre sono da prescrivere
- ✘ La manutenzione di una adeguata rete di fossi drenanti che smaltiscano rapidamente le acque meteoriche
- ✘ I depositi di liquami, concimi chimici e/o organici devono avvenire in contenitori stagni o su platee dotate di raccolta del percolato come previsto dalla legge 50/95
- ✘ L'esecuzione di collettori fognari e di qualsiasi tubazione contenente liquidi o solidi considerati inquinanti delle acque devono avere la possibilità di essere ispezionabili onde verificarne la tenuta
- ✘ L'interramento di serbatoi di carburanti devono, come prescritto dalle vigenti leggi essere in doppia camicia.

**VALUTAZIONI FINALI** Lo studio ha evidenziato situazioni idrogeologiche e/o geologiche che impongono limitazioni alla trasformazione d'uso dei terreni, per la natura e l'entità dei rischi individuati. Per il superamento di queste limitazioni e per l'utilizzo di queste aree a fini urbanistici si rendono necessarie indagini mirate di carattere geologico, geologico-tecnico, ed idrogeologico che interessino non solo la particella in trasformazione ma anche i terreni circostanti per una adeguata progettazione delle opere di fondazione anche di tipo profondo, di scolo delle acque superficiali e/o profonde, di eventuali opere di sistemazione e bonifica dei terreni.

Per le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile, si rende necessario uno studio idrogeologico che indichi le prescrizioni per il superamento delle limitazioni e che accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

In questa classe sono da imporre indagini atte ad individuare le caratteristiche meccaniche dei terreni, l'individuazione della presenza e soggiacenza della falda, anche spinte in profondità per valutare opere di fondazione profonde.

La tipologia delle indagini proposte sono le seguenti: sondaggi geognostici, trincee esplorative, prove penetrometriche, indagini geofisiche elettriche onde conoscere il livello di falda e l'andamento della stessa con l'evolversi delle stagioni e la permeabilità dei terreni facenti parte del suolo e dei primi strati del sottosuolo.

Art. 113.2 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 relative ad 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 insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

LE INDAGINI E GLI APPROFONDIMENTI DEVONO ESSERE REALIZZATI PRIMA DELLA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI IN QUANTO PROPEDEUTICI ALLA PIANIFICAZIONE ED ALLA PROGETTAZIONE.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (l.r. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/05, art. 38).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra, non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal d.m. 11 MARZO 1988 E DAL DECRETO 14 GENNAIO 2008 "NUOVE NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI".

*Nella progettazione antisismica degli edifici la cui tipologia rientra nell'elenco di cui al decreto del Capo del Dipartimento di Protezione Civile 21/10/2003 vanno applicate sempre le disposizioni del d.m. 14/01/2008, mentre per le restanti opere ed edifici di cui al d.d.u.o. 19904/03 la progettazione, sino al 30 giugno 2009 può essere svolta sia ai sensi del d.m. 14/01/2008 che della normativa previgente (art 20 della l. 29/02/2008 n°31).*

*A decorrere dal 1 luglio 2009 la progettazione antisismica, per tutte le zone sismiche e per tutte le tipologie di edifici, sarà regolata dal d.m. 14/01/2008.*

*Nella progettazione degli edifici di cui sopra è necessario effettuare un approfondimento di carattere sismico di 3° livello (D.G.R. 8/1566 e 8/7374) oppure utilizzare i parametri previsti dalla normativa nazionale per la categoria di suolo superiore con il seguente schema:*

- *anziché lo spettro della categoria di suolo B si utilizzerà quello della categoria di suolo C; nel caso in cui la soglia non fosse ancora sufficiente si utilizzerà lo spettro della categoria di suolo D;*
- *anziché lo spettro della categoria di suolo C si utilizzerà quello della categoria di suolo D;*
- *anziché lo spettro della categoria di suolo E si utilizzerà quello della categoria di suolo D.*

Questa classe è stata scissa in quattro sottoclassi perché i terreni che ne fanno parte sono di molteplice natura e la vincolistica legislativa è diversa per ogni gruppo, appartengono infatti a queste categorie:

- ✓ I fontanili e le relative fasce di rispetto ampie 10 metri
- ✓ Gli alvei attivi e le relative fasce di rispetto (ampie 10 metri) dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale
- ✓ Gli alvei attivi e le relative fasce di rispetto (ampie 4 metri) dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore di competenza del Comune.
- ✓ Gli alvei attivi dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore non demaniali.

### 113.2.1 Sottoclasse 4A

Fanno parte di questa sottoclasse i fontanili attivi e le relative fasce di rispetto che fisseremo ampie 10 metri.

Per salvaguardare tali terreni vanno rispettate le limitazioni riportate nel Piano Paesaggistico facente parte del PTR approvato con d.g.r. 8/6447, art. 21 comma 7, e quelle contenute nelle norme tecniche del PTCP approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale 53/33382 art. 32 commi da 27 a 30:

#### Piano Paesaggistico facente parte del PTR approvato con d.g.r. 8/6447, art. 21 comma 7:

7. I fontanili ancora attivi sono da salvaguardare e valorizzare in riferimento alla loro funzionalità idrica ed ecosistemica, alla particolare connotazione vegetazionale e al significato simbolico e testimoniale che rivestono nel sistema paesistico rurale, tenendo conto di quanto indicato nella scheda n. 2.1.4 dell'allegato B alla d.g.r. 2121/2006 " Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12"; al fine di valorizzare il ruolo storico e le valenze paesaggistiche e ambientali di questi luoghi, la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T. dei comuni, ne promuove:
- il recupero e la riqualificazione, in correlazione con la definizione della rete verde provinciale e del sistema verde e dei corridoi ecologici comunali, e con riferimento alla promozione di percorsi di fruizione paesaggistica del territorio e alla realizzazione di punti di sosta nel verde;
  - la tutela dell'alimentazione idrica, limitando, ove necessario, i prelievi delle acque sotterranee all'intorno e prevedendo modalità efficaci di corretta e costante manutenzione.

#### Norme tecniche del PTCP approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale 53/33382 art. 32 commi da 27 a 30:

27. Sia la pianificazione locale che i piani di settore dovranno prevedere la tutela di questi elementi, allo scopo di mantenerne o migliorarne i caratteri ecosistemici e la stabilità biologica e, ove ne ricorrano le condizioni, anche il ruolo di testimonianza storica.
28. A tal fine, nelle aree interessate dalla presenza di questi elementi sono da considerarsi incompatibili o comunque critici i seguenti interventi:
- alterazione dell'assetto idrologico e geomorfologico;
  - accumulo di materiali di ogni sorta e disperdimento di scarichi liquidi.
29. Intorno alla testa del fontanile, per un raggio sufficientemente vasto, è necessario conservare la vegetazione naturale. Dove questa non sia più presente, è opportuno procedere a rimboschimenti specifici con specie autoctone.
30. In assenza di specifici piani di sistemazione idraulica-forestale tesi alla conservazione e/o al miglioramento degli aspetti naturalistici, è da consentire solo la formazione di percorsi di osservazione e studio e la manutenzione ordinaria delle teste di fontanile e delle aste.

### 113.2.2 Sottoclasse 4B

Fanno parte di questa sottoclasse l'alveo attivo e la fascia di rispetto ampia 10 metri del corso d'acqua di competenza di AIPO/REGIONE, la Roggia Marzo.

Il punto di partenza per la misurazione della larghezza di queste fasce è stabilito dalle vigenti leggi ed è rappresentato dal ciglio di erosione della sponda dell'alveo del corso d'acqua o se esistente dal piede esterno dell'argine che impedisce lo straripamento o dal piede dell'argine di contenimento delle piene catastrofiche.

Per tale corsi d'acqua si applicano le disposizioni di cui al R.D. 25 luglio 1904, 523 "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere Idrauliche delle diverse categorie", artt. 59, 96, 97 e 98.

**ATTIVITA' VIETATE ALL'INTERNO DELLE FASCIE DI RISPETTO AMPIE 10 METRI DEI CORSI D'ACQUA DEL RETICOLO IDRICO PRINCIPALE DI COMPETENZA DELLA REGIONE/AIPO**  
25 luglio 1904, n. 523. Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie.

Delle acque soggette a pubblica amministrazione

Capo IV - Degli argini ed altre opere che riguardano il regime delle acque pubbliche

**59.** Trattandosi di argini pubblici, i quali possono rendersi praticabili per strade pubbliche e private sulla domanda che venisse fatta dalle amministrazioni o da particolari interessati, potrà loro concedersene l'uso

sotto le condizioni che per la perfetta conservazione di essi argini saranno prescritte dalla REGIONE LOMBARDIA tramite la STRUTTURA SVILUPPO DEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI PAVIA e potrà richiedersi alle dette amministrazioni o ai particolari un concorso nelle spese di ordinaria riparazione e manutenzione. Allorché le amministrazioni o i privati si rifiutassero di assumere la manutenzione delle sommità arginali ad uso strada, o non la eseguissero dopo averla assunta, i corrispondenti tratti d'argine verranno interclusi con proibizione del transito.

#### ATTIVITÀ VIETATE

- 96.** Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:
- a) la formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque. Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime ed innocue concessioni di pesca, quando in esse si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;
  - b) le piantagioni che si inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
  - c) lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea in cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatoi pubblici la stessa proibizione è limitata ai piantamenti aderenti alle sponde;
  - d) la piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella, nelle rispettive località, stabilita o determinata dalla REGIONE LOMBARDIA tramite la STRUTTURA SVILUPPO DEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI PAVIA, sentite le amministrazioni dei comuni interessati.
  - e) le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sottobanche, lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;
  - f) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline, a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;
  - g) qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;
  - h) le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatoi pubblici, tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;
  - i) il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe, o banchine dei pubblici canali e loro accessori;
  - k) l'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minori di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dalla REGIONE LOMBARDIA tramite la STRUTTURA SVILUPPO DEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI PAVIA, sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;
  - l) qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
  - m) i lavori od atti non autorizzati con cui venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari;
  - h) lo stabilimento di molini natanti.

#### ATTIVITÀ SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

**97.** Sono opere ed atti che non si possono eseguire se non con speciale permesso dalla REGIONE LOMBARDIA tramite la STRUTTURA SVILUPPO DEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI PAVIA e sotto l'osservanza delle condizioni dal medesimo imposte, i seguenti:

- a) la formazione di pennelli, chiuse ed altre simili opere nell'alveo dei fiumi e torrenti per facilitare l'accesso e l'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
- b) la formazione di ripari a difesa delle sponde che si avanzano entro gli alvei oltre le linee che fissano la loro larghezza normale;
- c) i dissodamenti dei terreni boscati e cespugliati laterali ai fiumi e torrenti a distanza minore di metri cento dalla linea a cui giungono le acque ordinarie, ferme le disposizioni di cui all'art. 95, lettera c);
- d) le piantagioni delle alluvioni a qualsivoglia distanza dalla opposta sponda, quando si trovino di fronte di un abitato minacciato da corrosione, ovvero di un territorio esposto al pericolo di disalveamenti;
- e) la formazione di rilevati di salita o discesa dal corpo degli argini per lo stabilimento di comunicazione ai beni, agli abbeveratoi, ai guadi ed ai passi dei fiumi e torrenti;



- k) la ricostruzione, tuttoché senza variazioni di posizione e forma, delle chiuse stabili ed incili delle derivazioni, di ponti, ponti canali, botti sotterranee e simili esistenti negli alvei dei fiumi, torrenti, rivi, scolatoi pubblici e canali demaniali;
- l) il trasporto in altra posizione dei molini natanti stabiliti sia con chiuse, sia senza chiuse, fermo l'obbligo dell'intera estirpazione delle chiuse abbandonate;
- m) l'estrazione di ciottoli, ghiaia, sabbia ed altre materie dal letto dei fiumi, torrenti e canali pubblici, eccettuate quelle località ove, per invalsa consuetudine si suole praticare senza speciale autorizzazione per usi pubblici e privati. Anche per queste località però l'autorità amministrativa limita o proibisce tali estrazioni ogniqualvolta riconosca poterne il regime delle acque e gli interessi pubblici o privati esserne lesi;
- n) l'occupazione delle spiagge dei laghi con opere stabili, gli scavamenti lung'esse che possano promuovere il deperimento o recar pregiudizio alle vie alzaie ove esistono, e finalmente la estrazione di ciottoli, ghiaie o sabbie, fatta eccezione, quanto a detta estrazione, per quelle località ove per consuetudine invalsa suolsi praticare senza speciale autorizzazione.

**98.** Non si possono eseguire, se non con speciale autorizzazione dalla REGIONE LOMBARDIA tramite la STRUTTURA SVILUPPO DEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI PAVIA e sotto la osservanza delle condizioni dal medesimo imposte, le opere che seguono:

a-c) (lettere abrogate dall'art. 234, n.19 T.U. 11 dicembre 1933 n° 1775);;

d) le nuove costruzioni nell'alveo dei fiumi, torrenti, rivi, scolatoi pubblici o canali demaniali, di chiuse, ed altra opera stabile per le derivazioni di ponti, ponti canali e botti sotterranee, non che le innovazioni intorno alle opere di questo genere già esistenti;

e) la costruzione di nuove chiaviche di scolo a traverso gli argini e l'annullamento delle esistenti.

Sono inoltre vietate:

L'occupazione e la riduzione delle aree di espansione e divagazione dei corsi d'acqua al fine della moderazione delle piene così come riportate nella allegata documentazione cartografica.

In particolare è vietato lo stoccaggio anche temporaneo, di rifiuti di ogni genere, sia di provenienza civile che industriale, di reflui organici, dello stallatico e di ogni tipo di fango;

Le nuove edificazioni e movimenti di terra all'interno della fasce di rispetto e delle aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua

Al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente ai corpi idrici, sono vietate la copertura e la tombinatura parziali o totali dei corsi d'acqua che non siano imposte da ragioni di tutela della pubblica incolumità vedi [Testo aggiornato del decreto Legislativo 3 aprile 2006 n° 152 e smi](#).

Non è ammesso il posizionamento di infrastrutture longitudinalmente in alveo che riducano la sezione.

In caso di necessità e di impossibilità di diversa locazione le stesse potranno essere interrate;

Sono invece consentite, previa autorizzazione e concessione rilasciate dalla REGIONE LOMBARDIA tramite la STRUTTURA SVILUPPO DEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI PAVIA: le difese radenti, che dovranno essere realizzate in modo da non deviare la corrente verso sponda opposta né provocare restringimenti dell'alveo. Le difese non dovranno comportare il restringimento della sezione dell'alveo e dovranno essere a quota non superiore al piano campagna. Le opere dovranno essere inoltre caratterizzate da pendenze e tipologie costruttive tali da permettere l'accesso al corso d'acqua. La realizzazione di muri di sponda verticali o comunque ad elevata pendenza, sarà consentita unicamente all'interno dei centri abitati e comunque dove non siano possibili alternative a causa della limitatezza delle aree disponibili.

Gli interventi di cui al presente punto dovranno essere progettati secondo le prescrizioni della deliberazione n° 2/99 dell'Autorità di Bacino del fiume Po.

Gli attraversamenti (ponti, gasdotti, fognature ed infrastrutture in genere) che, qualora di luce superiore a 6 metri, dovranno essere progettati e realizzati secondo le prescrizioni della direttiva n. 2/99 dell'Autorità di Bacino del fiume Po. Nella progettazione andrà comunque verificato che le opere non comportino un significativo aggravamento delle condizioni di rischio idraulico sul territorio circostante anche per piene superiori a quella di progetto.

In ogni caso i manufatti di attraversamento non dovranno:

Restringere la sezione mediante spalle e rilevati di accesso

Avere l'intradosso a quota inferiore al piano campagna

Comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo.

I manufatti al di sotto dell'alveo che dovranno essere realizzati a quote inferiori a quelle raggiungibili in base alla evoluzione morfologica prevista per l'alveo e dovranno comunque essere adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua.

Gli scarichi che devono essere autorizzati anche dalla Provincia di PAVIA, anche ai sensi del D.L. 152/99, nei limiti sotto riportati, fissati al punto 6 dell'allegato B alla DGR 1 agosto 2003 n 7/13950:

- 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziale ed industriale;
- 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di pubblica fognatura.

I suddetti limiti valgono per tutte le portate da scaricare nei corsi d'acqua sia del reticolo principale che minore esistenti nel territorio comunale di MARCIGNAGO.

I manufatti di recapito dovranno essere realizzati in modo che gli scarichi avvengano nella medesima direzione del flusso delle acque e dovranno avere accorgimenti tecnici (quali dissipatori di energia) per evitare l'insorgere di fenomeni erosivi nel corso d'acqua.

Le attività di manutenzione ordinaria e pulizia dell'alveo senza modifiche della sezione di deflusso,

Le manutenzioni straordinarie volte a garantire la corretta sezione di deflusso. Tali interventi dovranno essere progettati e realizzati sempre secondo le prescrizioni della deliberazione 2/99 dell'Autorità di Bacino del fiume Po.

Per quanto riguarda l'attività edilizia, all'interno delle fasce e delle aree di divagazione e di espansione dei corsi d'acqua sono esclusivamente consentite le demolizioni senza ricostruzioni, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo così come definiti alle lettere a, b, c, della legge 5 agosto 1978 n 457, senza aumento di superficie o volume e senza cambiamenti di destinazione d'uso.

La sdemanializzazione di aree comunque abbandonate, sia a seguito di eventi naturali che per fatti artificiali indotti dall'attività antropica, con provvedimento da rilasciarsi da parte dell'Agenzia del Demanio, previa acquisizione del nulla osta idraulico dell'Ente a ciò preposto.

Tutto quanto riportato in relazione alle attività vietate o consentite previa autorizzazione e concessione all'interno delle fasce di rispetto, vale anche per i corsi d'acqua tombinati per i quali sussistono ugualmente le fasce di rispetto.

Vanno comunque applicate, quando ricorrano i casi previsti, le deliberazioni dell'Autorità di Bacino del fiume Po n 2/99, 1, 2, 3, 4 e 5/2001

Per gli interventi consentiti, previa autorizzazione e concessione di polizia idraulica, dovranno essere adottate in via preferenziale tecniche di ingegneria naturalistica, a tal fine si propone l'applicazione delle tecniche illustrate nel Quaderno di Ingegneria Naturalistica approvato dalla Regione Lombardia con DGR 29 febbraio 2000 n 6/48740.

Quando l'area oggetto di intervento ricade in zona soggetta a vincolo paesistico è necessario ottenere l'apposita autorizzazione Regionale secondo quanto stabilito dalla l.r. 18/1977.

L' art. 21 del PAI riporta inoltre che i soggetti pubblici o privati proprietari o concessionari di tombinature esistenti su corsi d'acqua naturali, devono predisporre una verifica idraulica delle opere di tombinatura in corrispondenza degli attraversamenti urbani, sulla base di apposita direttiva emanata dall'Autorità di Bacino. Le amministrazioni competenti in relazione agli esiti della verifica idraulica, individuano gli interventi strutturali di adeguamento necessari per garantire il naturale deflusso delle acque, privilegiando il ripristino a cielo aperto.

VALUTAZIONI FINALI Aree con vincolo di inedificabilità assoluta o da autorizzare

#### 113.2.3 Sottoclasse 4C

Sono i terreni che costituiscono gli alvei attivi e le relative fasce di rispetto, così come definite nella "carta del recepimento del reticolo principale e individuazione del reticolo idrico minore di competenza dei consorzi di bonifica e di competenza del comune", (ampie 4 metri ) dei corsi d'acqua classificati come appartenenti al reticolo idrico minore di competenza comunale.

Il punto di partenza per la misurazione della larghezza di queste fasce è stabilito dalle vigenti leggi ed è rappresentato dal ciglio di erosione della sponda dell'alveo del corso d'acqua o se esistente dal piede esterno dell'argine che impedisce lo straripamento o dal piede dell'argine di contenimento delle piene catastrofiche.

Per questa tipologia di corsi d'acqua si applicano le disposizioni di cui al R.D. 25 luglio 1904, 523 "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie", artt. 59, 96, 97 e 98.

**ATTIVITA' VIETATE ALL'INTERNO DELLE FASCIE DI RISPETTO AMPIE 4 METRI DEI CORSI D'ACQUA DEL RETICOLO IDRICO MINORE DI COMPETENZA COMUNALE**

25 luglio 1904, n. 523. Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie.

Delle acque soggette a pubblica amministrazione

Capo IV - Degli argini ed altre opere che riguardano il regime delle acque pubbliche

**59.** Trattandosi di argini pubblici, i quali possono rendersi praticabili per strade pubbliche e private sulla domanda che venisse fatta dalle amministrazioni o da particolari interessati, potrà loro concedersene l'uso sotto le condizioni che per la perfetta conservazione di essi argini saranno prescritte dal COMUNE DI MARCIGNAGO e potrà richiedersi alle dette amministrazioni o ai particolari un concorso nelle spese di ordinaria riparazione e manutenzione. Allorché le amministrazioni o i privati si rifiutassero di assumere la manutenzione delle sommità arginali ad uso strada, o non la eseguissero dopo averla assunta, i corrispondenti tratti d'argine verranno interclusi con proibizione del transito.

**ATTIVITÀ VIETATE**

**96.** Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:

- a) la formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque. Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime ed innocue concessioni di pesca, quando in esse si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;
- b) le piantagioni che si inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
- c) lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea in cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatoi pubblici la stessa proibizione è limitata ai piantamenti aderenti alle sponde;
- d) la piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella, nelle rispettive località, stabilita o determinata dal COMUNE DI MARCIGNAGO, sentite le amministrazioni dei comuni interessati.
- e) le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sottobanche, lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;
- f) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline, a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri quattro per le fabbriche e per gli scavi;
- g) qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;
- h) le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatoi pubblici, tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;
- i) il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe, o banchine dei pubblici canali e loro accessori;
- k) l'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minori di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dal COMUNE DI MARCIGNAGO, sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;
- l) qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
- m) i lavori od atti non autorizzati con cui venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari;
- h) lo stabilimento di molini natanti.

**ATTIVITÀ SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE**

**97.** Sono opere ed atti che non si possono eseguire se non con speciale permesso dal COMUNE DI MARCIGNAGO e sotto l'osservanza delle condizioni dal medesimo imposte, i seguenti:

- a) la formazione di pennelli, chiuse ed altre simili opere nell'alveo dei fiumi e torrenti per facilitare l'accesso e l'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
- b) la formazione di ripari a difesa delle sponde che si avanzano entro gli alvei oltre le linee che fissano la loro larghezza normale;

- c) i dissodamenti dei terreni boscati e cespugliati laterali ai fiumi e torrenti a distanza minore di metri cento dalla linea a cui giungono le acque ordinarie, ferme le disposizioni di cui all'art. 95, lettera c);
- d) le piantagioni delle alluvioni a qualsivoglia distanza dalla opposta sponda, quando si trovino di fronte di un abitato minacciato da corrosione, ovvero di un territorio esposto al pericolo di disalveamenti;
- e) la formazione di rilevati di salita o discesa dal corpo degli argini per lo stabilimento di comunicazione ai beni, agli abbeveratoi, ai guadi ed ai passi dei fiumi e torrenti;
- k) la ricostruzione, tuttoché senza variazioni di posizione e forma, delle chiuse stabili ed incili delle derivazioni, di ponti, ponti canali, botti sotterranee e simili esistenti negli alvei dei fiumi, torrenti, rivi, scolatoi pubblici e canali demaniali;
- l) il trasporto in altra posizione dei molini natanti stabiliti sia con chiuse, sia senza chiuse, fermo l'obbligo dell'intera estirpazione delle chiuse abbandonate;
- m) l'estrazione di ciottoli, ghiaia, sabbia ed altre materie dal letto dei fiumi, torrenti e canali pubblici, eccettuate quelle località ove, per invalsa consuetudine si suole praticare senza speciale autorizzazione per usi pubblici e privati. Anche per queste località però l'autorità amministrativa limita o proibisce tali estrazioni ogniqualevolta riconosca poterne il regime delle acque e gl'interessi pubblici o privati esserne lesi;
- n) l'occupazione delle spiagge dei laghi con opere stabili, gli scavamenti lung'esse che possano promuovere il deperimento o recar pregiudizio alle vie alzaie ove esistono, e finalmente la estrazione di ciottoli, ghiaie o sabbie, fatta eccezione, quanto a detta estrazione, per quelle località ove per consuetudine invalsa suolsi praticare senza speciale autorizzazione.

**98.** Non si possono eseguire, se non con speciale autorizzazione del COMUNE DI MARCIGNAGO e sotto la osservanza delle condizioni dal medesimo imposte, le opere che seguono:

a-c) (lettere abrogate dall'art. 234, n.19 T.U. 11 dicembre 1933 n° 1775);

d) le nuove costruzioni nell'alveo dei fiumi, torrenti, rivi, scolatoi pubblici o canali demaniali, di chiuse, ed altra opera stabile per le derivazioni di ponti, ponti canali e botti sotterranee, non che le innovazioni intorno alle opere di questo genere già esistenti;

e) la costruzione di nuove chiaviche di scolo a traverso gli argini e l'annullamento delle esistenti.

Sono inoltre vietate:

L'occupazione e le riduzione delle aree di espansione e divagazione dei corsi d'acqua al fine della moderazione delle piene così come riportate nella allegata documentazione cartografica.

In particolare è vietato lo stoccaggio anche temporaneo, di rifiuti di ogni genere, sia di provenienza civile che industriale, di reflui organici, dello stallatico e di ogni tipo di fango;

Le nuove edificazioni e movimenti di terra all'interno della fasce di rispetto e delle aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua

Al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente ai corpi idrici, sono vietate la copertura e la tombinatura parziali o totali dei corsi d'acqua che non siano imposte da ragioni di tutela della pubblica incolumità vedi [Testo aggiornato del decreto Legislativo 3 aprile 2006 n° 152](#).

Non è ammesso il posizionamento di infrastrutture longitudinalmente in alveo che riducano la sezione.

In caso di necessità e di impossibilità di diversa locazione le stesse potranno essere interrato.

Sono invece consentite, previa autorizzazione e concessione rilasciate dal COMUNE DI MARCIGNAGO: le difese radenti, che dovranno essere realizzate in modo da non deviare la corrente verso sponda opposta né provocare restringimenti dell'alveo. Le difese non dovranno comportare il restringimento della sezione dell'alveo e dovranno essere a quota non superiore al piano campagna. Le opere dovranno essere inoltre caratterizzate da pendenze e tipologie costruttive tali da permettere l'accesso al corso d'acqua. La realizzazione di muri di sponda verticali o comunque ad elevata pendenza, sarà consentita unicamente all'interno dei centri abitati e comunque dove non siano possibili alternative a causa della limitatezza delle aree disponibili.

Gli interventi di cui al presente punto dovranno essere progettati secondo le prescrizioni della deliberazione n° 2/99 dell'Autorità di Bacino del fiume Po.

Gli attraversamenti (ponti, gasdotti, fognature ed infrastrutture in genere) che, qualora di luce superiore a 6 metri, dovranno essere progettati e realizzati secondo le prescrizioni della direttiva n. 2/99 dell'Autorità di Bacino del fiume Po. Nella progettazione andrà comunque verificato che le opere non comportino un significativo aggravamento delle condizioni di rischio idraulico sul territorio circostante anche per piene superiori a quella di progetto.

In ogni caso i manufatti di attraversamento non dovranno:

Restringere la sezione mediante spalle e rilevati di accesso

Avere l'intradosso a quota inferiore al piano campagna

Comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo.

I manufatti al di sotto dell'alveo che dovranno essere realizzati a quote inferiori a quelle raggiungibili in base alla evoluzione morfologica prevista per l'alveo e dovranno comunque essere adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua.

Gli scarichi che devono essere autorizzati anche dalla Provincia di PAVIA, anche ai sensi del D.L. 152/99, nei limiti sotto riportati, fissati al punto 6 dell'allegato B alla DGR 1 agosto 2003 n 7/13950:

- 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziale ed industriale;
- 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di pubblica fognatura.

I suddetti limiti valgono per tutte le portate da scaricare nei corsi d'acqua sia del reticolo principale che minore esistenti nel territorio comunale di MARCIGNAGO.

I manufatti di recapito dovranno essere realizzati in modo che gli scarichi avvengano nella medesima direzione del flusso delle acque e dovranno avere accorgimenti tecnici (quali dissipatori di energia) per evitare l'insorgere di fenomeni erosivi nel corso d'acqua.

Le attività di manutenzione ordinaria e pulizia dell'alveo senza modifiche della sezione di deflusso.

Le manutenzioni straordinarie volte a garantire la corretta sezione di deflusso. Tali interventi dovranno essere progettati e realizzati sempre secondo le prescrizioni della deliberazione 2/99 dell'Autorità di Bacino del fiume Po.

Per quanto riguarda l'attività edilizia, all'interno delle fasce e delle aree di divagazione e di espansione dei corsi d'acqua sono esclusivamente consentite le demolizioni senza ricostruzioni, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo così come definiti alle lettere a, b, c, della legge 5 agosto 1978 n 457, senza aumento di superficie o volume e senza cambiamenti di destinazione d'uso.

La sdemanializzazione di aree comunque abbandonate, sia a seguito di eventi naturali che per fatti artificiali indotti dall'attività antropica, con provvedimento da rilasciarsi da parte dell'Agenzia del Demanio, previa acquisizione del nulla osta idraulico dell'Ente a ciò preposto.

Tutto quanto riportato in relazione alle attività vietate o consentite previa autorizzazione e concessione all'interno delle fasce di rispetto, vale anche per i corsi d'acqua tombinati per i quali sussistono ugualmente le fasce di rispetto.

Vanno comunque applicate, quando ricorrano i casi previsti, le deliberazioni dell'Autorità di Bacino del fiume Po n 2/99, 1, 2, 3, 4 e 5/2001.

Per gli interventi consentiti, previa autorizzazione e concessione di polizia idraulica, dovranno essere adottate in via preferenziale tecniche di ingegneria naturalistica, a tal fine si propone l'applicazione delle tecniche illustrate nel Quaderno di Ingegneria Naturalistica approvato dalla Regione Lombardia con DGR 29 febbraio 2000 n 6/48740.

Quando l'area oggetto di intervento ricade in zona soggetta a vincolo paesistico è necessario ottenere l'apposita autorizzazione Regionale secondo quanto stabilito dalla l.r. 18/1977.

L' art. 21 del PAI riporta inoltre che i soggetti pubblici o privati proprietari o concessionari di tombinature esistenti su corsi d'acqua naturali, devono predisporre una verifica idraulica delle opere di tombinatura in corrispondenza degli attraversamenti urbani, sulla base di apposita direttiva emanata dall'Autorità di Bacino. Le amministrazioni competenti in relazione agli esiti della verifica idraulica, individuano gli interventi strutturali di adeguamento necessari per garantire il naturale deflusso delle acque, privilegiando il ripristino a cielo aperto.

Il comune, in caso di necessità di modificare o di definire i limiti alle aree demaniali sul reticolo idrico minore, dovrà proporre alla AGENZIA DEL DEMANIO competente per la territorialità, le nuove delimitazioni.

Le richieste di desmanializzazione sul reticolo idrico minore dovranno essere inviate alla AGENZIA DEL DEMANIO competente per la territorialità, fornendo contestualmente il nulla osta idraulico comunale.

VALUTAZIONI FINALI Aree con vincolo di inedificabilità assoluta o da autorizzare.

#### *113.2.4 Sottoclasse 4D*

In sottoclasse 4D sono posti i terreni che costituiscono gli alvei attivi dei corsi d'acqua non demaniali del territorio di MARCIGNAGO. Per questi corsi valgono le prescrizioni degli art. 891, 892, 893 e 897 del C.C.

#### ART. 891 – DISTANZE PER CANALI E FOSSI

chi vuole scavare fossi o canali presso il confine, se non dispongono in modo diverso i regolamenti locali, deve osservare una distanza eguale alla profondità del fosso o canale. La distanza si misura dal confine al ciglio della sponda vicina, la quale deve essere a scarpa naturale ovvero munita di sostegno. Se il confine si trova in un fosso comune o in una via privata, la distanza si misura da ciglio a ciglio o dal ciglio al lembo della via [911]

#### ART. 892 – DISTANZE PER GLI ALBERI

Chi vuole piantare alberi presso il confine [893] deve osservare le distanze stabilite dai regolamenti e, in mancanza, dagli usi locali [c.p.c. 8 n°2]. Se gli uni e gli altri non dispongono, devono essere osservate le seguenti distanze dal confine:

1) tre metri per gli alberi di alto fusto. Rispetto alle distanze, si considerano alberi di alto fusto quelli il cui fusto, semplice o diviso in rami, sorge ad altezza notevole, come sono i noci, i castagni, le querce, i pini, i cipressi, gli olmi, i pioppi, i platani, e simili;

2) un metro e mezzo per gli alberi di non alto fusto. Sono reputati tali quelli il cui fusto, sorto ad altezza non superiore a tre metri, si diffonde in rami;

3) mezzo metro per viti, gli arbusti, le siepi vive, le piante da frutto di altezza non maggiore ai due metri e mezzo.

La distanza deve essere però di un metro, qualora le siepi siano di ontano, di castagno o altre piante simili che si recidono periodicamente vicino al ceppo, e di due metri per siepi di robinie.

La distanza si misura dalla linea del confine alla base esterna del tronco dell'albero nel tempo della piantagione, o dalla linea stessa al luogo dove fu fatta la semina

La distanza si misura dalla linea del confine alla base esterna del tronco dell'albero nel tempo della piantagione, o dalla linea stessa al luogo dove fu fatta la semina.

Le distanze antedette non si devono osservare se sul confine esiste un muro divisorio, proprio o comune, purché le piante siano tenute ad altezza che non ecceda la sommità del muro

#### ART. 893 – ALBERI PRESSO STRADE, CANALI E SUL CONFINE DEI BOSCHI

Per gli alberi che nascono o si piantano nei boschi, sul confine con i terreni non boschivi, o lungo le strade o le sponde dei canali, si osservano, trattandosi di boschi, canali, e strade di proprietà privata, i regolamenti (1) e, in mancanza, gli usi locali. Se gli uni e gli altri non dispongono, si osservano le distanze prescritte dall'art. precedente

(1) Art. 1 n. 13 r.d. 8 dicembre 1933, n. 1740

#### ART. 897 – COMUNIONE DI FOSSI

Ogni fosso interposto tra due fondi si presume comune.

Si presume che il fosso appartenga al proprietario che se ne serve per gli scoli delle sue terre, o al proprietario del fondo dalla cui parte è il getto di terra o lo spurgo ammucchiato da almeno tre anni.

Se uno o più di tali segni sono da una parte e uno o più dalla parte opposta, il fosso si presume comune.

Per questi corsi d'acqua, se risultasse necessario effettuare spostamenti e/o chiusure, per necessità di bonifiche agrarie, edificazioni o altro di questo genere, il Comune dovrà richiedere all'esecutore delle opere un progetto di modificazione dei corsi d'acqua che preveda alternative atte a mantenerne la continuità idraulica.



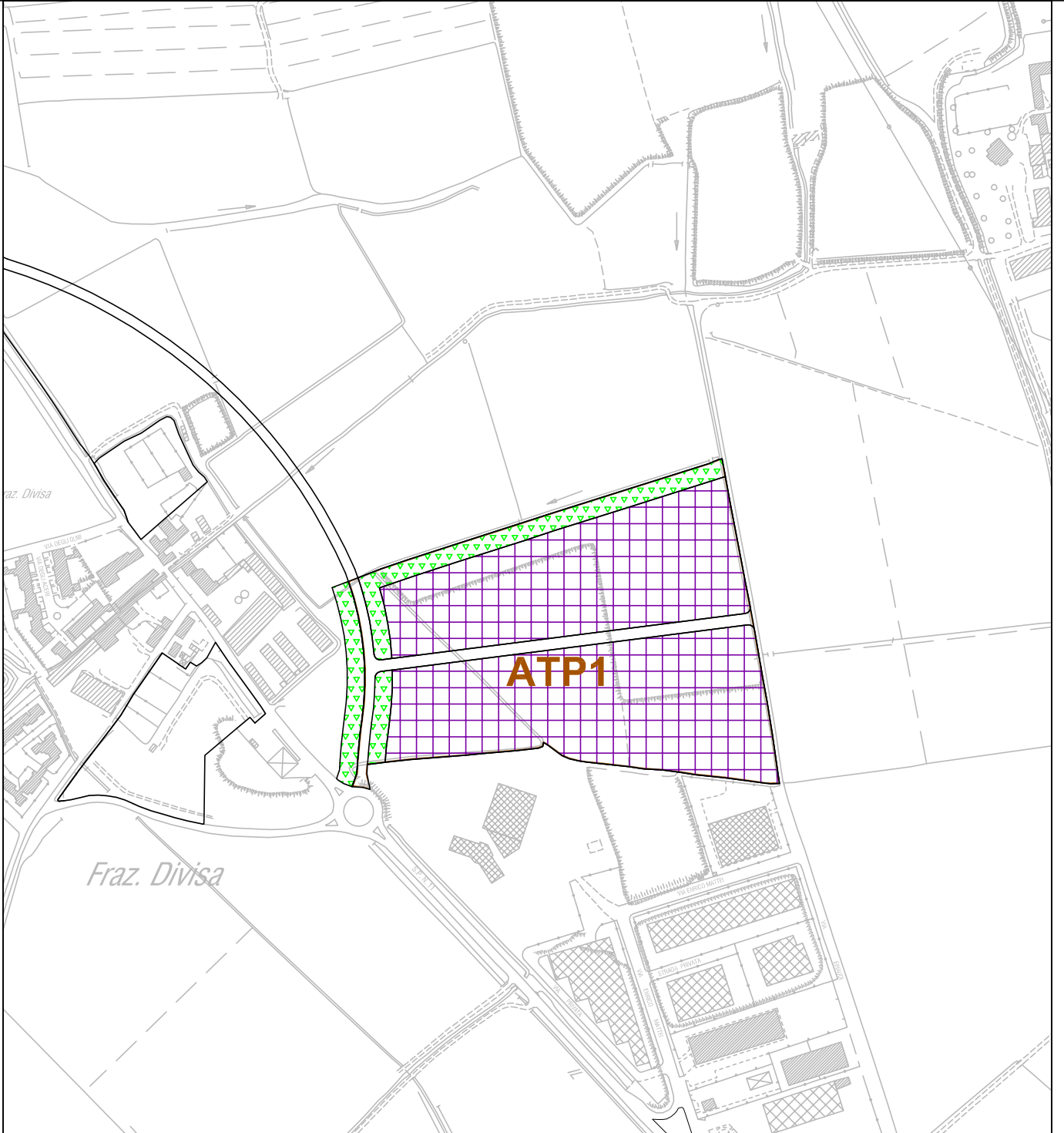
**ALLEGATO A - SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**





AMBITO DI TRASFORMAZIONE		N° ATP1
Superficie territoriale	Mq.	72.310
Destinazione prevalente		produttivo
Indice di utilizzazione territoriale - UT	Mq/mq	0,4
Edificabilità prevista - SLP	Mq.	28.568
Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - connessa a: - assunzione di impegno per la realizzazione di opere di interesse pubblico aggiuntive esterne all'ambito		15%
Incremento della potenzialità edificatoria connessa a standard qualitativi ART. 11 comma 5 L.R. 12/05: - per particolare qualità architettonica		5%
Impostazione tipo/morfologica: - H. max. (esclusi elementi tecnologici)	Mt.	7,50
Tipologia di strumento attuativo da prevedere nel P.d.R.: - Piano di Lottizzazione - Permesso di costruire convenzionato		PL - PCC
Soggetto attuativo		privato
Esigenze specifiche di dotazioni infrastrutturali: - parcheggio pubblico - nuova viabilità di comparto e di raccordo con la s.p. n. 11 NB – la soluzione individuata nelle planimetrie dell'ATP (DdP e PdR) è da considerarsi indicativa. Soluzioni alternative possono essere adottate in sede di PUA, a condizione che sia garantito il collegamento fra la SP 11 e la strada per Molino Vecchio		
Indirizzi da recepire nei PUA - Qualità progettuale - Mitigazione degli interventi da prevedere all'interno dell'area di pertinenza, con particolare attenzione ai lati verso gli spazi pubblici e verso le aree con diversa destinazione (agricola, residenziale ecc.). Le aree di mitigazione dovranno avere la profondità prevista negli elaborati grafici del Piano ed essere piantumate con alberature di specie autoctona, in ragione di almeno un albero/40 mq. di superficie. Nelle aree di mitigazione, ferma restando la piantumazione c.s. indicata, è considerata compatibile la realizzazione di parcheggi privati a servizio degli insediamenti, purché sia garantita una superficie permeabile complessiva non inferiore al 60% del totale (anche mediante impiego di soluzioni di grigliati erbosi carrabili). - I reflui di tipo civile (residenze e/o uffici), prima del recapito finale dovranno essere trattati in fossa chiarificatrice di tipo Imhoff. - In assenza del previsto collettamento al sistema depurativo di Pavia, per gli eventuali reflui derivanti dai processi produttivi, dovrà essere adottato un efficiente sistema di depurazione, con recapito finale in corso d'acqua superficiale avente portata sufficiente a garantire un'adeguata diluizione delle stesse.		
Meccanismi perequativi e/o compensativi		si
Note: Nell'individuazione dei requisiti per l'insediamento nei suddetti ambiti, saranno privilegiate le aziende che aderiranno a strumenti di gestione ambientale volontaria (es. ISO 14001 o EMAS).		

# AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO N. 1



**LEGENDA:**

**TIPOLOGIA PREVALENTE**

-  RESIDENZIALE
-  PRODUTTIVO
-  AREE DI MITIGAZIONE

**MODALITA' DI INTERVENTO**

-  PIANI ATTUATIVI PREVISTI

**scala 1: 5000**

**DATI TERRITORIALI:**

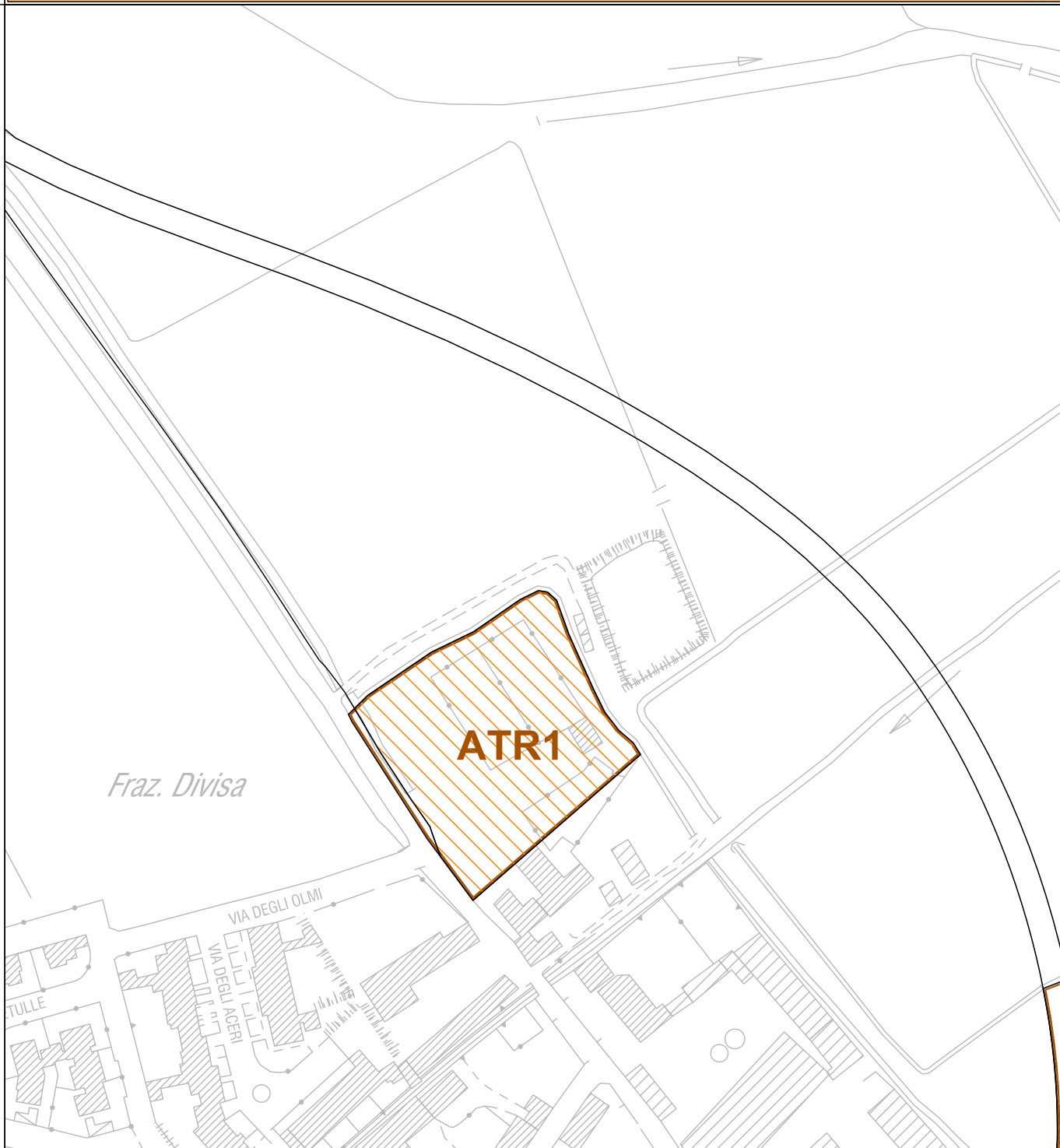
SUP. TERRITORIALE D'AMBITO	ATP 1	72.310 m <sup>2</sup>
----------------------------	-------	-----------------------

**SCHEDA:**

**ATP1**

AMBITO DI TRASFORMAZIONE		N° ATR1
Superficie territoriale	Mq.	5.520
Destinazione prevalente		residenziale
Indice di edificabilità territoriale - IT	Mc/mq	0,80
Edificabilità prevista - V	Mc.	4.416
Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - connessa a: - trasferimento di diritti da altri ambiti - assunzione di impegno per la realizzazione di opere di interesse pubblico aggiuntive	Max.	15%
Incremento della potenzialità edificatoria connessa a standard qualitativi – ART. 11 comma 5 L.R. 12/05	max.	10%
Impostazione tipo/morfologica: - edifici uni e bifamiliari; edifici in linea - edificato aperto - H. max. (esclusi elementi tecnologici)	Mt.	7,50
Tipologia di strumento attuativo da prevedere nel P.d.R.: - Piano di Lottizzazione - Permesso di costruire convenzionato		PL - PCC
Soggetto attuativo		privato
Esigenze specifiche di dotazioni infrastrutturali: -----		
Indirizzi da recepire nei PUA - Corretto rapporto morfologico e architettonico con il contesto di riferimento - I reflui di tipo civile (residenze e/o uffici), prima del recapito finale dovranno essere trattati in fossa chiarificatrice di tipo Imhoff.		
Meccanismi perequativi e/o compensativi		si
Note:		

# AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE N. 1



**LEGENDA:**

**TIPOLOGIA PREVALENTE**

-  RESIDENZIALE
-  PRODUTTIVO
-  AREE DI MITIGAZIONE

**MODALITA' DI INTERVENTO**

-  PIANI ATTUATIVI PREVISTI

**scala 1: 2000**

**DATI TERRITORIALI:**

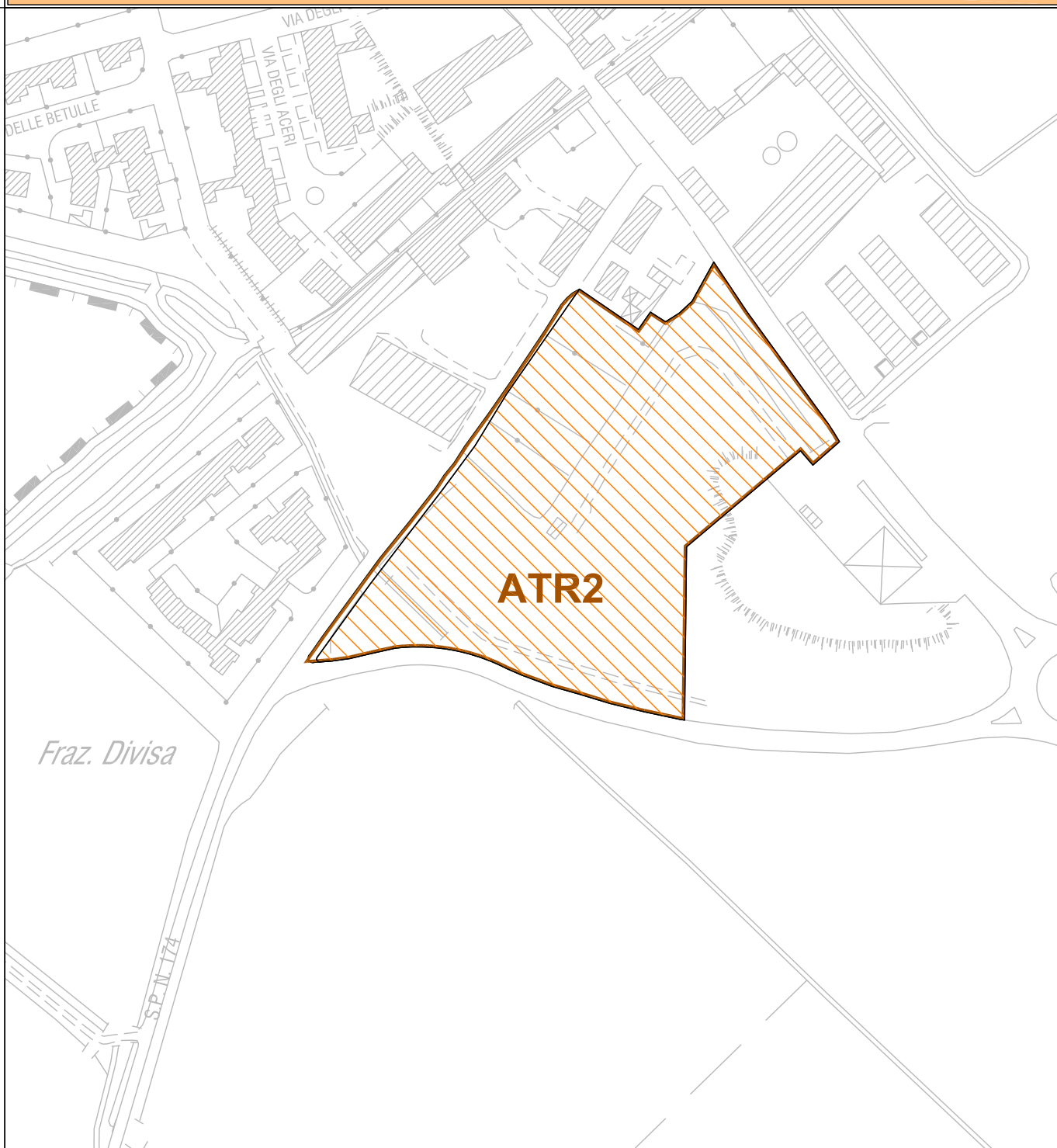
SUP. TERRITORIALE D'AMBITO	ATR 1	5.520 m <sup>2</sup>
----------------------------	-------	----------------------

**SCHEDA:**

**ATR1**

AMBITO DI TRASFORMAZIONE		N° ATR2
Superficie territoriale	Mq.	13.495
Destinazione prevalente		residenziale
Indice di edificabilità territoriale - IT	Mc/mq	0,80
Edificabilità prevista - V	Mc.	10.796
Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - connessa a: - trasferimento di diritti da altri ambiti - assunzione di impegno per la realizzazione di opere di interesse pubblico aggiuntive	Max.	15%
Incremento della potenzialità edificatoria connessa a standard qualitativi – ART. 11 comma 5 L.R. 12/05	max.	10%
Impostazione tipo/morfologica: - edifici uni e bifamiliari; edifici in linea - edificato aperto - H. max. (esclusi elementi tecnologici)	Mt.	7,50
Tipologia di strumento attuativo da prevedere nel P.d.R.: - Piano di Lottizzazione - Permesso di costruire convenzionato		PL - PCC
Soggetto attuativo		privato
Esigenze specifiche di dotazioni infrastrutturali: -----		
Indirizzi da recepire nei PUA - Corretto rapporto morfologico e architettonico con il contesto di riferimento - I reflui di tipo civile (residenze e/o uffici), prima del recapito finale dovranno essere trattati in fossa chiarificatrice di tipo Imhoff.		
Meccanismi perequativi e/o compensativi		si
Note:		

# AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE N. 2



**LEGENDA:**

**TIPOLOGIA PREVALENTE**

-  RESIDENZIALE
-  PRODUTTIVO
-  AREE DI MITIGAZIONE

**MODALITA' DI INTERVENTO**

-  PIANI ATTUATIVI PREVISTI

**scala 1: 2000**

**DATI TERRITORIALI:**

SUP. TERRITORIALE D'AMBITO	ATR 2	13.495
----------------------------	-------	--------

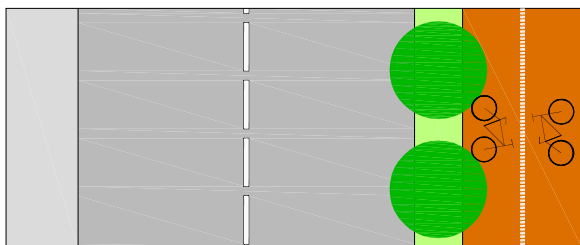
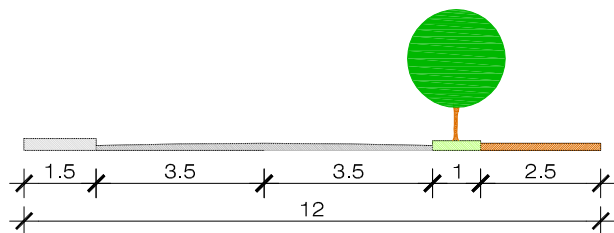
**SCHEDA:**

**ATR2**

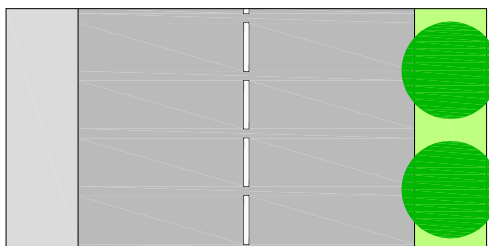
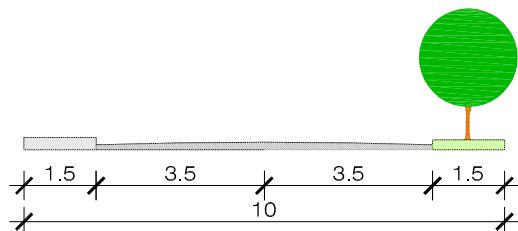
**ALLEGATO B – ABACO DELLE STRADE**



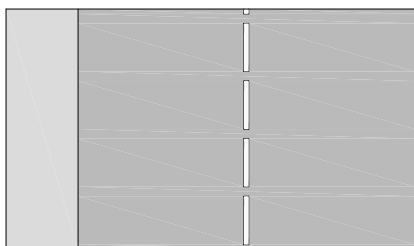
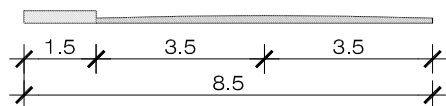
# ALLEGATO A - ABACO STRADALE



**TIPOLOGIA A - 12 m**



**TIPOLOGIA B - 10 m**



**TIPOLOGIA C - 8.5 m**