

Comune di Casorate Primo

Provincia di Pavia
Regione Lombardia



Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) (legge regionale 11 marzo 2005, n. 12)

VARIANTE GENERALE 2017

**VARIANTE PUNTUALE AL P.G.T. VIGENTE PER LA RIPIANIFICAZIONE
DELL'AREA INDIVIDUATA QUALE "PA10" E DELL'AREA DEL
"DEPURATORE ESISTENTE E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO"**

PS/p.05
Norme di attuazione

Piano delle Regole

scala

data

aggiornamenti

maggio 2025

Il progettista:

.....
.....
.....
.....

.....
[NOTA: Per chiarezza di consultazione, nel presente elaborato, le modifiche introdotte a seguito della Variante puntuale 05/2025 sono riportate in **tinta rossa**, tutte le altre modifiche già recepite nel testo - a seguito di precedenti varianti - non sono più evidenziate, in quanto già consolidate nella disciplina di P.G.T.]
.....

I N D I C E

CAPO PRIMO **NORME GENERALI**

TITOLO PRIMO **DISPOSIZIONI PRELIMINARI CONCERNENTI IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

- Art. 01 Il Piano di Governo del Territorio: generalità
- Art. 02 Finalità delle norme di attuazione del P.G.T.
- Art. 03 Verifica e aggiornamento del Piano di Governo del Territorio
- Art. 04 Articolazione del Piano di Governo del Territorio
- Art. 05 Elaborati aventi carattere prescrittivo
- Art. 06 Contrasto fra elaborati ed interpretazione degli elaborati grafici
- Art. 07 Deroghe alle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio
- Art. 08 Rinvio ad altre disposizioni

TITOLO SECONDO **DEFINIZIONI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

- Art. 09 Urbanizzazione primaria
- Art. 10 Urbanizzazione secondaria
- Art. 11 Opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi
- Art. 12 Definizioni. Indici e parametri urbanistici ed edilizi
- Art. 13 Categorie di intervento
- Art. 14 Destinazioni d'uso

TITOLO TERZO **NORME GENERALI**

- Art. 15 Aree di pertinenza
- Art. 16 Costruzioni a confine
- Art. 17 Sopralzi
- Art. 18 Impianti di erogazione di carburante
- Art. 19a Viabilità
- Art. 19b Fascia stradale di tutela, a protezione dell'edificato
- Art. 20 Parcheggi privati
- Art. 21 Rispetto dei corsi d'acqua
- Art. 22 Aree di salvaguardia dei pozzi idrici per consumo umano
- Art. 23a Arretramento dell'edificazione dagli elettrodotti
- Art. 23b Arretramento dell'edificazione dai metanodotti
- Art. 24 Prescrizioni in merito alle modalità di gestione delle acque meteoriche

TITOLO QUARTO **NORME GENERALI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE**

- Art. 25 Finalità del P.G.T. in ordine alla tutela e valorizzazione paesaggistica del territorio comunale
Art. 26 Richiamo di norme vigenti in materia di tutela e valorizzazione paesaggistica
Art. 27 Esame dell'impatto paesistico dei progetti
Art. 28 Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità paesistica dei luoghi
Art. 29 Valenza paesistica del Piano di Governo del Territorio

CAPO SECONDO

PIANO DELLE REGOLE

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- Art. 30 Riferimenti normativi relativi al Piano delle Regole
Art. 31 Finalità del Piano delle Regole
Art. 32 Contenuti del Piano delle Regole
Art. 33 Efficacia giuridica e durata del Piano delle Regole

TITOLO SECONDO

NORME GENERALI

- Art. 34 Modifica delle destinazioni d'uso
Art. 35 Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione
Art. 36 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti
Art. 37 Fattibilità geologica e sismica

TITOLO TERZO

ATTUAZIONE DEL PIANO

- Art. 38 Modalità di attuazione del Piano delle Regole
Art. 39 Interventi soggetti a Piano Attuativo
Art. 40 Efficacia dei Piani Attuativi (o dei P.I.I.), delle previsioni convenzionali e dei progetti S.U.A.P. approvati prima dell'adozione del Piano delle Regole
Art. 41 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale all'interno degli ambiti di Piano Attuativo
Art. 42 Perequazione urbanistica nei Piani Attuativi
Art. 43 Esame dell'impatto paesistico dei progetti negli ambiti del tessuto edificato o in corso di edificazione

TITOLO QUARTO

DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TESSUTO EDIFICATO O IN CORSO DI EDIFICAZIONE

- Art. 44 Ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione
Art. 45 Nucleo urbano di antica formazione
Art. 46 Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili
Art. 47 Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto
Art. 48 Ambiti dell'edificato terziario/commerciale ed attività produttive compatibili
Art. 49 Aziende agricole all'interno del tessuto edificato consolidato
Art. 50 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
Art. 51a Cimitero e relativa fascia di rispetto

Art. 51b **Depuratore e relative fasce di rispetto**
[Titolo modificato susseguentemente all'efficacia della presente Variante puntuale]

TITOLO QUINTO

DISCIPLINA DEGLI AMBITI AGRICOLI

- Art. 52 Ambiti agricoli
 - 52.01 Articolazione del territorio agricolo
 - 52.02 Ambiti agricoli strategici di prevalente interesse produttivo
 - 52.03 Ambiti agricoli strategici di interazione con il sistema ecologico e naturalistico
 - 52.04 Ambiti agricoli a tutela dell'edificato
 - 52.05 Disciplina dell'attività di spargimento dei fanghi di depurazione negli Ambiti agricoli.
- Art. 53 Esame dell'impatto paesistico dei progetti negli ambiti agricoli

TITOLO SESTO

**AMBITI ED ELEMENTI
DI TUTELA
E DI PARTICOLARE INTERESSE
STORICO, PAESAGGISTICO, NATURALISTICO E AMBIENTALE.
RETE ECOLOGICA**

- Art. 54 Fascia di tutela di 100 metri per lato lungo le sponde del Naviglio di Bereguardo (Piano Territoriale Regionale d'Area "Naviglio Lombardi" e comma 5, art. II-29 "Navigli storici", delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Pavia)
- Art. 55 Fascia di tutela di 500 metri per lato lungo le sponde del Naviglio di Bereguardo (Sezione 2, Area tematica "Territorio", del Piano Territoriale Regionale d'Area "Naviglio Lombardi" e comma 6, art. II-29 "Navigli storici", delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Pavia)
- Art. 56 Insediamenti rurali di interesse storico e paesistico
- Art. 57 Navigli storici (il Naviglio di Bereguardo) (art. II-29 "Navigli storici", delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Pavia)
- Art. 58 Relitti di centuriazione (art. II-36 "Relitti di centuriazione", delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Pavia)
- Art. 59 Viabilità di interesse panoramico (art. II-39 "Tracciati guida paesaggistici e viabilità di interesse panoramico" delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Pavia - art. 26, c. 9, della "Normativa" del P.P.R.)
- Art. 60 Corsi d'acqua e canali soggetti a tutela specifica
- Art. 61 Boschi e fasce boscate (art. II-15 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Pavia, artt. 4 e 5 delle n.t.a. del Piano di Indirizzo Forestale – P.I.F. – della Provincia di Pavia)
- Art. 62 Rete Ecologica Comunale

TITOLO SETTIMO

DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO

- Art. 70 Norme tecniche di attuazione per il settore del commercio (legge regionale 23 luglio 1999 n. 14)

CAPO PRIMO

NORME GENERALI

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI PRELIMINARI CONCERNENTI IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Art. 01 Il Piano di Governo del Territorio: generalità

Il Piano di Governo del territorio (P.G.T.), ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), è costituito:

- dal Documento di Piano (D.d.P.),
- dal Piano dei Servizi (P.d.S);
- dal Piano delle Regole (P.d.R.).

Il Piano di Governo del Territorio:

- ha contenuti compatibili e coerenti con i piani territoriali sovracomunali, e in particolare con:
 - il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Pavia,
 - il Piano Territoriale Regionale (PTR) della Regione Lombardia,
 - il Piano Territoriale Paesistico (PTP) della Regione Lombardia;
- esplica la propria efficacia, disciplinando, anche con le norme di Piani Settoriali eventualmente allegati, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
- è redatto con riferimento alle risultanze del documento appositamente predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
- in conformità all'art. 4 della citata legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), è stato redatto e sottoposto alla valutazione ambientale e ne è stata valutata la sostenibilità ambientale;
- individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate e le aree a destinazione agricola;
- individua e norma, attraverso il Piano dei Servizi, le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale. Tra esse sono comprese le aree a verde pubblico che costituiscono corridoi ecologici di valore paesistico, per la fruizione da parte della popolazione e per la tutela della presenza di specie vegetali ed animali.

Art. 02 Finalità delle norme di attuazione del P.G.T.

Le norme di attuazione del P.G.T. integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano di Governo del Territorio aventi carattere prescrittivo (o in altri elaborati del P.G.T. medesimo aventi tale carattere – [vedi successivo articolo 05](#)), di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria (e prevalendo in caso di contrasto – [vedi successivo articolo 06](#)), anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.

Art. 03 Verifica e aggiornamento del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio dovrà essere sottoposto a sistematica verifica di coerenza, sia nei confronti dell'attendibilità delle previsioni assunte, sia nei confronti dei Piani generali e di settore delle istituzioni a livello sovracomunale, fermo restando che, ai sensi dell'art. 8, comma 4, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), il Documento di Piano ha validità quinquennale e che, una volta scaduto tale termine, il Comune deve provvedere all'approvazione di un nuovo Documento di Piano.

Art. 04 Articolazione del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio si articola nei documenti ed elaborati di seguito elencati.

Documento di Piano

Il quadro conoscitivo e orientativo

DP/a.01	<i>Il territorio comunale nel contesto territoriale.</i>	1 : 25.000
DP/a.02	<i>Estratto Piano Territoriale Regionale vigente ed integrazione alla l.r. 31/2014</i>	-----
DP/a.03	<i>Estratto Piano Paesaggistico Regionale.</i>	-----
DP/a.04	<i>Estratto Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pavia.</i>	-----
DP/a.05	<i>Estratto Piano Territoriale Regionale d'Area dei Navigli Lombardi</i>	-----
DP/a.06	<i>Carta dei vincoli.</i>	1 : 5.000
DP/a.07	<i>Stato di attuazione del PGT vigente.</i>	1 : 10.000
DP/a.08	<i>I principali elementi costitutivi del paesaggio.</i>	1 : 5.000
DP/a.09	<i>Suggerimenti e proposte.</i>	1 : 5.000

Le determinazioni di piano

DP/p.10	<i>Classi di sensibilità paesistica.</i>	1 : 5.000
DP/p.11	<i>Assetto strategico per lo sviluppo del territorio.</i>	1 : 5.000
DP/p.12	<i>Previsioni di Piano e individuazione degli "Ambiti di trasformazione".</i>	1 : 5.000
DP/p.13a	<i>Carta del consumo di suolo. Previsioni vigenti alla data di entrata in vigore della l.r. 31/2014 (02.12.2014)</i>	1 : 10.000
DP/p.13b	<i>Carta del consumo di suolo. Riduzione del consumo di suolo rispetto agli AT degli strumenti di pianificazione urbanistica alla data di entrata in vigore della l.r. 31/14. Soglia comunale di consumo di suolo</i>	1 : 10.000
DP/p.13c	<i>Carta del consumo di suolo. Bilancio ecologico del suolo (art. 2, comma 1, lett. d della l.r. 31/14)</i>	1 : 10.000
DP/p.14	<i>Criteri e indirizzi per l'attuazione.</i>	-----
DP/p.15	<i>Relazione illustrativa.</i>	-----
	<i>ALLEGATO A. Dati ed indicatori ai sensi del punto 6.2 dell'elaborato "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" di cui al progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 02/2014 - novembre 2016. PGT VIGENTE - situazione al 02/12/2014</i>	1 : 10.000
	<i>ALLEGATO B. Dati ed indicatori ai sensi del punto 6.2 dell'elaborato "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" di cui al progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 02/2014 - novembre 2016. VARIANTE GENERALE 2017</i>	1 : 10.000
	<i>ALLEGATO C1. Proposta di modifica degli Ambiti Agricoli Strategici del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pavia</i>	1 : 10.000
	<i>ALLEGATO C2. Ambiti Agricoli Strategici</i>	1 : 10.000
	<i>ALLEGATO C3. Elementi della qualità dei suoli liberi</i>	-----

Si intendono inoltre allegati al Documento di Piano per formarne parte integrante e sostanziale:

- la "Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T." in attuazione dell'articolo 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12;

- la “Definizione del reticolo idrico minore di competenza comunale”, ai sensi delle d.g.r. n. 7/7868 del 25/01/2002 e n. 7/13950 del 01.08.2003 e in seguito al trasferimento agli Enti locali delle funzioni di polizia idraulica disposto dalla legge regionale n. 1/2000;
- la “Valutazione Ambientale Strategica” (VAS) del Documento di Piano di cui all’articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

Piano dei Servizi

L’analisi dello stato di fatto

PS/a.01	<i>I servizi esistenti nel territorio comunale.</i>	1 : 2.000
PS/a.02	<i>I servizi esistenti nel territorio comunale: servizi privati di interesse generale.</i>	1 : 2.000

Il progetto dei servizi

PS/p.03	<i>Il piano dei servizi.</i>	1 : 2.000
PS/p.04	<i>La Rete Ecologica Comunale.</i>	1 : 5.000
PS/p.05	<i>Norme di attuazione.</i>	-----
PS/p.06	<i>Relazione illustrativa.</i>	-----

Si intende inoltre allegato al Piano dei Servizi per formarne parte integrante e sostanziale il “Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo” (PUGSS) di cui all’art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (*Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche*).

Piano delle Regole

Le regole

PR/p.01	<i>Carta della disciplina delle aree: l’intero territorio comunale.</i>	1 : 5.000
PR/p.02	<i>Carta della disciplina delle aree: il tessuto urbano edificato.</i>	1 : 2.000
PR/p.03	<i>Nucleo urbano di antica formazione: l’interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi</i>	1 : 1.000
PR/p.04	<i>I complessi rurali: l’interesse storico-paesistico e relativa disciplina degli interventi</i>	1 : 1.000
PR/p.05	<i>Norme di attuazione.</i>	-----
PR/p.06	<i>Relazione illustrativa.</i>	-----
PR/p.07	<i>Spargimento dei fanghi di depurazione negli Ambiti agricoli: attitudine dei terreni ed individuazione delle aree</i>	1 : 10.000
PR/p.08	<i>Carta del consumo di suolo. Sintesi</i>	1 : 10.000

Si intende inoltre richiamata nel Piano delle Regole per formarne parte integrante e sostanziale la “Classificazione Acustica del territorio comunale” di cui alla l. 447/95, alla l.r. 13/2001 e alla d.g.r. 2 luglio 2002, n. VII/9776.

Art. 05 Elaborati aventi carattere prescrittivo

Degli elaborati elencati all’articolo precedente hanno carattere prescrittivo solo quelli di seguito elencati; i rimanenti hanno mero carattere illustrativo, istruttorio o documentario.

Documento di Piano

DP/p.10	<i>Classi di sensibilità paesistica.</i>	1 : 5.000
DP/p.12	<i>Previsioni di Piano e individuazione degli “Ambiti di trasformazione”.</i>	1 : 5.000
DP/p.14	<i>Criteri e indirizzi per l’attuazione.</i>	-----

Altri studi e documenti a corredo del Documento di Piano:

- la “Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.” in attuazione dell’articolo 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12;
- la “Definizione del reticolo idrico minore di competenza comunale”, ai sensi delle d.g.r. n. 7/7868 del 25/01/2002 e n. 7/13950 del 01.08.2003 e in seguito al trasferimento agli Enti locali delle funzioni di polizia idraulica disposto dalla legge regionale n. 1/2000;
- la “Valutazione Ambientale Strategica” (VAS) del Documento di Piano di cui all’articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

Il Documento di Piano quantifica il grado di intervenuto consumo di suolo sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal PTR e definisce la soglia comunale di consumo del suolo, quale somma delle previsioni contenute negli atti del P.G.T.. La relazione del documento di piano illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole.

L'elaborato "DP/p.15 *Relazione illustrativa*" costituisce riferimento ai fini dell'esame di eventuali proposte di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, in particolare di Programmi Integrati di Intervento, in applicazione di quanto stabilito all'articolo 17, comma 2, dei "Criteri e indirizzi per l'attuazione" del Documento di Piano.

Si precisa infine che, ai sensi dell'articolo 87, comma 1, e dell'articolo 91, comma 1, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), tutti gli elaborati del Documento di Piano concorrono a definire gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa comunale nell'ambito della programmazione integrata di intervento e pertanto, in tale evenienza, assumono carattere orientativo e di indirizzo.

Piano dei Servizi

PS/p.03	<i>Il Piano dei Servizi.</i>	1 : 2.000
PS/p.04	<i>La Rete Ecologica Comunale.</i>	1 : 5.000
PS/p.05	<i>Norme di attuazione.</i>	-----

Altri studi e documenti a corredo del Piano dei Servizi:

- il "Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo" (PUGSS) di cui all'art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).

Piano delle Regole

PR/p.01	<i>Carta della disciplina delle aree: l'intero territorio comunale.</i>	1 : 5.000
PR/p.02	<i>Carta della disciplina delle aree: il tessuto urbano edificato.</i>	1 : 2.000
PR/p.03	<i>Nucleo urbano di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi</i>	1 : 1.000
PR/p.04	<i>I complessi rurali: l'interesse storico-paesistico e relativa disciplina degli interventi</i>	1 : 1.000
PR/p.05	<i>Norme di attuazione.</i>	-----

.....
Ai fini dell'individuazione delle porzioni di territorio comunale in cui è consentita l'attività di spargimento dei fanghi biologici provenienti da impianti di depurazione dei reflui (di cui alla d.G.R. nr. X/2031 del 01/07/2014), il P.G.T. contiene il seguente apposito elaborato grafico:

PR/p.07	<i>Spargimento dei fanghi di depurazione negli Ambiti agricoli: attitudine dei terreni ed individuazione delle aree</i>	1 : 10.000
---------	---	------------

[Parte modificata a seguito dell'esame dell'osservazione n. 32 (vedi controdeduzioni), di cui alla Delibera di approvazione definitiva della "Variante generale 2017" nr. 13 del 12/03/2019]
.....

Il Piano delle Regole individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, da bonificare, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante generale o parziale del PGT che preveda nuovo consumo di suolo. A tal fine, anche se la presente Variante generale non prevede, consumo di suolo, è allegato il seguente elaborato grafico:

PR/p.08	<i>Carta del consumo di suolo. Sintesi</i>	1 : 10.000
---------	--	------------

Altri studi e documenti a corredo del Piano delle Regole:

- la "Classificazione Acustica del territorio comunale" di cui alla l. 447/95, alla l.r. 13/2001 e alla d.g.r. 2 luglio 2002, n. VII/9776;
- la "Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T." in attuazione dell'articolo 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, limitatamente agli elaborati progettuali/prescrittivi.

Art. 06 Contrasto fra elaborati ed interpretazione degli elaborati grafici

06.01 – Contrasto fra elaborati

In caso di eventuale contrasto tra gli elaborati del Piano di Governo del Territorio ci si atterrà ai seguenti criteri:

1. in caso di contrasto fra elaborati grafici redatti in scale diverse, prevale l'elaborato grafico redatto alla scala di maggior dettaglio;
2. in caso di contrasto fra le presenti norme di attuazione e uno o più elaborati grafici, prevalgono le norme;
3. in caso di contrasto fra le presenti norme di attuazione e il Regolamento Edilizio, prevalgono le norme di attuazione

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del P.G.T.:

- prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute;
- prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

In caso di difformità tra previsioni del P.G.T. e previsioni di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.

06.02 – Interpretazione degli elaborati grafici

L'interpretazione degli elaborati grafici di P.G.T. dovrà essere effettuata con riferimento ai limiti fisici o catastali rinvenibili sul territorio, in quanto la rappresentazione grafica del Piano è stata effettuata (in prevalenza) assumendo la posizione di tali elementi (come riportati nel rilievo aerofotogrammetrico fornito per la loro stesura).

Normalmente si intendono quali "limiti fisici" i seguenti:

- strade,
- sentieri,
- muri in genere,
- recinzioni,
- siepi,
- filari,
- balze,
- cigli e piedi di scarpate,
- fossi,
- alvei di corsi d'acqua,
- limiti boscati,
- delimitazioni colturali a carattere permanente, e assimilabili.

Nell'interpretazione sono consentite le seguenti tolleranze (anche dovute a consuete esigenze di stesura grafica delle previsioni di P.G.T.):

- nei casi in cui l'identificazione tra elementi fisici o catastali e limiti rappresentati negli elaborati grafici non risultasse evidente a causa di scostamenti superiori a m 2,00 tra la delimitazione delle previsioni di P.G.T. ed il limite fisico o catastale che si presume essere corrispondente, il limite delle diverse previsioni (perimetri di ambiti, fasce di rispetto, tracciati, limiti fra differenti previsioni, ecc.) si deduce dalla sua posizione grafica così come riscontrata sulle tavole grafiche del P.G.T.;
- nei casi in cui il suddetto scostamento risulti essere inferiore a m 2,00, le delimitazioni in azzonamento si intendono coincidenti con i limiti fisici o catastali ritenuti corrispondenti.

Art. 07 Derghe alle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio

Come stabilito dall'articolo 40, comma 1, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), il rilascio di titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni e previsioni del Piano di Governo del Territorio è consentito esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale (o altro organo comunale competente) e senza necessità di preventivo nulla-osta 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 dal Piano delle Regole, le modalità di intervento di cui all'articolo 27 della menzionata legge regionale n. 12/2005 ([vedi anche art. 13](#) delle presenti norme) nonché le destinazioni d'uso.

La deroga può inoltre essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

Art. 08 Rinvio ad altre disposizioni

Le disposizioni legislative statali e regionali, in caso di incompatibilità, prevalgono su quelle del P.G.T.; sono altresì prevalenti su quelle del P.G.T. le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.

Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.

TITOLO SECONDO

DEFINIZIONI

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 09 Urbanizzazione primaria

L' "urbanizzazione primaria" o "urbanizzazione tecnologica" é costituita dall'insieme delle opere e servizi tecnologici atti a rendere possibile l'edificazione del suolo e l'uso degli edifici.

Tali opere sono:

1. strade: strade carrabili coi relativi marciapiedi, percorsi pedonali, percorsi ciclabili, aiuole spartitraffico, fasce verdi laterali alle sedi carrabili e ciclopedonali, altre aree di pertinenza delle infrastrutture stradali;
2. spazi di sosta o di parcheggio (esclusi quelli ricavati nella carreggiata stradale, che si considerano facenti parte di quest'ultima);
3. fognature;
4. rete idrica;
5. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
6. rete di distribuzione del gas;
7. cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
8. pubblica illuminazione;
9. spazi di verde attrezzato (escluse aiuole e fasce verdi di stretta pertinenza delle infrastrutture stradali carrabili e ciclopedonali).

Le sole aree relative alle opere di cui al punto 2 (spazi di sosta o di parcheggio) e al punto 9 (spazi di verde attrezzato) del comma precedente sono computabili ai fini della verifica della dotazione minima di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" prescritta dal Piano dei Servizi.

In relazione a quanto disposto dall'art. 69, comma 1, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), si precisa che la qualifica di "opere di urbanizzazione" applicabile ai parcheggi privati di pertinenza è da intendersi ai soli fini della non onerosità del relativo titolo abilitativo, ma non può comportare il computo delle relative superfici ai fini della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (aree standard).

Art. 10 Urbanizzazione secondaria

L' "urbanizzazione secondaria" o "urbanizzazione sociale" é costituita dall'insieme delle opere atte a soddisfare le principali esigenze del vivere sociale.

Tali opere sono, in linea di massima:

1. asili nido;

2. scuole materne;
3. scuole dell'obbligo;
4. strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
5. mercati di quartiere;
6. presidi per la sicurezza pubblica;
7. delegazioni comunali;
8. chiese e altri edifici religiosi;
9. impianti sportivi di quartiere;
10. aree verdi di quartiere;
11. centri sociali;
12. attrezzature culturali;
13. attrezzature sanitarie;
14. cimiteri.
15. eventuali altre opere, a tal fine e specificatamente individuate, dal Piano dei Servizi.

Tutte le aree relative alle opere sopra elencate, con la sola eccezione di quelle di cui al punto 14 (cimiteri), sono computabili ai fini della verifica della dotazione minima di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" prescritta dal Piano dei Servizi.

Art. 11 Opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi

Le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi sono quelle opere di carattere generale, di tipo viario e tecnologico, indispensabili a garantire il collegamento della viabilità e dei servizi tecnologici di quartiere con il sistema generale urbano o extraurbano. Sono considerate tali:

1. le opere stradali appartenenti alla rete della grande viabilità e delle strade urbane principali, coi relativi spazi accessori;
2. la rete di smaltimento dei liquami di rifiuto;
3. le reti di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del servizio telefonico, del gas.

Nessuna delle aree relative alle opere sopra elencate è computabile ai fini della verifica della dotazione minima di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" prescritta dal Piano dei Servizi.

Art. 12 Definizioni. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Sono di seguito definiti gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi da applicare per la disciplina di P.G.T. e, preliminarmente agli stessi, le pertinenti definizioni.

Si intendono sempre fatte salve le deduzioni, le deroghe, le diverse modalità di misurazione e verifica stabilite dalle vigenti norme, in particolare quelle finalizzate al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, e in particolare (salvo altre già vigenti o che entreranno in vigore):

- art. 4, commi da 2-bis a 2-septies della l.r. 28/11/2014, n. 31 "*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato*" (i commi da 2-bis a 2-quinquies sono stati introdotti dall'art. 10 della legge reg. n. 38 del 2015, i commi 2-sexies e 2-septies sono stati introdotti dall'art. 21, comma 1, legge reg. n. 15 del 2017);
- art. 4 della l.r. 21/12/2004, n. 39 (*Norme per il risparmio energetico negli edifici e per la riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti*), come modificata dall'art. 3 della l.r. 8 febbraio 2005, n. 6 (BURL n. 6, 1° suppl. ord. del 10 Febbraio 2005);
- delibera Giunta Regionale n. X/1216 del 10 gennaio 2014 "*Criteri per il riconoscimento della funzione bioclimatica delle serre e delle logge, ai fini dell'equiparazione a volumi tecnici*";
- art. 14 del d.lgs. 04/07/2014, n. 102 (Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE);

A) Definizioni

Superficie territoriale (St).

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la "*Superficie fondiaria*" e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti; è l'intera superficie perimetrata ed assoggettata all'obbligo di Piano Attuativo.

Rientrano dunque nella Superficie territoriale tutte le aree pubbliche, ivi comprese le aree interessate dalla viabilità (incluse piste ciclabili e pedonali), tanto quella principale di interesse comunale generale (indicata o meno nelle tavole del P.G.T.) quanto quella locale o di quartiere (indicata nelle tavole del Piano Attuativo).

Superficie fondiaria (Sf).

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio, è costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali (infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione) ivi comprese quelle esistenti; più in generale, è la superficie della porzione di terreno avente destinazione omogenea secondo le previsioni del P.G.T. o del Piano Attuativo o dell'Atto di Programmazione Negoziata con Valenza Territoriale.

Essa costituisce normalmente l'area di pertinenza dell'edificio, compreso il sedime dello stesso.

Risulta dalla Superficie territoriale, dedotte le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché ad altre opere pubbliche o di uso pubblico.

Localizzazione, forma ed estensione della Superficie fondiaria risultano dalle tavole di Piano con apposita simbologia grafica o, all'interno degli ambiti assoggettati all'obbligo di Piano Attuativo, dagli elaborati costituenti il Piano Attuativo medesimo.

Superficie lorda (Sl).

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie; è la somma di tutte le superfici **chiuse** comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e sopralchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

È misurata al lordo di canne fumarie, canne di smaltimento rifiuti, asole per il passaggio degli impianti ed altri collettori fissi verticali.

Per la residenza non vengono computate nella Sl le seguenti superfici accessorie:

1. per tutti gli edifici:
 - 1.1. i locali di servizio all'abitazione, anche se esterni all'edificio principale, quali ripostigli, cantine, dispense, lavanderie, stenditoi e simili, purché aventi altezza netta interna non superiore a ml 2,50;
 - 1.2. gli spazi destinati alla sosta e al ricovero delle autovetture, anche se esterni all'edificio principale purché di pertinenza del medesimo e purché aventi altezza netta interna non superiore a ml 2,50;
 - 1.3. i locali ed altre superfici chiuse destinate esclusivamente ad impianti tecnici e attrezzature di pertinenza del fabbricato, anche se esterni all'edificio principale, quali centrali termiche, locali macchine ascensore, locali trattamento aria, locali per trasformatori energia elettrica, locali quadri elettrici, locali contatori, locali decompressione gas, e simili, purché aventi altezza netta interna non superiore a ml 2,50 (salvo che la maggiore altezza sia prescritta da norme vigenti o richiesta dalle competenti autorità o resa necessaria da documentate ragioni tecniche);
 - 1.4. i locali interrati e seminterrati in genere, a prescindere dall'impiego, allorché aventi altezza netta interna non superiore a ml 2,50 (per locali seminterrati si intendono quelli in cui l'intradosso del solaio non sporga, su almeno tre lati, per oltre 1,00 ml. dalla quota media del terreno o del cortile di pertinenza, rilevata al perimetro del fabbricato);
 - 1.5. sottotetti aventi altezza media interna (ponderale) non superiore a ml 2,50.
Al fine della determinazione dell'altezza interna viene preso in considerazione l'intradosso del solaio o dell'impalcato di copertura, con esclusione di eventuali elementi sottostanti non in muratura (quali i controsoffitti in gesso, cartongesso, legno, fibra minerale, doghe metalliche, ecc.) e con esclusione di eventuali sottostanti travi, tiranti, capriate e simili;
 - 1.6. gli spazi privati utilizzabili dal pubblico, quali passaggi pedonali, gallerie, atri e porticati; l'uso pubblico dovrà essere definito da apposita convenzione.

In coerenza con quanto stabilito al primo comma del presente paragrafo relativo alla definizione della "Superficie lorda (Sl)", le superfici **aperte** realizzate in forma di portico, tettoia, loggia, balcone, terrazza, cavedio, pilotis e simili non vengono computate nella Sl.

2. per gli edifici costituiti da più Unità funzionali (Ufn) (in aggiunta alle superfici non computabili di cui al precedente punto 1:

- 2.1. gli spazi comuni d'ingresso quali androni, atri, anditi e corridoi, e i locali destinati a portinerie e simili, compresi i relativi servizi igienici;
- 2.2. gli spazi comuni destinati ai collegamenti verticali, quali scale, ascensori e montacarichi.
La superficie (di detti spazi comuni) che non viene conteggiata nella *SI*. è quella misurata:
 - al netto delle murature perimetrali;
 - comprendendo per intero sia pianerottoli di partenza e di sbalco (anche degli ascensori e montacarichi) che quelli intermedi (delle scale);
 - al netto di eventuali corridoi comuni di distribuzione ai piani.
- 2.3. gli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi di accesso, anche se esterni all'edificio principale purché di pertinenza del medesimo e purché aventi altezza netta interna non superiore a ml 2,50;
- 2.4. gli spazi comuni, purché al servizio del fabbricato e posti all'interno del medesimo, adibiti a sale riunione, attività culturali, attività ricreative e di socializzazione, compresi spazi di accesso e connettivi e servizi igienici;

Per le destinazioni diverse dalla residenza:

1. sono conteggiati nella *SI* gli spazi chiusi:
 - destinati al lavoro di qualunque tipo (attività agricole, industriali e artigianali, terziario commerciali, direzionali, professionali, di servizio, ricettivo alberghiere, ecc.);
 - destinati ad uffici, laboratori, sale riunioni, archivi;
 - destinati a mense, servizi igienici, spogliatoi;
 - destinati a depositi e magazzini;
 - destinati ad esposizione di materiali, prodotti e manufatti;
 - destinati a macchinari, attrezzature e impianti tecnici, anche ove non sia prevista la presenza di persone;
 - in genere atti a consentire la presenza anche temporanea di persone;
2. sono inoltre conteggiati nella *SI* gli spazi coperti ma non chiusi, quali portici e logge, qualora delimitati da pilastri, colonne e simili.
Gli spazi coperti (e aperti) sottostanti ad elementi a sbalzo (quali gronde, tettoie, pensiline e simili, anche qualora aggettanti oltre i suddetti pilastri e colonne) concorrono al computo della *SI* per la parte eccedente la sporgenza di ml 1,50.
3. non sono conteggiati nella *SI* gli spazi destinati al parcheggio delle autovetture, nel limite della dotazione obbligatoria di P.G.T. (vedi indice *Sp*); l'eccedenza viene conteggiata nella *SI*.
4. non sono conteggiati nella *SI* gli spazi di soppalco funzionali ad attività agricole, industriali e artigianali, purché contenuti entro il limite del 20% della *SI* totale; l'eccedenza viene conteggiata nella *SI*.

Ciglio stradale (Cs).

a) PER LE STRADE ESISTENTI.

Ai fini del P.G.T., e fatte salve le norme stabilite dal Codice della Strada, si definisce "Ciglio stradale" la linea di limite della strada, comprendente:

- tutte le sedi viabili, sia veicolari (carreggiate) che pedonali e ciclabili;
- le banchine od altre strutture laterali alle predette;
- le scarpate (tanto nel caso di strade in rilevato quanto nel caso di strade in trincea);
- le strutture di delimitazione (muri, parapetti, recinzioni, arginelle e simili).

b) PER LE STRADE E GLI ALLARGAMENTI PREVISTI DAL P.G.T.

Per le nuove strade o per gli allargamenti stradali previsti dal P.G.T., il "Ciglio stradale" è stabilito in corrispondenza della linea di demarcazione del calibro stradale, così come desunta dagli elaborati grafici del Piano (negli elaborati alla scala 1:2.000). La materializzazione in loco del tracciato dovrà tenere in debito conto dell'incertezza grafica dovuta alla scala di rappresentazione, ma in ogni caso non potrà discostarsi di \pm m 0,50 in grandezza reale, rispetto a quanto indicato dal P.G.T.; la materializzazione del tracciato dovrà contemperare le seguenti esigenze:

- ottimizzazione del tracciato stradale;
- minimizzazione dell'interazione tra la strada e i suoli di proprietà privata già compresi all'interno di recinzioni.

Altezza del fronte (H).

E' l'altezza fuori terra del fronte o della parete esterna dell'edificio ai fini delle presenti norme, visivamente percepibile e pertanto determinante l'impatto paesistico-percettivo dell'edificio stesso.

Si misura a partire dalla quota 0,00 convenzionale fino alla sommità del fronte o della parete esterna, misurata:

- a. all'intersezione (normalmente costituita da un segmento orizzontale) fra il piano verticale (od obliquo) esterno della stessa e l'estradosso della copertura, piana o inclinata purché avente pendenza non superiore al 45%. Qualora la predetta pendenza sia superiore al 45% (se consentito nell'ambito territoriale considerato) l'altezza verrà misurata alla quota media dell'estradosso della falda. Qualora la stessa sia superiore al 60% (qualora consentito nell'ambito territoriale considerato) l'altezza verrà misurata all'estradosso del colmo. Laddove l'intersezione fra il piano esterno del fronte o della parete esterna e l'estradosso della copertura sia costituita da un segmento inclinato, ai fini della misurazione dell'Altezza (H) verrà assunta la sua quota media.
- b. oppure, qualora più elevata, alla sommità di qualsiasi elemento architettonico visivamente percepibile che si elevi oltre la copertura, come ad esempio:
 - b.1. vani corsa degli ascensori;
 - b.2. elementi architettonici atti a consentire l'accesso a terrazze e lastrici solari;
 - b.3. abbaini e simili;
 - b.4. timpani e frontoni di prolungamento verticale della facciata;
 - b.5. elementi di coronamento perimetrale dell'edificio (muretti d'attico, balaustre, fregi, merlature, ecc.);
 - b.6. volumi tecnici, come definiti dalla Circolare Min. LL.PP. 31 gennaio 1973, n. 2474, fatta eccezione per quelli relativi ad edifici destinati alle attività produttive e ricadenti in ambiti territoriali specificamente destinati a tali attività.

Non si tiene tuttavia conto dei predetti elementi qualora, pur elevandosi oltre l'estradosso della copertura, risultino contenuti (grazie al loro arretramento dal filo del fronte o della parete esterna) al di sotto di un piano ideale avente inclinazione del 45% a partire dall'intersezione di cui al punto a.; detti elementi emergenti non potranno in ogni caso eccedere l'altezza massima (Hm) di mt 15,00 negli *Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili* e di mt. 20,00 negli *Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto* e negli *Ambiti dell'edificato terziario/commerciale ed attività produttive compatibili misurata nel punto più elevato*.

La predetta esclusione non è applicabile ad eventuali piani agibili o abitabili che si elevino oltre la copertura, anche se – grazie all'arretramento dal filo di facciata – contenuti entro il predetto piano inclinato ideale.

In nessun caso si tiene conto di:

- parapetti metallici "a giorno", ancorché sorretti da colonnine in muratura (o altri elementi simili) purché distanziate fra loro almeno 3 mt;
- parapetti trasparenti (in vetro, plexiglass e simili), ancorché sorretti da colonnine come sopra;
- elementi isolati quali comignoli e altri terminali impiantistici, statue, colonnine, acroteri, abbaini larghi ciascuno non più di 2 metri e distanti fra loro almeno 4 mt, ecc.

In caso di edificio con diverse altezze dei fronti o delle pareti esterne, al fine della verifica dell'*Altezza massima dell'edificio*, si assumerà quella maggiore.

In relazione a determinati ambiti, le norme del Documento di Piano o del Piano delle Regole possono stabilire, oltre che l'altezza in metri lineari, anche il numero massimo di piani abitabili e non abitabili ammessi, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno.

La quota 0,00 convenzionale viene specificata sugli elaborati grafici di progetto e, successivamente, riportata sull'apposito verbale di assegnazione dei punti fissi; di norma coincide con la quota del marciapiede esistente o previsto o, in mancanza di questo, con la quota della strada dalla quale l'area di pertinenza dell'edificio ha l'accesso principale, aumentata di 15 cm. Nel caso che il terreno non sia pianeggiante e la quota del marciapiede o della strada differisca sensibilmente da quella dell'area di pertinenza nel punto di spiccato del fabbricato da erigere, la quota di riferimento è stabilita in relazione alla quota del piano di utilizzo in progetto (quota del terreno sistemato al piede della fronte).

Sagoma dell'edificio (Se).

E' la conformazione planivolumetrica dell'edificio nel suo perimetro considerato sia in senso verticale sia orizzontale, da assumere al fine della verifica delle distanze ammissibili dal confine di proprietà e dal ciglio stradale.

Ai fini della verifica della distanza dal confine di proprietà, la *Sagoma dell'edificio* è definita da tutte le strutture edificate fuori terra, verticali ed oblique, compresi pilastri, colonne, tiranti, saette, puntoni e simili.

Le strutture orizzontali a sbalzo aperte quali balconi, gronde, tettoie, pensiline, scale a giorno, elementi decorativi ed altri sporti simili non vengono prese in considerazione, e pertanto non concorrono a definire la *Sagoma dell'edificio*, a condizione che non eccedano la sporgenza di mt 1,50 dal filo di facciata; in caso contrario verrà presa in considerazione la sola eccedenza.

Ai fini della verifica della distanza dal *Ciglio stradale (Cs)* la *Sagoma dell'edificio* è invece definita da tutte le strutture edificate, sia fuori terra (come sopra definite) che interrate, ferme restando in ogni caso le prescrizioni del Codice della Strada ove applicabili.

Superficie coperta (Sc).

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le strutture dell'edificio realizzate fuori terra, sia chiuse che aperte (compresi, pertanto, portici e logge).

Le strutture orizzontali (o inclinate) a sbalzo aperte quali balconi, gronde, tettoie, pensiline, scale a giorno, elementi decorativi ed altri sporti simili, concorrono alla sua determinazione per la sola porzione eccedente ml 1,50 dal filo di facciata.

Superficie permeabile (Spe).

E' costituita dalle porzioni del terreno, comprese nella *Superficie territoriale (St)* o nella *Superficie fondiaria (Sf)*, sistemate a verde e da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, prive di pavimentazioni continue o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere anche in profondità.

Non sono pertanto computabili nella *Superficie permeabile* le porzioni di terreno interessate dalla presenza di costruzioni interrate, quale che sia la profondità delle medesime.

Parcheggio (P).

E' la superficie, ricavata all'interno dell'edificio o anche all'esterno (in tal caso sia coperta che scoperta), purché dotata di idonea pavimentazione, riservata al parcheggio (di automezzi e motoveicoli) di pertinenza dell'edificio stesso (trattasi pertanto di parcheggio privato).

Può essere ricavata anche all'esterno della recinzione, purché su area privata di cui il titolare del titolo abilitativo dimostri di avere la proprietà o la disponibilità, area che resterà di pertinenza dell'edificio oggetto dell'intervento.

Oltre ai posti macchina (e moto) veri e propri ("stall", aventi di norma – se per le auto – dimensioni minime di ml 2,50 x 5,00), da indicare sulle tavole di progetto con le relative dimensioni, è consentito computare anche gli spazi di accesso e di manovra purché in misura non eccedente il 50% della superficie netta dei posti macchina.

Volume urbanistico (Vu).

E' il volume convenzionale dell'edificio ai fini urbanistici.

E' definito dalla somma dei prodotti delle *Superfici lorda (Sl)* di ciascun piano per le rispettive altezze nette interne di piano, maggiorate dello spessore del solaio, convenzionalmente stabilito in ml 0,30, con esclusione del solaio dell'ultimo piano, il quale verrà conteggiato fino all'intradosso del solaio stesso.

Le superfici del fabbricato la cui esclusione dal conteggio della *Superficie lorda (Sl)* sia subordinata al requisito dell'altezza netta interna non superiore a ml 2,50 concorrono alla formazione del *Volume urbanistico (Vu)* solo in caso di superamento di detta altezza (salvo che la maggiore altezza sia relativa a locali tecnici e sia prescritta da norme vigenti o richiesta dalle competenti autorità o resa necessaria da documentate ragioni tecniche); in tal caso il *Volume urbanistico (Vu)* è determinato dalla somma dei prodotti della *Sl* di ciascun vano interessato per la rispettiva intera altezza netta interna effettiva, maggiorata di ml 0,30, con esclusione del solaio dell'ultimo piano, il quale verrà conteggiato fino all'intradosso del solaio stesso.

Qualora detti locali superino l'altezza di ml 2,50 solo per una porzione della loro superficie, ai fini del conteggio del volume viene presa in considerazione solo detta porzione.

Per quanto concerne in particolare **i sottotetti**, in applicazione di quanto stabilito al paragrafo relativo alla definizione della "*Superficie lorda (Sl)*" concorrono alla formazione del *Volume urbanistico (Vu)* i soli sottotetti aventi altezza media interna (ponderale) superiore a ml 2,50; al fine della determinazione dell'altezza interna viene preso in considerazione l'intradosso del solaio o dell'impalcato di copertura, con esclusione di eventuali elementi sottostanti non

in muratura (quali controsoffitti in gesso, cartongesso, legno, fibra minerale, doghe metalliche, ecc.) e con esclusione di eventuali sottostanti travi, tiranti, capriate e simili.

Nei casi previsti dalle norme vigenti¹ o dal P.G.T., a fronte del raggiungimento di determinati livelli di efficienza energetica superiori a quanto prescritto dalle norme vigenti il *Volume urbanistico (Vu)* può essere calcolato al netto dello spessore dell'involucro disperdente.

[Parte intergata in accoglimento dell'osservazione n. 09 (vedi controdeduzioni), di cui alla Delibera di approvazione definitiva della "Variante generale 2017" nr. 13 del 12/03/2019]

.....

Volume reale (Vr).

Nei casi in cui si renda necessario, ai fini della loro demolizione e ricostruzione (mediante *Piano Attuativo* o *Atto di programmazione negoziata con valenza territoriale* o *Intervento edilizio diretto* convenzionato), determinare il volume di edifici esistenti vetusti o aventi destinazione diversa da quella residenziale (stalle, fienili, rustici, capannoni, ecc.), ai quali non sia tecnicamente applicabile il criterio di computo del *Volume urbanistico (Vu)* precedentemente qui stabilito, ci si atterrà ai seguenti criteri:

- verranno presi in considerazione unicamente quegli edifici, o parti di essi, che non abbiano carattere di provvisorietà;
- verranno presi in considerazione unicamente quegli edifici, o parti di essi, la cui edificazione si possa considerare legittimamente avvenuta;
- concorreranno alla determinazione del volume unicamente le porzioni degli edifici chiuse o semichiusate, intendendosi come tali portici, balconi, logge e simili quando siano chiusi su tre lati (negli elementi di chiusura, oltre alla muratura, si intendono ricompresi anche altri elementi tipici della tradizione costruttiva locale, quali tamponamenti in laterizio a "nido d'ape", gelosie in mattoni, pareti semichiusate con parapetti alti per fienili, ecc.) e fatto salvo quanto di seguito ulteriormente specificato quale facoltà dell'Amministrazione Comunale;
- verrà preso in considerazione il volume v.p.p. fuori terra, determinato a partire dalla quota di spiccato dell'edificio e fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano, o dello sporto di gronda se a quota superiore, e al netto di paraste, lesene, balconi, cornici, fasce marcapiano ed altre sporgenze ed oggetti aperti.

E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale e/o del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, riconoscere quale *Volume reale (Vr)* edifici e/o porzioni di edifici ancorchè parzialmente crollati, ma per i quali sia ancora facilmente desumibile l'involucro del fabbricato esistente e la sua corrispondenza con i criteri sopra riportati, purchè adeguatamente documentati.

Il volume così determinato è definito *Volume reale (Vr)*.

Oltre che per la finalità sopra descritta, la determinazione (o la verifica, o la comparazione) del *Volume reale (Vr)* potrà essere resa obbligatoria per altre finalità da specifiche norme del P.G.T.

Unità funzionale (Ufn).

Si definisce tale un insieme di locali organizzati per un uso unitario ed autonomo, comprese le relative pertinenze. Ad esempio, costituiscono unità funzionale: l'alloggio con le relative pertinenze, il negozio con le relative pertinenze, l'ufficio con le relative pertinenze, il laboratorio con le relative pertinenze.

B) Indici e parametri urbanistici ed edilizi

If : Indice di edificabilità fondiaria.

Definisce il *Volume urbanistico (Vu)* massimo realizzabile per ciascun mq di *Superficie fondiaria (Sf)*, comprensivo dell'eventuale edificato esistente.

¹ Vedi, ad esempio:

- l'articolo 2 della legge regionale 20 aprile 1995, n. 26 (*Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica*) come modificato dall'articolo 12 della legge regionale 28 dicembre 2007, n. 33 (*Disposizioni legislative per l'attuazione del documento di programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'articolo 9 ter della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34 (Norme sulla procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della regione) – Collegato 2008*);
- l'articolo 10, commi 1-ter e 1-quater, della l.r. 11.03.2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), commi aggiunti dall'articolo 4, comma 5, della l.r. 28/11/2014, n. 31 (*Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia*).

Si applica in caso di *Intervento edilizio diretto* (Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività non conseguente a Piano Attuativo).

It : Indice di edificabilità territoriale.

Definisce il *Volume urbanistico (Vu)* massimo realizzabile per ciascun mq di *Superficie territoriale (St)*, comprensivo dell'eventuale edificato esistente.

Si applica in caso di interventi effettuati previa approvazione di *Piano Attuativo* (o *Atto di programmazione negoziata con valenza territoriale*).

Uf : Indice di utilizzazione fondiaria.

Definisce la *Superficie lorda (Sl)* massima realizzabile per ciascun mq di *Superficie fondiaria (Sf)*, comprensiva dell'eventuale superficie esistente.

Si applica in caso di *Intervento edilizio diretto* (Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività non conseguente a Piano Attuativo).

Ut : Indice di utilizzazione territoriale.

Definisce la *Superficie lorda (Sl)* massima realizzabile per ciascun mq di *Superficie territoriale (St)*, comprensiva dell'eventuale superficie esistente.

Si applica in caso di interventi effettuati previa approvazione di *Piano Attuativo* (o atto di programmazione negoziata con valenza territoriale).

Ic : Indice di copertura.

Definisce la massima *Superficie coperta (Sc)* ammissibile per ciascun mq di *Superficie fondiaria (Sf)*.

Indice di permeabilità.

Ip : Definisce la *Superficie permeabile (Spe)* minima prescritta per ogni mq di *Superficie fondiaria (Sf)*.
L'indice si applica anche in caso di pianificazione attuativa, in tale caso la *Superficie permeabile (Spe)* minima prescritta sarà verificata sull'intera area interessata, e pertanto, con riferimento alla *Superficie territoriale (St)* dell'ambito interessato.

L'applicazione dell'*indice di permeabilità* non esclude ovviamente l'obbligo di osservare quanto stabilito in materia dal vigente Regolamento Locale d'Igiene, qualora più gravoso.

Dc : Distanza dai confini di proprietà.

Definisce la distanza minima ammessa tra la *Sagoma dell'edificio (Se)* e i confini di proprietà (ivi compreso il limite della proprietà stradale, qualora non coincidente col *Ciglio stradale (Cs)*); ogni punto della *Sagoma dell'edificio (Se)* deve rispettare la distanza prescritta.

La distanza viene misurata senza tener conto di manufatti aperti o chiusi, quali rampe, ascensori, montacarrozze e simili, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche in edifici preesistenti, purché sporgenti dal filo di facciata non oltre ml 1,50; in caso di sporgenza maggiore, ai fini della verifica della distanza verrà considerata la sola parte eccedente.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, viene equiparato al confine di proprietà il limite, risultante dagli elaborati del P.G.T. o del Piano Attuativo, di aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria o ad altre attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale, fatta salva l'eventuale maggior distanza da osservare per l'applicazione dell'indice *Ds* di cui infra.

Verrà pure equiparato al confine di proprietà, limitatamente agli interventi da effettuare in ambiti produttivi e terziario commerciali, il limite che, sugli elaborati del P.G.T., divide ciascuno di tali ambiti dagli ambiti residenziali.

Salvo espresse disposizioni che lo vietino, la distanza dai confini di proprietà è normalmente derogabile per effetto di accordi convenzionali (registrati e trascritti) fra proprietari confinanti; tuttavia la deroga potrà comportare solo la

costruzione dell'edificio a confine, e in nessun caso a distanza inferiore alla minima prescritta (in altre parole, l'edificio potrà alternativamente sorgere o alla distanza prescritta o, in forza della convenuta deroga, a confine).

Per gli edifici esistenti è consentito osservare una distanza dai confini di proprietà inferiore a quella minima stabilita, se finalizzata alla sola chiusura di porticati, logge e balconi ed ove venga stipulata una convenzione fra i confinanti, regolarmente registrata e trascritta.

Ds : Distanza dal ciglio stradale.

Definisce la distanza minima ammessa tra la *Sagoma dell'edificio* (Se) e il *Ciglio stradale* (Cs), in funzione della larghezza della strada (calibro della *carreggiata stradale*, ossia la parte della strada destinata allo scorrimento dei veicoli, comprensiva di tutte le corsie di marcia).

Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze (e differenti metodi di misura) eventualmente prescritte dal Codice della Strada o da altre norme sovraordinate, ovvero dai soggetti aventi titolo su strade di rango sopra comunale, in particolare se poste all'esterno del centro abitato. In questa sede si rammenta che la profondità della Fasce di rispetto fuori dal centro abitato (delimitato ai sensi dell'articolo 4 del Codice della Strada), misurate dal *confine stradale*, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non può essere inferiore, ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 a:

- 30 m per le strade di tipo C (*strade extraurbane secondarie*);
- 20 m per le strade di tipo F (*strade locali*), ad eccezione delle «strade vicinali» come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del Codice della Strada;

secondo le definizioni di cui all'art. 2, c. 3 del Codice della Strada.

Salvo espresse disposizioni che lo vietino, la distanza dal ciglio stradale è normalmente derogabile per effetto di specifica autorizzazione del soggetto avente titolo sulla strada.

I fabbricati costruiti in arretramento dai fili stradali dovranno di norma risultare paralleli agli stessi, salvo diverse esigenze che saranno sottoposte alla valutazione della Commissione Edilizia (ove costituita) o del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

De : Distanza fra edifici.

Definisce la distanza minima ammissibile tra pareti di edifici antistanti (anche insistenti sulla medesima proprietà), qualora anche una sola di tali pareti sia finestrata e anche nel caso che la stessa sia fronteggiata da qualunque struttura che costituisca ostacolo all'illuminazione; in tal caso dovranno essere – comunque – rispettate le condizioni minime prescritte dal Regolamento d'Igiene al **paragrafo 3.4.13** "*Presenza di ostacoli all'aeroilluminazione*".

La distanza è rappresentata planimetricamente dal minimo distacco delle pareti del fabbricato da quelle dei fabbricati che lo fronteggiano; la misurazione deve essere fatta in "maniera lineare" (n.d.r.: a squadra) e non radiale (come invece previsto in materia di vedute) come se le pareti antistanti avanzassero parallelamente a se stesse verso il confine (o verso l'edificio antistante esistente nella medesima proprietà).

Le strutture orizzontali a sbalzo aperte quali balconi (purchè completamente aggettanti e di limitata invadenza strutturale, estranei al piano di facciata e senza alcuna funzione di sostegno né di copertura), gronde, tettoie, pensiline, scale a giorno, elementi decorativi ed altri sporti simili non vengono prese in considerazione, a condizione che non eccedano la sporgenza di mt 1,50 dal filo di facciata; in caso contrario verrà presa in considerazione la sola eccedenza.

La distanza non si applica per le pareti finestate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.), purché siano in ogni caso rispettate le condizioni minime prescritte Regolamento d'Igiene al **paragrafo 3.4.13** "*Presenza di ostacoli all'aeroilluminazione*".

L'eccezione che precede non trova applicazione nel caso che nella parete antistante dell'edificio più basso siano presenti finestre e che l'edificio presenti caratteristiche (ad esempio l'altezza interna) tali da consentirne usi comportanti permanenza continuativa di persone.

Di norma la distanza fra edifici non è suscettibile di deroghe per accordi convenzionali fra privati, in quanto risponde ad esigenze pubblicistiche che sovrastano gli interessi dei singoli per soddisfare interessi generali.

In applicazione di quanto disposto:

- dal **comma 1-bis** dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4), la distanza è derogabile esclusivamente all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa (e, per analogia, di programmazione negoziata con valenza territoriale), a condizione che la minor distanza sia prevista, motivata e organicamente risolta dal Piano Attuativo.

- dal **comma 1-ter** dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 13 marzo 2012 n. 4), ferme restando le distanze minime di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile, fuori dagli *Insedimenti rurali di interesse storico e paesaggistico* e dal *Nucleo urbano di antica formazione* la distanza minima tra pareti finestrate è derogabile per lo stretto necessario alla realizzazione di sistemi elevatori (ascensori esterni addossati al fabbricato) posti al solo servizio di fabbricati esistenti, al fine di garantire il requisito dell'accessibilità (secondo la normativa in tema di superamento delle barriere architettoniche) ai vari livelli di piano.

Sono in ogni caso fatte salve le norme del Regolamento Locale d'Igiene, qualora più gravose.

Hm : Altezza massima degli edifici.

Definisce l'*Altezza (H)* massima ammessa per gli edifici in un determinato ambito del territorio comunale.

Sp : Superficie destinata a Parcheggi di pertinenza.

Definisce la superficie minima da destinare a *Parcheggio (P)* di pertinenza dell'edificio – ossia a parcheggio di carattere privato, aggiuntivo rispetto al parcheggio pubblico o di suo pubblico (ove prescritto) – per ogni mc di *Volume urbanistico (Vu)* (per gli ambiti e/o le destinazioni d'uso regolate da tale parametro) oppure per ogni mq di *Superficie lorda (Sl)* (per gli ambiti e/o le destinazioni d'uso regolate da tale parametro).

In caso di interventi su edifici esistenti, la competente autorità comunale potrà consentire la monetizzazione sostitutiva in caso di impossibilità al reperimento di spazi idonei.

Stn: Superficie destinata a spazi pubblici (aree standard).

Definisce la dotazione unitaria minima di aree da destinare ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico in funzione della destinazione d'uso prevista, e in particolare:

- a) insediamenti residenziali: l'indice esprime la dotazione unitaria per abitante teorico.
Di norma gli abitanti teorici sono determinati applicando l'equivalenza: 150 mc = 1 abitante teorico.
Il volume da considerare è il *Volume urbanistico (Vu)*.
E' fatta salva la facoltà per il Comune di determinare il numero degli abitanti previsti sulla base di una equivalenza differente – tanto in più quanto in meno – in ragione della tipologia insediativa in progetto.
- b) insediamenti industriali ed artigianali: l'indice esprime la dotazione unitaria per mq di *Sl*.
- c) insediamenti direzionali, alberghieri e terziari: l'indice esprime la dotazione unitaria per mq di *Sl*.
- d) insediamenti commerciali: l'indice esprime la dotazione unitaria per mq di *Sl*.
Ai fini dell'applicazione di detto indice, sono equiparati a quelli commerciali gli insediamenti ad essi assimilabili per tipo di servizio reso e per affluenza di pubblico (come ad esempio alcune tipologie di artigianato di servizio), nonché quelli destinati alla somministrazione di alimenti e bevande e assimilabili.

L'indice esprime pertanto le dotazioni unitarie di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico che contraddistinguono il P.G.T.

L'indice trova normalmente applicazione in relazione alla formazione dei Piani Attuativi ed eventualmente, nei casi espressamente stabiliti dalle presenti norme, anche per *Interventi edilizi diretti* (ossia interventi effettuati in forza di titolo abilitativo non conseguente ad approvazione di Piano Attuativo o atto di programmazione negoziata con valenza territoriale).

Con riferimento ai singoli interventi previsti, il Piano dei Servizi specifica quale quota parte delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (determinate con l'applicazione dell'indice suddetto) deve essere ceduta e quale monetizzata.

Possono concorrere a formare la *Superficie destinata a spazi pubblici (aree standard)* le sole aree espressamente a tal fine ammesse nei seguenti articoli delle presenti n.d.a.:

- **Articolo 9** (*Urbanizzazione primaria*), comma 3;
- **Articolo 10** (*Urbanizzazione secondaria*), comma 3;
- **Articolo 11** (*Opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi*), comma 2.

Art. 13 Categorie di intervento

Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio comunale sono classificati, ai fini del Piano di Governo del Territorio, secondo le seguenti “categorie di intervento”, per le cui definizioni si rinvia all’articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380² (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*):

1. *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente:*
 - 1.1 M.O. *Manutenzione ordinaria*
 - 1.2 M.S. *Manutenzione straordinaria*
 - 1.3 R. *Restauro e risanamento conservativo*
 - 1.4 R.E. *Ristrutturazione edilizia*

2. *Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione:*
 - 2.1 S. *Sopralzo*
 - 2.2 A. *Ampliamento*
 - 2.3 N.C. *Nuova costruzione*
 - 2.4 S.E. *Sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione)*
 - 2.5 R.U. *Ristrutturazione urbanistica*

3. *Interventi di demolizione:*
 - 3.1 D. *Demolizione*

In relazione a specifiche esigenze di tutela, per determinati ambiti del territorio comunale, e segnatamente per il Nucleo urbano di antica formazione e per gli insediamenti rurali di interesse storico e paesistico, la categoria di intervento “R.E. Ristrutturazione edilizia” viene articolata dal Piano delle Regole nelle seguenti due sottocategorie:

- R.E. *Ristrutturazione edilizia*
- R.E.C. *Ristrutturazione edilizia conservativa* (senza possibilità di demolizione e ricostruzione).

Ai fini della classificazione – per ogni possibile effetto – in una delle categorie del presente articolo, si tiene conto non solo della natura ed entità dell'intervento in progetto ma anche degli interventi effettuati, o anche solo assentiti o denunciati, per lo stesso edificio o porzione di edificio, negli ultimi tre anni (salvo che, in quest'ultimo caso, il richiedente esplicitamente rinunci al relativo titolo abilitativo, se ancora efficace e sempre che i relativi lavori non siano stati eseguiti).

Art. 14 Destinazioni d’uso

Ai fini del P.G.T. vengono individuate le destinazioni d’uso di seguito elencate.

1) **Residenza**

- 1.a **Abitazioni urbane:** costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad uso abitativo.
Vi sono comprese anche le residenze destinate ad appartenenti alle forze dell’ordine, ad appartenenti ad ordini religiosi, a militari, ecc.

- 1.b **Abitazioni di servizio ad insediamenti agricoli:** alloggi dei conduttori dei fondi, degli imprenditori agricoli e dei dipendenti dell'azienda, purché prestino in via prevalente la propria attività nell’ambito della stessa.
Non è consentito l'insediamento della sola destinazione residenziale senza la preesistenza o la contestuale realizzazione di edifici a destinazione agricola produttiva.

- 1.c **Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche** (industriali, artigianali, terziarie): alloggi dei proprietari, dei conduttori o dei dipendenti dell’azienda.
Detti alloggi devono avere *Superficie lorda (Sl)* non eccedente quella eventualmente stabilita nelle norme specifiche di zona. La norma non si applica per gli alloggi esistenti.

² Si evidenzia, come rappresentato nella Circolare regionale 20 luglio 2017 della D.G. Territorio, urbanistica, difesa del suolo e Città Metropolitana (*Modulistica edilizia unificata e profili applicativi della disciplina edilizia* – pubblicata sul B.U.R.L. serie ordinaria n. 30 del 24/07/2017), che in relazione agli “Interventi edilizi” a fronte di una giurisprudenza costituzionale consolidata, “la definizione delle diverse categorie d’intervento spetta allo Stato”; pertanto la declaratoria degli interventi edilizi di cui all’articolo 27 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 è da considerarsi superata.

Gli alloggi devono essere legati da vincolo di pertinenzialità agli immobili destinati prevalentemente all'attività economica e non potranno essere ceduti separatamente; il vincolo di pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrato e trascritto.

- 1.d **Abitazioni collettive:** collegi, convitti, pensionati, case dello studente, qualora di carattere privato ed esclusivamente residenziali, cioè non assistiti da servizi collettivi di tipo alberghiero o assistenziale.
- 1.e **Accessori alla residenza:** spazi e strutture accessori alla residenza, anche esterni all'edificio residenziale purché legati da vincolo pertinenziale, quali ad esempio autorimesse, centrali termiche, lavanderie, piccoli depositi di uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, campi da tennis, campi da bocce, piscine private, ecc.

2) Attività economiche

2.a **Attività agricole**

Conduzione del fondo agricolo, allevamento di animali, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamento.

- 2.a.1 **Edifici e strutture per la conduzione del fondo**, esclusi quelli destinati alla permanenza del bestiame: magazzini, depositi per attrezzi e macchine, officine, locali per la conservazione e la prima lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici, locali per la vendita al dettaglio dei medesimi prodotti, uffici, serbatoi idrici, coperture stagionali destinate a proteggere le colture.
- 2.a.2 **Edifici e strutture per allevamenti zootecnici non intensivi**, intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) correlata alla dimensione del fondo aziendale, il quale sia sufficiente al mantenimento dei capi almeno nella misura del 30% e allo smaltimento delle deiezioni almeno nella misura del 30%: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami.
- 2.a.3 **Edifici e strutture per allevamenti zootecnici intensivi**, intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) non correlata alla dimensione del fondo (non in grado di garantire il mantenimento dei capi o lo smaltimento delle deiezioni per una misura inferiore al 30%: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami.
- 2.a.4 **Edifici e strutture per colture orticole o floricole specializzate:** serre, magazzini, autorimesse ed officine, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, uffici connessi.
- 2.a.5 **Attività agrituristiche.** Si definiscono attività agrituristiche le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, anche nella forma di società di capitale o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali.
Sono attività agrituristiche, nel rispetto delle modalità e dei limiti previsti dalla legge regionale 5 dicembre 2008 n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale), Titolo X, e ss.mm.ii., come disciplinate dal Regolamento Regionale 6 maggio 2008 n. 4 (Norme di attuazione del titolo X della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31) secondo le distinzioni caratteristiche fra "agriturismo in forma familiare" ed "agriturismo in forma aziendale", che qui si intendono richiamate:
 - a) dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati per la sosta dei campeggiatori;
 - b) somministrare pasti e bevande, costituiti prevalentemente da prodotti propri e da prodotti acquistati da aziende agricole della zona, ivi compresi i prodotti a carattere alcolico e superalcolico, con preferenza per i prodotti tipici regionali e caratterizzati dai marchi DOP, IGP, IGT, DOC, DOCG o compresi nell'elenco regionale dei prodotti agroalimentari tradizionali;
 - c) organizzare degustazioni di prodotti aziendali, ivi inclusa la mescolta di vini;
 - d) organizzare, nell'ambito dell'azienda o delle aziende associate o anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, attività ricreative, culturali, educative, seminari, di pratica sportiva, fattorie didattiche, fattorie sociali, aziende agrituristiche-venatorie, attività di itturismo, di pesca-turismo, attività escursionistiche e di ippoturismo, anche per mezzo di convenzioni con gli enti locali, finalizzate alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

La normativa di riferimento è la seguente:

- Legge 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell'agriturismo)
- decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57) – Articolo 3.
- legge regionale 5 dicembre 2008 n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale), Titolo X, e ss.mm.ii. {vedi in particolare la legge regionale 1 febbraio 2010, n. 3 [Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale)]}.
- Regolamento Regionale 6 maggio 2008, n. 4 [Norme di attuazione del titolo X della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale)] – (approvato con d.g.r. n. IX/ 2647 del 14.12.2011)

2.b Attività industriali e artigianali

Attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte, nonché le attività di demolizione e recupero. Inoltre si considerano compresi nella suddetta destinazione i depositi relativi alle predette attività ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita. Sono altresì ricomprese le attività di autotrasporto, gli spedizionieri e le attività relative alla logistica industriale (o business logistics).

Fabbriche e officine (inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, spazi espositivi se strettamente connessi all'attività industriale).

2.b.1 **Attività industriali.** Comprende le strutture direttamente destinate alla produzione, quali fabbriche, laboratori produttivi, officine.

Comprende inoltre tutte le strutture e gli spazi accessori e complementari, purché direttamente connessi ad attività produttive industriali, quali:

- uffici tecnici, amministrativi, commerciali, spazi per la formazione del personale, sale conferenze;
- laboratori di ricerca, sperimentazione, sviluppo, prove, collaudi;
- magazzini e depositi (coperti e scoperti);
- centri di servizio;
- spazi espositivi e di vendita;
- autorimesse e distributori carburanti al servizio dell'azienda;
- attrezzature per l'autotrasporto.

2.b.2 **Attività artigianali.** Comprende le strutture direttamente destinate alla produzione, quali laboratori e officine.

Comprende inoltre tutte le strutture e gli spazi accessori e complementari, purché direttamente connessi ad attività produttive artigianali, quali:

- uffici;
- laboratori di ricerca, sperimentazione, sviluppo, prove, collaudi;
- magazzini e depositi (coperti e scoperti);
- spazi espositivi e di vendita;
- autorimesse;
- attrezzature per l'autotrasporto.

2.b.3 **Depositi a cielo aperto.** Sono essenzialmente costituiti da aree libere con fondo sistemato secondo cilcostanza o prescrizioni di legge o dell'Azienda Sanitaria o di A.R.P.A. o di altri enti competenti (in relazione ai materiali che si intendono stoccare), destinate allo stoccaggio di materiali o merci e all'interscambio delle stesse; in ogni caso dovrà essere evitata la dispersione eolica di polveri nell'ambiente circostante ed in particolare su strade ed all'interno di edifici a qualsiasi destinazione d'uso prevista.

2.c Attività terziarie

Attività economiche non rivolte alla produzione di beni ma alla fornitura di servizi.

2.c.1 Attività commerciali ed attività assimilabili

2.c.1.1 **Esercizi di vicinato:** esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.

- 2.c.1.2 **Medie strutture di vendita:** esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 1.500 mq.
- 2.c.1.3 **Grandi strutture di vendita:** esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita superiore a 1500 mq.
- 2.c.1.4 **Centri commerciali:** una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti.
- 2.c.1.5 **Autosaloni, mobilifici, esposizioni merceologiche:** esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili), ovvero l'esposizione di merci la cui vendita avviene in altro luogo.
- 2.c.1.6.1 **Pubblici esercizi in genere:** ristoranti, trattorie, bar, locali notturni, sale ricreative (ad esempio sale per cerimonie, feste, ricevimenti ed altri eventi anche occasionali) con spazi e attrezzature per la somministrazione di alimenti e bevande³.
- 2.c.1.6.2 **Pubblici esercizi molesti:** discoteche, dancing, sale da ballo e simili.
- 2.c.1.6.3 **Sale giochi,** ivi comprese quelle con apparecchi per il gioco d'azzardo lecito, di cui all'articolo 110, commi 6 e 7, del regio decreto n. 773 del 1931.
- 2.c.1.7 **Impianti di erogazione di carburante:** tutte le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali di carattere non prevalente, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali, al lavaggio dei veicoli, e di servizio agli utenti.
- 2.c.1.8 **Impianti di autolavaggio:** tutte le attrezzature inerenti al lavaggio dei veicoli.
- 2.c.1.9 **Artigianato di servizio:** comprende le attività artigianali che si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita e per il carattere ristretto del proprio mercato e del relativo bacino d'utenza, che non risultano nocive o moleste – per emanazioni di qualunque tipo – nei confronti degli insediamenti residenziali adiacenti o vicini, che non richiedono strutture edilizie aventi tipologia specifica (“capannoni” e simili), incompatibili con le caratteristiche dell'ambiente urbano in cui sono inseriti.

Si elencano in proposito (a titolo esemplificativo e non esaustivo) le attività che possono ritenersi, a priori, compatibili con gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale: arrotini, barbieri, parrucchieri, estetisti, ciclo riparatori; decoratori, elettricisti, fotografi, idraulici, laboratori odontotecnici, lavanderie/stirerie/tintorie, legatorie, orafi, panetterie, pasticcerie, radio riparatori, restauratori, sarti/sartorie, stuccatori, tappezzeri, vetrai/corniciai.

E' in ogni caso esclusa la possibilità di insediamento di attività insalubri di prima classe, ai sensi delle normative vigenti, o comunque di quelle che possono essere fonte di molestia o danno per i residenti.

2.c.1.10 **Commercio all'ingrosso.**

2.c.2 **Attività direzionali**

2.c.2.1 **Uffici.**

2.c.2.2 **Studi professionali.**

2.c.2.3 **Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie.**

³ Qualora non accompagnata dalla somministrazione di alimenti e bevande, l'attività può essere classificata nel gruppo 2.c.4.1.

2.c.2.4 **Centri di ricerca.**

2.c.3 **Attività alberghiere**

2.c.3.1 **Alberghi.** Comprende anche tutto ciò che è assimilabile, escluse le destinazioni relative ad attività di tipo ricettivo che, secondo le leggi vigenti, sono esercitabili all'interno delle abitazioni private senza necessità di provvedimento abilitativo al mutamento di destinazione d'uso.

2.c.3.2 **Motels.**

2.c.3.3 **Campeggi.**

2.c.3.4 **Convivenze assistenziali–residenziali:** collegi, convitti, case di riposo, pensionati, qualora di carattere privato ed assistiti da servizi collettivi di tipo alberghiero (ma non di tipo assistenziale o sanitario–assistenziale).

2.c.3.5 **Residences/case albergo**

2.c.4 **Servizi privati**

2.c.4.1 **Attrezzature private culturali, ricreative e per lo spettacolo e l'intrattenimento.** Sono attività a forte richiamo di pubblico quali cinema, teatri, saloni di ritrovo e conferenze, sale per cerimonie, feste, ricevimenti ed altri eventi anche occasionali, allocati in edifici autonomi o in parte di organismi edilizi plurifunzionali. Sono compresi i relativi spazi accessori e di supporto (anche adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande, purché occasionale e non continuativa⁴) e gli spazi esterni all'uopo attrezzati.

2.c.4.2 **Parcheggi privati a pagamento,** al coperto (anche in sottosuolo) o allo scoperto.

2.c.4.3 **Attrezzature sportive e ricreative private a pagamento non spettacolari.** Comprendono:

- i campi gioco all'aperto, anche coperti ed i relativi spazi di servizio;
- i campi gioco al chiuso ed i relativi spazi di servizio;
- saloni e palestre per il fitness;
- vasche natatorie e piscine;
- scuole di ballo e simili;
- ecc.

La presenza di spettatori ha carattere meramente eventuale e non costituisce aspetto essenziale degli impianti.

2.c.4.4 **Attrezzature sportive private a pagamento spettacolari.** Comprendono le attrezzature sportive con presenza di pubblico, e pertanto dotate di specifiche strutture per gli spettatori.

2.c.4.5 **Attrezzature private per la salute, la forma fisica e la bellezza.** Sono le strutture private destinate alla diagnosi e alla cura della salute, al miglioramento e/o al mantenimento della forma fisica e alla cura dell'estetica del viso e del corpo: case di cura, cliniche, laboratori analisi, beauty–farm, centri di riabilitazione, palestre fisioterapiche, istituti di bellezza/palestre ed impianti per la ginnastica estetico–curativa.

2.c.4.6 **Scuole private.** Sono attività rivolte all'insegnamento e alla formazione in genere. Comprendono anche le attività finalizzate all'avviamento al lavoro e/o all'inserimento all'interno di specifiche aziende industriali, artigianali, commerciali e di servizi, allorché svolte in sedi specifiche e distinte dalle sedi aziendali.

3) **Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale**

3.a **Attrezzature computabili ai fini della dotazione di “aree standard”**

⁴ In caso contrario l'attività viene classificata nel gruppo 2.c.1.6.1.

- 3.a.1 **Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico:**
- servizi pubblici realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti all'Amministrazione Comunale nell'ambito di Piani Attuativi;
 - servizi privati di interesse pubblico, regolati da apposito atto di asservimento, accreditamento o da convenzione o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati. In caso di asservimento, convenzionamento o accreditamento parziale (quindi di una sola quota dei servizi offerti o di una sola parte della struttura edilizia), l'Amministrazione Comunale valuterà l'eventuale quota computabile ai fini della dotazione di "aree standard" (tenendo conto della misura in cui i servizi effettivamente assicurino lo svolgimento delle attività a favore della popolazione residente).

3.a.1.1 **Parcheggi e spazi di sosta.**

3.a.1.2 **Verde pubblico:** parchi, giardini, verde attrezzato, ecc.

3.a.1.3 **Strutture scolastiche:** asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole medie superiori, ecc.

3.a.1.4 **Strutture per il gioco e lo sport,** comprese le aree ricreative per il tempo libero, ecc.

3.a.1.5 **Strutture per attività assistenziali:** centri sociali, case di riposo, strutture ricreative per anziani, ecc.

3.a.1.6 **Strutture sanitarie e terapeutiche:** ospedali, cliniche e case di cura, ambulatori, centri diagnostici, terapeutici, riabilitativi, ecc.

3.a.1.7 **Strutture per attività culturali:** biblioteche, musei, teatri, centri culturali, centri per conferenze e congressi, ecc.

3.a.1.8 **Strutture per attività sociali e ricreative:** centri ricreativi, centri sociali, centri di inserimento e avviamento professionale, centri di inserimento sociale per extracomunitari, ecc.

3.a.1.9 **Strutture per servizi amministrativi.**

3.a.1.10 **Presidi per la sicurezza pubblica:** sedi locali delle forze dell'ordine, dei vigili del fuoco, della protezione civile e del soccorso sanitario di emergenza.

- 3.a.2 **Attrezzature per servizi religiosi:** trattasi, come precisato all'articolo 71 della l.r. 11.03.2005 n. 12 (Legge per il governo del territorio), delle attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi, realizzate da parte degli enti istituzionalmente competenti in materia di culto della Chiesa cattolica, nonché da parte degli enti delle altre confessioni religiose come tali qualificate in base a criteri desumibili dall'ordinamento ed aventi una presenza diffusa, organizzata e stabile nell'ambito del comune, ed i cui statuti esprimano il carattere religioso delle loro finalità istituzionali e previa stipulazione di convenzione tra il comune e le confessioni interessate.

Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

- a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
- b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;
- d) gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

Considerata la finalità del presente articolo, si precisa che la definizione del presente punto 3.a.2 trova applicazione anche qualora le stesse attrezzature siano realizzate, anziché da enti religiosi, dal Comune o da soggetti da questo autorizzati in base a convenzione urbanistica.

3.b **Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"**

- 3.b.1 **Opere di urbanizzazione: mobilità.** Sono le opere destinate alla mobilità, quali:
- strade e relativi spazi accessori (marciapiedi, aree di manovra e di sosta, aiuole spartitraffico, fasce verdi laterali, ecc.);
 - spazi di sosta e parcheggio laterali alle strade situati nella sede o piattaforma stradale;
 - piste ciclabili;
- 3.b.2 **Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche.** Sono i servizi pubblici a rete, quali:
- condotte per smaltimento acque meteoriche e liquami di rifiuto con i relativi manufatti accessori (camerette di ispezione, pozzetti a caditoia, manufatti di sfioro, ecc.);
 - condotte per erogazione acqua potabile, i relativi impianti di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo ed opere accessorie;
 - rete distribuzione energia elettrica e relative cabine secondarie di trasformazione;
 - rete distribuzione gas con relative cabine locali di decompressione;
 - rete pubblica illuminazione con i relativi impianti e manufatti;
 - rete distribuzione telefonica e telematica con relativi manufatti;
 - relativi impianti tecnologici, quali:
 - impianti per l'acqua potabile: di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo;
 - cabine trasformazione energia elettrica,
 - piccole centrali telefoniche,
 - cabine decompressione gas.
- 3.b.3 **Impianti ecologici:** vasche volano di liquami di rifiuto, impianti di depurazione, attrezzature per la raccolta, la classificazione e lo smaltimento dei rifiuti solidi.
- 3.b.4 **Attrezzature cimiteriali**
- 3.b.5 **Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.**
- 3.b.6 **Tutti i servizi e le attrezzature private, che in base al principio di sussidiarietà, sono ritenuti di interesse generale, ma non sono regolati da apposito atto di asservimento o da convenzione o da regolamento d'uso che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.**

TITOLO TERZO

NORME GENERALI

Art. 15 Aree di pertinenza

Si definisce *area di pertinenza* di un edificio, ai fini delle presenti norme, la quantità di terreno (identificata graficamente o meno negli elaborati progettuali) resasi necessaria all'atto del rilascio del relativo titolo abilitativo per giustificarne la relativa entità volumetrica (o di superficie di pavimento) in progetto; dunque, per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.G.T., si considera *area di pertinenza* quella (di sedime e circostante a detti edifici) espressamente utilizzata per il calcolo del volume (o della superficie di pavimento) all'atto del rilascio del relativo titolo abilitativo.

Dovendosi calcolare l'entità della residua possibilità edificatoria del lotto, è ammesso rideterminare l'entità dell'*area di pertinenza* con riferimento all'indice di edificabilità previsto dal P.G.T., attribuendo agli edifici esistenti il volume (o la superficie di pavimento) risultante dall'originario titolo abilitativo (e relativi allegati progettuali).

Per gli edifici realizzati in assenza di titolo abilitativo (ad esempio: edifici anteriori all'entrata in vigore della Legge 1150/42), ovvero realizzati in forza di titolo rilasciato anteriormente all'entrata in vigore di qualsivoglia indice di edificabilità, o qualora sia impossibile risalire al titolo abilitativo originario, si considera area di pertinenza quella avente superficie minore fra le seguenti:

- il lotto sul quale l'edificio insiste, appartenente sin dall'origine alla medesima proprietà dell'edificio stesso;
- l'area determinata mettendo in rapporto il *Volume urbanistico (Vu)* o la *Superficie lorda (Sl)* dell'edificio esistente (necessariamente determinati secondo le modalità stabilite dal P.G.T.) con gli indici di edificabilità del P.G.T.

L'area di pertinenza, come innanzi definita, si considera asservita all'edificio e non potrà essere utilizzata una seconda volta per l'utilizzo degli indici di edificabilità.

In ogni nuovo progetto – sia ascrivibile agli *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*, sia ascrivibile agli *Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione* – deve essere chiaramente identificata l'area di pertinenza.

Per giustificare il Volume (o la Superficie lorda) in progetto è consentito utilizzare la possibilità edificatoria di aree appartenenti anche ad altra proprietà (*trasferimento volumetrico*) purché della medesima destinazione urbanistica (stesso *ambito* del Piano delle Regole).

In questo caso, prima del rilascio del titolo abilitativo all'intervento, dovrà essere prodotto apposito atto di asservimento volto a limitare o ad annullare l'area edificabile di un fondo a favore di un altro, regolarmente registrato e trascritto nei Registri Immobiliari.

L'utilizzo della possibilità edificatoria trasferita non potrà, in ogni caso, comportare la mancata osservanza – in relazione al terreno oggetto dell'intervento – degli indici seguenti:

- Ic : *Indice di copertura.*
- Ip : *Indice di permeabilità*
- Dc : *Distanza dai confini di proprietà*
- Ds : *Distanza dal ciglio stradale*
- De : *Distanza fra edifici*
- Hm : *Altezza massima degli edifici*
- Sp : *Superficie destinata a Parcheggi di pertinenza*
- Stn : *Superficie destinata a spazi pubblici (aree standard), ove prescritta.*

Si evidenzia che:

- in ragione del prevalente interesse pubblico ad una corretta gestione del territorio, nel *trasferimento volumetrico* l'autonomia privata deve necessariamente trovare conferma in un atto di assenso dell'Amministrazione Comunale, poiché il trasferimento della possibilità edificatoria comporta una rideterminazione della densità edilizia delle aree interessate;
- l'effettivo trasferimento della possibilità edificatoria da un'area all'altra si realizza soltanto in presenza di due "atti" distinti per natura ma necessariamente collegati tra loro:
 - l'accordo tra le parti, o comunque l'atto d'impegno del titolare del fondo "alienante", ed il conseguente atto di asservimento volto a limitare o ad annullare l'area edificabile di un fondo a favore di un altro;
 - il provvedimento, di natura amministrativa (nella forma del titolo abilitativo), con il quale il Comune abilita (espressamente) all'edificazione sull'area di destinazione per un Volume (o una Superficie lorda) maggiorata rispetto a quella originariamente alla stessa spettante.

Il *trasferimento volumetrico* esplica, pertanto, i propri effetti soltanto in seguito al rilascio del titolo edilizio che abilita alla realizzazione della costruzione avente Volume o Superficie lorda pari alla somma di quella già spettante alla relativa area e di quella invece ottenuta per trasferimento.

Eventuali quote di *Superficie fondiaria (Sf)* cedute, asservite o dismesse per la formazione di spazi pubblici aggiuntivi a quelli previsti dal Piano dei Servizi o da strumenti attuativi, sono utilizzabili ai fini dell'applicazione di tutti gli indici e parametri urbanistici regolanti l'edificazione.

Art. 16 Costruzioni a confine

Sono ammesse costruzioni a confine di proprietà solo nei seguenti casi:

- a) ove, sul lotto confinante, preesista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in aderenza solo in corrispondenza – tanto in estensione orizzontale che in altezza (fino all'intersezione con la falda di copertura) – del fronte preesistente;
 - b) ove l'edificazione su due (o più) lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di progetto unitario o di progetti concomitanti (sottoscritti per accettazione da tutti i confinanti interessati);
 - c) ove venga stipulata una convenzione fra i confinanti, registrata e trascritta;
-
- d) ove si tratti di costruzione accessoria ad un edificio principale (sole se a questo aderente o distante almeno 3,00 metri) avente altezza non superiore a ml 2,80 misurata a partire dal piano di spiccato fino all'estradosso della copertura (nel punto più alto) e sempreché:
 - disti almeno ml 3,00 da pareti non finestrate di edifici principali o costruzioni accessorie esistenti sul lotto confinante,
 - disti almeno ml 5,00 da pareti finestrate di edifici principali esistenti sul lotto confinante,
 - rispetti la *Distanza dal ciglio stradale (Ds)*,la presente fattispecie non è comunque ammessa qualora la costruzione accessoria risulti confinante con spazi pubblici e/o aperti al pubblico.

[Parte modificata in accoglimento parziale dell'osservazione n. 37 (vedi controdeduzioni) come emendata in C.C., di cui alla Delibera di approvazione definitiva della "Variante generale 2017" nr. 13 del 12/03/2019]

.....

Le fattispecie sopra elencate possono trovare applicazione anche cumulativamente.

Per ragioni igienico sanitarie, l'applicazione delle fattispecie sopra elencate potrà di norma comportare solo costruzioni in confine e non anche costruzioni poste a distanza intermedia fra ml 0,00 e quanto stabilito per l'ambito considerato (indice Dc), fatti salvi i casi seguenti:

- a1) ampliamenti di edifici preesistenti finalizzati alla formazione di manufatti atti al superamento delle barriere architettoniche, purché sporgenti dal filo di facciata non oltre ml 1,50 ([vedi articolo 12](#), paragrafo “*Indici e parametri urbanistici ed edilizi*”, indice “*Dc : Distanza dai confini di proprietà*”);
- a2) ampliamenti di edifici preesistenti, finalizzati alla sola chiusura di porticati, logge e balconi esistenti, ove venga stipulata una convenzione fra i confinanti, registrata e trascritta, ed alle condizioni stabilite all'[articolo 12](#), paragrafo “*Indici e parametri urbanistici ed edilizi*”, indice “*Dc : Distanza dai confini di proprietà*”;
- b) interventi di miglioramento dell'efficienza energetica di edifici preesistenti comportanti incremento di spessore delle murature, alle condizioni stabilite all'[articolo 12](#), paragrafo “*Indici e parametri urbanistici ed edilizi*”, indice “*Dc : Distanza dai confini di proprietà*”;
- c) sopralzi di edifici preesistenti, in caso di convenzione fra confinanti ([vedi articolo 17, comma 1](#)) e limitatamente alla porzione di fabbricato relativa al sopralzo;
- d) edifici ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa (e, per analogia, di programmazione negoziata con valenza territoriale), a condizione che la minor distanza non riguardi il confine con proprietà esterne all'ambito interessato e che la stessa sia prevista, motivata e organicamente risolta dal Piano Attuativo.

L'applicazione delle fattispecie elencate al primo e terzo comma del presente articolo non potrà, in ogni caso, dar luogo a costruzioni tali da pregiudicare e/o anche solo limitare il regolamentare soleggiamento dei locali di abitazione degli edifici confinanti o limitrofi mediante la formazione di “*ostacoli all'aeroilluminazione*”, idonea dimostrazione grafica dovrà essere allegata al progetto: a tal fine si rinvia anche a quanto prescritto in proposito all'[articolo 12](#) delle presenti norme (vedi definizione dell'indice “*De - Distanza fra edifici*”) ed al **paragrafo 3.4.13** del vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Ai fini civilistici (rapporti fra confinanti) sono fatte salve in ogni caso le norme del Codice Civile qualora comportanti distanze maggiori rispetto a quanto consentito dal presente articolo.

Art. 17 Sopralzi

I sopralzi di fabbricati esistenti sono in generale soggetti al rispetto integrale delle distanze stabilite dal P.G.T., con le seguenti possibili eccezioni:

Dc : *Distanza dai confini di proprietà:*

La distanza è derogabile per effetto di convenzione fra confinanti, facendo tuttavia salva la distanza fra edifici come stabilita dal P.G.T. (e dal Regolamento Locale d'Igiene).

Ds : *Distanza dal ciglio stradale:*

A giudizio esclusivo del Responsabile del Servizio e su parere conforme della Commissione Edilizia (ove costituita) e sempre che non ostino esigenze di pubblico interesse (e facendo salve le maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada o da altre norme sovraordinate o dai soggetti aventi titolo su strade non comunali), il sopralzo potrà essere autorizzato nel rispetto della distanza in atto del sottostante fabbricato esistente, ancorché inferiore a quella prescritta dal P.G.T.

De : *Distanza fra edifici:*

Non sono ammesse eccezioni.

Per tutti i casi sopra elencati sono fatte salve le possibilità di deroga stabilite da:

- art. 4, commi da 2-bis a 2-septies della l.r. 28/11/2014, n. 31 “*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato*” (i commi da 2-bis a 2-quinquies sono stati introdotti dall'art. 10 della legge reg. n. 38 del 2015, i commi 2-sexies e 2-septies sono stati introdotti dall'art. 21, comma 1, legge reg. n. 15 del 2017);
- art. 14 del d.lgs. 04/07/2014, n. 102 (Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE);

nonché quelle stabilite da altre norme nazionali e regionali attuali o future.

Art. 18 Impianti di erogazione di carburante

18.01 – Descrizione

Gli “*impianti stradali*”, intesi quali complesso commerciale unitario costituito da una o più colonnine per l'erogazione, mediante vendita al pubblico, dei carburanti per autotrazione, con i relativi serbatoi nonché dei servizi e delle attività economiche accessorie ed integrative, di cui al comma 1, lettere c) e j) dell'art. 82 della Legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, con i loro manufatti (depositi, pensiline, costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli, la vendita di accessori per auto, officina leggera, servizi igienici, ecc.).

Gli “*impianti di distribuzione ad uso privato*” di cui all'art. 91 della Legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, caratterizzati dal divieto di cessione a terzi dei carburanti, a titolo oneroso o gratuito (con esclusione delle attrezzature fisse o mobili destinate ai carburanti agevolati per uso agricolo).

18.02 – Individuazione degli Ambiti in cui sono ammessi

Gli “*impianti stradali*” per l'erogazione di carburante per autotrazione sono autorizzabili nei seguenti ambiti del territorio comunale:

- *Ambiti agricoli strategici di prevalente interesse produttivo* (con le limitazioni specifiche illustrate in seguito)
- *Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto*
- *Ambiti dell'edificato terziario/commerciale ed attività produttive compatibili.*

Solo in detti ambiti possono essere installati i nuovi “*impianti stradali*” di distribuzione dei carburanti, o realizzate le ristrutturazioni e gli ampliamenti degli impianti esistenti, anche in relazione ad attività commerciali integrative; i distributori esistenti negli ambiti esclusi (in particolare se ricadenti all'interno del perimetro del *Nucleo urbano di antica formazione*) potranno essere soggetti unicamente ad interventi di *Manutenzione ordinaria* ed eventualmente di *Manutenzione straordinaria* (limitatamente ad interventi necessari alla conservazione della sicurezza strutturale dei manufatti esistenti).

E' consentita l'installazione di nuovi “*impianti stradali*” di distribuzione carburante nelle fasce di rispetto della viabilità in quanto pertinenze di servizio (art. 24 comma 4 del D.Leg.vo n. 295/92 e D.P.R. n. 495/92), fatti salvi i divieti concernenti le aree di visibilità nelle intersezioni stradali fuori dai centri abitati (art.16,comma 2), le aree di rispetto in corrispondenza ed all'interno degli svincoli (art. 16, comma 3), le aree di visibilità nei centri abitati (art. 18) e nelle curve fuori dai centri abitati secondo le limitazioni inerenti i raggi di curvatura per provinciali e statali stabilite da circolari ANAS o da altri provvedimenti in materia di sicurezza stradale.

Gli “*impianti di distribuzione ad uso privato*” possono essere autorizzati dal Comune unicamente negli:

- *Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto*
- *Ambiti dell'edificato terziario/commerciale ed attività produttive compatibili.*

all'interno delle aree di proprietà privata del richiedente, all'esterno delle fasce di rispetto stradale, e comunque nel rispetto dei *Criteri, caratteristiche e requisiti delle aree* di cui al successivo paragrafo 18.04.

Non è consentita l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti sia pubblici che privati all'interno della fascia di rispetto del cimitero, come disposto dal R.D. 27/07/1934 n° 1265.

18.03 – Procedura autorizzativa

L'installazione dei nuovi impianti sia “*stradali*” (pubblici) sia ad “*uso privato*”, la ristrutturazione e l'ampliamento degli esistenti dovrà avvenire (negli ambiti ove consentito dal P.G.T.) nel rispetto

- della disciplina di cui al Capo IV “*Vendita di carburanti per autotrazione*” della Legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 “*Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere*”,
- delle procedure amministrative di cui alla D.G.R. 9 giugno 2017, n. 6698 “*Riordino e razionalizzazione delle disposizioni attuative della disciplina regionale in materia di distribuzione carburanti e sostituzione delle dd.gg.rr. 11 giugno 2009, n. 9590, 2 agosto 2013, n. 568, 23 gennaio 2015 n. 3052, 25 settembre 2015, n. 4071, 26 settembre 2016 n. 5613*”.

Ai sensi dell'art 86, comma 2 della Legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, richiamata la Sentenza del TAR Lombardia (BS) - Sez. II - n. 17 del 13 gennaio 2014, la localizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, negli ambiti sopra individuati dal P.G.T. ed ove non sottoposti a vincoli paesaggistici, ambientali ovvero monumentali (e non interessanti nuclei di antica formazione, centri o nuclei storici), “costituisce un adeguamento degli strumenti di pianificazione urbanistica”; ne consegue che detta localizzazione non presuppone una variante urbanistica, ma una

valutazione di compatibilità con il contesto da svolgere specificatamente per ciascun intervento, secondo le procedure vigenti in materia.

In tema di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), in quanto necessaria alla tutela di interessi pubblici sui quali può incidere l'eventuale localizzazione di nuovi impianti (sia pubblici che privati), si evidenzia che (non prevedendo il P.G.T. aerali - in modo espressamente localizzato - destinati a nuovi impianti per la distribuzione di carburanti) per ogni nuova localizzazione dovrà essere espletata la procedura di *Verifica di assoggettabilità* a VAS ai sensi dell'art. 6, comma 3 e dell'art. 12 del D.lgs 152/2006, limitatamente agli aspetti non considerati in sede di redazione del P.G.T. ed al fine di accertare in concreto la compatibilità del progetto del nuovo impianto con la situazione dei luoghi nel sito prescelto.

Il Comune può autorizzare l'installazione di nuovi "impianti stradali" e di erogatori per la ricarica di veicoli elettrici su aree di Sua proprietà, appositamente individuate, nel rispetto dei criteri, caratteristiche e requisiti di cui al presente articolo. L'assegnazione è effettuata attraverso procedure di evidenza pubblica.

Il Comune può, altresì, autorizzare l'installazione di erogatori per la ricarica dei veicoli elettrici anche in altre aree, all'interno dell'intero territorio Comunale (sia pubbliche che private), nel rispetto delle norme in materia di occupazione del suolo pubblico e dei criteri che potrà emanare in seguito o contenute nel Regolamento Edilizio o in altre disposizioni legislative vigenti in materia.

L'ampliamento di impianti esistenti può essere ricompreso anche all'interno di interventi di *Ristrutturazione urbanistica* (vedi art. 13) – soggetta in ogni caso a pianificazione attuativa (vedi secondo comma dell'art. 38 delle presenti norme) – in tale caso tutti gli indici urbanistici dell'Ambito interessato saranno verificati sull'intera *superficie territoriale* del P.A. al netto dell'area interessata complessivamente dagli "impianti stradali" (con il limite massimo previsto dal presente articolo), all'interno della quale saranno invece applicati gli indici di cui seguente paragrafo 18.05. La preventiva pianificazione attuativa dovrà risolvere organicamente l'intero compendio, garantendo la tutela dell'ambiente urbano e la sostenibilità dell'intervento per quanto riguarda l'ordinato assetto del territorio sotto il profilo della viabilità e della necessaria dotazione di standard o di altre opere pubbliche. Relativamente all'impianto di distribuzione carburanti, la dotazione di standard sarà determinata secondo le tipologie di servizi all'utente attivati, nel rispetto delle norme di attuazione del Piano dei Servizi intitolato "*Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*", detta quantità dovrà sommarsi a quanto determinato per le restanti parti ricomprese all'interno del perimetro del P.A.

18.04 – Criteri, caratteristiche e requisiti delle aree

Il P.G.T., ai sensi dell'art 86, comma 2 della Legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, individua ulteriormente i seguenti criteri, caratteristiche e i requisiti delle aree private sulle quali possono essere installati i nuovi impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli:

- essere poste in fregio (e da queste agevolmente accessibili) a strade aperte al libero transito, classificate come "comunali, "provinciali" o "statali" oppure ad altre aree pubbliche e/o di uso pubblico (anche destinate a parcheggio) purché direttamente collegate alla rete viaria principale,
- avere conformazione tale da consentire la realizzazione degli impianti nel pieno rispetto di quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 285/92) in ordine alla visibilità nelle intersezioni stradali,
- non essere soggette a vincoli specifici di tipo paesaggistico (in particolare si veda la fascia di 150 metri posta lungo la sponda della Roggia Tolentina – art. 142, comma 1, lett. c) del d.lgs 22 gennaio 2004, n. 42),
- essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico e contesti di valore ambientale,
- non devono costituire elemento di sovrapposizione e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio architettonico-ambientale o storico-paesaggistico,
- non devono interessare aree di pertinenza o limitrofe ad edifici o compendi immobiliari tutelati ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Parte seconda: "*Beni Culturali*" o in tal modo individuate dal P.G.T.,
- **non devono essere interessate dalle fasce di rispetto del Depuratore,**
- non devono essere interessate da fasce di rispetto di Pozzi idrici.

[Punto modificato susseguentemente all'efficacia della presente Variante puntuale]

18.05 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

I parametri edilizi ed urbanistici da applicare nel caso di nuovi "impianti stradali", di ristrutturazione e/o ampliamento degli esistenti (ove ammesso dal P.G.T.), anche in deroga ai parametri degli Ambiti di P.G.T., sono i seguenti:

a) Aree ricadenti negli: *Ambiti agricoli strategici di prevalente interesse produttivo*

Sf (max) :1.800 mq

Superficie fondiaria MASSIMA dell'area interessata complessivamente dall'intervento, individuabile - su aree private ricomprese all'interno dell'Ambito in parola – per l'installazione di un nuovo impianto, costituisce l'Area di Pertinenza dell'Impianto previsto (sup. massima);

- Uf : 0,07 mq/mq. (calcolo dell'indice, al solo fine del presente articolo, con esclusione dalla *Superficie lorda (Sl)* delle superfici relative ai volumi tecnici ed alle pensiline).
- Ic : 0,15 mq/mq
0,10 mq/mq per interventi ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità
(calcolo dell'indice, al solo fine del presente articolo, con esclusione dalla *Superficie coperta (Sc)* delle superfici relative ai volumi tecnici ed alle pensiline).
- Dc : 1/2 H con minimo di 5,00 ml.
- Ds : 5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00,
7,50 mt per calibro stradale fino a mt 15,00,
10,00 mt " " " oltre mt 15,00,
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada.
- De : pari ad H, con minimo di 10,00 ml.
Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.
- Hm : 6,50 ml.
- Sp : come stabilito all'articolo delle presenti norme intitolato "*Parcheggi privati*".
- Stn : come stabilito all'articolo delle norme di attuazione del Piano dei Servizi intitolato "*Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*"

A contono degli impianti ricadenti negli *Ambiti agricoli strategici di prevalente interesse produttivo* dovranno essere realizzate fasce di mitigazione composte da arbusti ed almeno un filare di alberature fitte, sempreverdi, da realizzare lungo i lati rivolti verso i territori agricoli.

b) Aree ricadenti negli: *Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto*

Sf (max) :2.200 mq

Superficie fondiaria MASSIMA dell'area interessata complessivamente dall'intervento, individuabile - su aree private ricomprese all'interno dell'Ambito in parola – per l'installazione di un nuovo impianto, costituisce l'Area di Pertinenza dell'Impianto previsto (sup. massima);

- Uf : 0,10 mq/mq. o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di interventi di *Sostituzione edilizia* (vedi art. 13).
Calcolo dell'indice, al solo fine del presente articolo, con esclusione dalla *Superficie lorda (Sl)* delle superfici relative ai volumi tecnici ed alle pensiline).
L'intervento non potrà, in ogni caso dare vita ad un impianto (inteso quale complesso commerciale unitario) avente una *Superficie lorda (Sl)* maggiore di 250 mq.
- Ic : 0,20 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di *Sostituzione edilizia* (vedi art. 13).
0,10 mq/mq per nuovi interventi ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità
(calcolo dell'indice, al solo fine del presente articolo, con esclusione dalla *Superficie coperta (Sc)* delle superfici relative ai volumi tecnici ed alle pensiline).
L'indice si applica anche in caso di *Ristrutturazione urbanistica* (vedi art. 13) – soggetta in ogni caso a pianificazione attuativa (vedi secondo comma dell'art. 38 delle presenti norme) – salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione delle risultanze dello stato di fatto.
- Dc : 1/2 H con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di interventi di *Sostituzione edilizia* (vedi art. 13), oppure secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – vedi secondo comma dell'art. 38 delle presenti norme).
- Ds : 7,50 mt per calibro stradale fino a mt 15,00,
10,00 mt " " " oltre mt 15,00,

o secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).

Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di interventi di *Sostituzione edilizia* (vedi art. 13).

Per interventi di *Nuova costruzione, Sopralzo e Ampliamento*, è in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori; per le strade non di competenza comunale, la suddetta facoltà può essere esercitata solo ove sia conseguito anche il consenso del soggetto competente.

Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada o da altre normative vigenti in materia.

- De : pari ad H, con minimo di 10,00 ml o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* con mantenimento di diritti acquisiti.
In aderenza nei casi consentiti.
Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.
- Hm : 9,50 ml, esclusi impianti tecnologici, o pari all'esistente, se superiore, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* (vedi art. 13).
- Sp : come stabilito [all'articolo delle presenti norme intitolato "Parcheggi privati"](#).
- Stn : come stabilito [all'articolo delle norme di attuazione del Piano dei Servizi intitolato "Dotazione di standard urbanistici del P.G.T."](#)
L'indice si applica solo in caso di pianificazione attuativa o di *Intervento edilizio diretto* subordinati alla stipula di apposita *convenzione urbanistica*.

c) Aree ricadenti negli: [Ambiti dell'edificato terziario/commerciale ed attività produttive compatibili](#).

Sf (max) :2.500 mq

Superficie fondiaria MASSIMA dell'area interessata complessivamente dall'intervento, individuabile - su aree private ricomprese all'interno dell'Ambito in parola – per l'installazione di un nuovo impianto o per l'ampliamento degli esistenti, costituisce l'*Area di Pertinenza* dell'Impianto previsto, una volta realizzato o ampliato (sup. massima);

- Uf : 0,10 mq/mq. o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di interventi di *Sostituzione edilizia* (vedi art. 13).
(calcolo dell'indice, al solo fine del presente articolo, con esclusione dalla *Superficie lorda (Sl)* delle superfici relative ai volumi tecnici ed alle pensiline).
L'intervento non potrà, in ogni caso dare vita ad un impianto (inteso quale complesso commerciale unitario) avente una *Superficie lorda (Sl)* maggiore di 300 mq.
- Ic : 0,30 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di *Sostituzione edilizia* (vedi art. 13).
0,10 mq/mq per nuovi interventi ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità
(calcolo dell'indice, al solo fine del presente articolo, con esclusione dalla *Superficie coperta (Sc)* delle superfici relative ai volumi tecnici ed alle pensiline).
L'indice si applica anche in caso di *Ristrutturazione urbanistica* (vedi art. 13) – soggetta in ogni caso a pianificazione attuativa (vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme) – salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione delle risultanze dello stato di fatto.
- Dc : 1/2 H con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di interventi di *Sostituzione edilizia* (vedi art. 13), oppure secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).
- Ds : 7,50 mt per calibro stradale fino a mt 15,00,
10,00 mt " " " oltre mt 15,00,
o secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).
Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di interventi di *Sostituzione edilizia* (vedi art. 13).
Per interventi di *Nuova costruzione, Sopralzo e Ampliamento*, è in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti

sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori; per le strade non di competenza comunale, la suddetta facoltà può essere esercitata solo ove sia conseguito anche il consenso del soggetto competente. Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada o da altre normative vigenti in materia.

- De : pari ad H, con minimo di 10,00 ml o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* con mantenimento di diritti acquisiti. In aderenza nei casi consentiti. Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.
- Hm : 9,50 ml, esclusi impianti tecnologici, o pari all'esistente, se superiore, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* (vedi art. 13).
- Sp : come stabilito all'articolo delle presenti norme intitolato "*Parcheggi privati*".
- Stn : come stabilito all'articolo delle norme di attuazione del Piano dei Servizi intitolato "*Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*"
L'indice si applica solo in caso di pianificazione attuativa o di *Intervento edilizio diretto* subordinati alla stipula di apposita *convenzione urbanistica*.

Nel caso in cui i nuovi impianti siano collocati all'interno di aree comprendenti altre attività (commerciali, parcheggi attrezzati, servizi pubblici, etc), gli accessi dell'impianto per l'erogazione di carburante dovranno essere fisicamente separati dagli accessi delle altre attività e non interferire con questi.

La realizzazione di nuovi impianti dovrà in ogni caso prevedere il mantenimento e/o la realizzabilità degli eventuali percorsi ciclo-pedonali esistenti o di nuova previsione, conformando gli accessi veicolari in modo tale da garantire la sicurezza della mobilità "dolce".

Relativamente agli "*impianti di distribuzione ad uso privato*" gli *Indici e parametri edilizi e urbanistici* sono corrispondenti a quelli dell'Ambito di P.G.T. in cui ricadono (ove ammessi).

18.06 – Premialità urbanistica

Al fine d'incentivare la diffusione di carburanti a basso impatto ambientale (gas metano per auto trazione, G.P.L. per autotrazione, ecc.) e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile per l'alimentazione dell'impianto, è consentita - a favore degli impianti esistenti ad uso pubblico già in esercizio (ove consentito il loro ampliamento) che aggiungano tipologie di servizi - l'applicazione delle "*Premialità volumetriche, agevolazioni e deroghe di tipo urbanistico di cui all'art. 86 comma 5 della l.r. 2 febbraio 2010 n. 6*" come previste all'art. 8 della D.G.R. 9 giugno 2017, n. 6698 "*Riordino e razionalizzazione delle disposizioni attuative della disciplina regionale in materia di distribuzione carburanti e sostituzione delle dd.gg.rr. 11 giugno 2009, n. 9590, 2 agosto 2013, n. 568, 23 gennaio 2015 n. 3052, 25 settembre 2015, n. 4071, 26 settembre 2016 n. 5613*".

18.07 – Dismissione dell'impianto

In caso di dismissione dell'impianto dovranno essere attuate tutte le misure per la messa in sicurezza e bonifica dell'area, in particolare nel rispetto dei criteri di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente 12 febbraio 2015, n. 31 "*Regolamento recante criteri semplificati per la caratterizzazione, messa in sicurezza e bonifica dei punti vendita carburanti, ai sensi dell'articolo 252, comma 4, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152*".

Tutti i distributori di carburanti, una volta dismessi e qual'ora mai indagati e le aree ove sono stati presenti stoccaggi di idrocarburi e comunque in ogni caso in cui la storia del sito e le attività condotte su esso possa far supporre una alterazione delle matrici ambientali, devono essere soggetti a preventiva indagine preliminare con i contenuti richiesti a quest'ultima dall'articolo 242 del D.lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii, prima del loro riutilizzo con diversa destinazione funzionale.

Art. 19a Viabilità

La viabilità – principale o di servizio – eventualmente individuata negli elaborati di P.G.T. all'interno degli ambiti subordinati a Piano Attuativo è obbligatoria, fatta salva la facoltà dell'organo comunale competente, su proposta del Responsabile del Servizio, di ridefinirla all'atto dell'approvazione del relativo P.A. Ad onta di ogni possibile fraintendimento, si ribadisce che la predetta ridefinizione della viabilità interna agli ambiti subordinati a Piano Attuativo è esclusivamente nelle facoltà dell'organo comunale competente all'approvazione del P.A., mentre non costituisce un diritto dei soggetti proponenti, i quali potranno semplicemente avanzare proposte.

La viabilità di servizio all'interno degli ambiti subordinati a Piano Attuativo non individuata negli elaborati di P.G.T. è invece definita dal relativo Piano Attuativo, tenendo presenti i seguenti obiettivi:

- ridurre al minimo indispensabile le superfici impermeabilizzate;
- ridurre al minimo indispensabile le intersezioni;
- distanziare adeguatamente gli incroci;
- integrare detta viabilità con quella generale.

Le nuove strade aperte al pubblico transito, fatte salve le specifiche previsioni contenute in Piani Attuativi o nei progetti esecutivi, sono progettate – ove possibile – nel rispetto dei seguenti criteri:

- dotazione di fascia laterale (larghezza minima m 2,00) per il parcheggio almeno su un lato, salvo il caso in cui siano previsti parcheggi sulle aree adiacenti la sede stradale;
- in prossimità degli incroci e comunque dove l'Amministrazione Comunale ritenga di vietare il parcheggio, dette fasce saranno sostituite da corrispondente ampliamento dei marciapiedi, da destinare a verde o altro arredo stradale;
- congrua alberatura, compatibilmente con la salvaguardia delle condizioni di visibilità in curva e agli incroci, e ove previsto dal P.G.T. o da suoi Piani Attuativi, dotate di sede per pista ciclabile;
- i marciapiedi devono essere realizzati in modo tale da eliminare qualsiasi barriera architettonica; avranno larghezza indicativa non inferiore a m 1,50 e, se alberati, di m 3,00. Le aree attrezzate a parcheggio sono di regola convenientemente alberate;
- le carreggiate stradali destinate al traffico autoveicolare, al netto dei marciapiedi e degli spazi eventualmente destinati alla sosta o a piste ciclabili, dovranno avere le seguenti larghezze minime, fatte salve norme sovracomunali vigenti qualora più gravose:

<i>Tipo di carreggiata</i>	<i>larghezza della corsia (m)</i>
<i>carreggiata unica:</i>	
a senso unico	4,50
a 2 corsie	3,50
a 3 e più corsie	3,00
<i>carreggiate separate:</i>	
1 corsia per carreggiata	3,25
2 o più corsie per carreggiata	3,00

- le piste ciclabili devono avere larghezza di m 2,50 ovvero m 1,50 se previste con una sede propria per ogni senso di marcia, compatibilmente con le particolari condizioni dello stato di fatto.
- in caso di intersezioni prevedere adeguati “smussi” agli angoli dei lotti prospicienti, al fine di garantire agevoli manovre di svolta ai veicoli e zone sicure per i pedoni;

L'eliminazione di ogni barriera architettonica è obbligatoria anche per le strade private.

La pianificazione attuativa dei comparti di espansione, nonché gli eventuali interventi di completamento, interessati da nuova viabilità di P.G.T. sono subordinati alla predisposizione di progetti preliminari redatti a cura dell'Amministrazione Comunale, interessanti l'intero sviluppo del tronco viario.

Art. 19b Fascia stradale di tutela, a protezione dell'edificato

Trattasi di una fascia prevista dal P.G.T., disposta lungo il lato est della S.P. 190 all'interno del centro abitato, avente profondità di 15 metri misurati dal *Ciglio stradale*.

La fascia si sovrappone ad altri ambiti individuati dal P.G.T., prevalentemente del Piano delle Regole, generalmente già dotati di propri indici e parametri di edificabilità e dunque di propria capacità edificatoria.

In detta fascia stradale di tutela non possono essere realizzate nuove costruzioni (anche di servizio come box ed autorimesse), salvo le cabine elettriche ed altri manufatti tecnologici simili qualora non sussista altra possibilità di realizzazione, purché in posizione tale da garantire sicurezza della circolazione stradale. La fascia, dovrà essere

prevalentemente destinata a verde, anche piantumato e potrà accogliere anche gli spazi di parcheggio privato (purché scoperti), le piste ciclabili ed i percorsi pedonali pavimentati.

La fascia stradale di tutela persegue lo scopo di impedire l'edificazione in prossimità dell'arteria stradale esistente, ai fini della sicurezza della circolazione nonché del miglioramento del benessere dei residenti (conservando l'allontanamento dei fabbricati dalla strada), garantendo idonei spazi a verde, di interposizione fra l'arteria viaria ed i fabbricati residenziali.

Ai fini del godimento dell'area la fascia è assoggettata alla disciplina degli ambiti in cui è compresa, pertanto la superficie corrispondente può essere computata (per quanto individuata fra gli Ambiti di P.G.T.), ai fini della verifica degli indici e dei parametri edilizi, l'edificazione dovrà però avvenire all'esterno di detta fascia.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, legittimamente realizzati, all'interno della fascia stradale di tutela possono essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, che non comportino incremento di *volume* e/o di *superficie lorda*.

Art. 20 Parcheggi privati

Per gli *Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione* e per quelli di *Ristrutturazione edilizia* nonché, più in generale, per gli interventi che comportino riutilizzo (sia con opere – classificabili in qualunque categoria – che senza opere) di spazi edilizi dismessi da oltre un anno, modifica della destinazione d'uso (sia con opere – classificabili secondo le definizioni di cui all'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 – che senza opere) ovvero incremento del numero delle *Unità funzionali (Ufn)*, deve essere dimostrata la disponibilità di spazi di *Parcheggio (P)* nelle seguenti misure minime:

- per la residenza e funzioni assimilabili: **0,10 mq per ogni mc** di *Volume urbanistico (Vu)*, con un minimo di 1,5 posto auto per *Unità funzionale (Ufn)*;
- per l'industria e l'artigianato e funzioni assimilabili: **0,10 mq per ogni mq** di *Superficie lorda (Sl)*, con un minimo di un posto auto per *Unità funzionale (Ufn)*;
- per le attività di commercio al dettaglio e assimilabili, comportanti normale affluenza di clienti, e per le attività di somministrazione di alimenti e bevande e assimilabili: **0,50 mq per ogni mq** di *Superficie lorda (Sl)*, con un minimo di due posto auto per *Unità funzionale (Ufn)*;
- per le attività di commercio al dettaglio comportanti ridotta affluenza di clienti (ad esempio gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie d'autoveicoli, legnami, materiali edili e simili): **0,25 mq per ogni mq** di *Superficie lorda (Sl)*, con un minimo di un posto auto per *Unità funzionale (Ufn)*;
- per altre destinazioni terziarie e per quelle direzionali: **0,50 mq per ogni mq** di *Superficie lorda (Sl)*, con un minimo di un posto auto per *Unità funzionale (Ufn)*;
- per le attività ricettive: **0,30 mq per ogni mq** di *Superficie lorda (Sl)*, con un minimo di un posto auto per *Unità funzionale (Ufn)*;

Sono fatte salve eventuali differenti dotazioni espressamente stabilite (generalmente mediante l'indice *Sp - Superficie destinata a Parcheggi di pertinenza*) dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole negli ambiti di rispettiva competenza (vedi in particolare, relativamente al Nucleo urbano di antica formazione, l'[art. 45.16](#)).

Agli effetti di detta verifica le superfici da destinare a parcheggio:

- possono essere ricavate all'interno dell'edificio o anche all'esterno, purché accessibili, dotate di idonea pavimentazione ed effettivamente fruibili;
- possono essere multipiano, sia fuori terra sia in sottosuolo;
- possono essere ricavate anche all'esterno della recinzione, purché su area privata – distante non più di 200 metri dall'edificio servito – di cui il titolare del titolo abilitativo dimostri di avere la proprietà o la disponibilità, area che non dovrà risultare già pertinente, al medesimo fine, ad altro edificio o ad altre *Unità funzionali (Ufn)* e che resterà di pertinenza dell'edificio o dell'*Unità funzionale (Ufn)* oggetto dell'intervento.

Lo spazio destinato a parcheggio deve essere graficamente indicato in progetto con indicazione dei singoli *stalli*, ciascuno dei quali dovrà risultare effettivamente accessibile e fruibile e dovrà avere:

- se semplicemente delimitato da segnaletica orizzontale (righe a terra o simili): larghezza non inferiore a ml 2,50 e lunghezza non inferiore a ml 5,00;
- se lateralmente confinato da strutture murarie o simili: larghezza non inferiore a ml 2,70 e lunghezza non inferiore a ml 5,20.

Oltre alla superficie netta dei singoli *stalli*, è consentito computare anche gli spazi di accesso e di manovra purché in misura non eccedente il 50% della superficie netta dei posti macchina.

Limitatamente alle attività commerciali costituite da “esercizi di vicinato”, il reperimento degli spazi di parcheggio di cui al presente articolo è ridotta ad un terzo qualora risulti assicurata la dotazione (effettiva) di spazi di parcheggio pubblico (area standard) per la medesima destinazione d’uso.

In caso di modifica di destinazione d’uso, è sufficiente che sia reperita la sola (eventuale) maggior superficie a **Parcheggio (P)** richiesta in relazione alla nuova destinazione.

Qualora, per interventi su edifici esistenti, risulti l’impossibilità al reperimento di spazi idonei, la competente autorità comunale potrà consentire la monetizzazione sostitutiva, sulla base di valutazione discrezionale riferita alla localizzazione dell’intervento, alla destinazione d’uso prevista, alla situazione della viabilità e degli spazi di sosta pubblici esistenti nella zona.

In analogia al principio stabilito al comma 3, ultimo periodo, dell’articolo 64 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, la monetizzazione consiste nel versamento di un importo pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire, importo che deve essere destinato dal Comune alla realizzazione di parcheggi.

Art. 21 Rispetto dei corsi d’acqua

l’Amministrazione Comunale ha provveduto ad effettuare apposito studio avente per oggetto l’*individuazione e regolamentazione del reticolo idrografico minore* ai sensi dell’art. 3 della L.R. n. 1/2000 “*Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia. Attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dallo Stato alle regioni ed agli enti locali in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59)*” modificata dalla l.r. 24 marzo 2004 n. 5 “*Modifica a leggi regionali in materia di organizzazione, sviluppo economico e territorio. Collegato ordinamentale 2004*”. In base a quest’ultima, ai Comuni sono state trasferite le funzioni relative all’adozione dei provvedimenti di polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore, limitatamente ai corsi d’acqua indicati come demaniali in base a normative vigenti o che siano stati oggetto di interventi di sistemazione idraulica con finanziamenti pubblici.

Il Comune, per effetto delle D.g.r. 25.01.2002 n. 7/7868, 01/08/2003 n. 8/13950 e della più recente D.g.r. 18 dicembre 2017 - n. X/7581 esercita sul Reticolo Minore di competenza le funzioni relative alla polizia idraulica ed introita in apposita voce di entrata, i relativi canoni.

L’attività di “polizia idraulica” sul Reticolo Minore comunale, intesa come attività di controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, spetta al Comune in quanto autorità idraulica competente.

In base alla normativa vigente, infatti, le competenze di “polizia idraulica” dei fiumi, corsi d’acqua, delle rogge e dei cavi presenti nel territorio sono così suddivise:

- Reticolo Principale (RIP), di competenza Regionale
- Reticolo dei Consorzi (RIC), di competenza dei Consorzi di Bonifica
- Reticolo privato
- Reticolo Minore (RIM) di competenza comunale.

Per quanto sopra, l’*individuazione e regolamentazione del reticolo idrografico minore* è stata organizzata in due fascicoli complementari che costituiscono il “DOCUMENTO DI POLIZIA IDRAULICA ED INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDROGRAFICO MINORE” composto da:

- il DOCUMENTO TECNICO, in cui si elencano le principali caratteristiche idrografiche dei corsi d’acqua nel territorio comunale,
- il REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA.
-

Detto documento, oltre a definire cartograficamente i tratti di corsi d’acqua del Reticolo Minore nel Comune di Casorate Primo, ne individua le fasce di rispetto e di tutela, determina gli utilizzi delle medesime e ove non siano in contrasto con le normative vigenti, definisce le norme per l’esercizio dell’attività di polizia idraulica, perseguendo gli obiettivi dell’equilibrato e corretto uso del suolo, della difesa dai rischi geo-idrologici e della tutela dei valori geo-ambientali.

Tutta la documentazione relativa al Documento di polizia idraulica ed individuazione del Reticolo idrografico minore (Elaborati ed allegati grafici, Documento Tecnico e Regolamento di Polizia idraulica) si intendono qui richiamati e costituiscono parte integrante e sostanziale del PGT (ancorché al medesimo non materialmente allegati).

Ogni intervento di trasformazione (urbanistica, edilizia, morfologica e silvo-culturale) del territorio comunale suscettibile di modificare lo stato dei corsi d'acqua nonché ogni intervento di manutenzione, modificazione e trasformazione dello stato dei corsi d'acqua stessi è subordinato all'osservanza di quanto stabilito nei paragrafi seguenti del presente articolo nonché all'osservanza di quanto stabilito nei documenti sopra richiamati (*Documento di polizia idraulica ed individuazione del reticolo idrografico minore*) ai quali le presenti norme fanno espresso rinvio.

In esito alla sopra menzionata "individuazione" i corsi d'acqua esistenti nel territorio comunale sono stati classificati come segue.

A) RETICOLO IDROGRAFICO PRINCIPALE

In territorio di Casorate Primo, il reticolo idrografico principale non è presente.

B) RETICOLO IDROGRAFICO DI COMPETENZA DEL CONSORZIO DI BONIFICA EST TICINO VILLORESI

In territorio di Casorate Primo, il reticolo idrografico di competenza del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi (individuato dall'allegato C della D.g.r. 18 dicembre 2017 - n. X/7581) è ascrivibile a:

- Naviglio di Bereguardo (tutto il corso)
- Roggia Tolentina (tutto il corso).

Al reticolo idrografico di competenza del consorzio sono applicabili (ove non in contrasto con altre normative vigenti le fasce di tutela definite dall'Allegato C (modalità di calcolo delle fasce di rispetto) del Regolamento di Gestione di Polizia Idraulica (Approvato con D.G.R. 19 dicembre 2016 - n. X/6037 pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 52 del 30 dicembre 2016).

C) RETICOLO IDROGRAFICO ARTIFICIALE E NATURALIFORME

E' costituito dai cavi e dalle rogge irrigue, ovvero da elementi idrografici di origine antropica realizzati nel corso degli anni allo scopo di favorire l'attività agricola.

C.1) Reticolo idrografico di competenza dei privati

E' ascrivibile ai canali costruiti dai concessionari come opere necessarie all'esercizio delle utenze ottenute.

Detti canali sono da considerarsi in loro proprietà fino al termine del rapporto di concessione.

Risultano in Casorate Primo i seguenti canali, tutti di competenza e gestione privata:

- roggia Gambirone
- roggia Balzaresca
- cavo della Spagnola
- cavo Mandosio
- roggia Maina
- roggia Avogadro
- cavo Delfinona
- cavo Archinti
- cavo Beretta
- cavotto D'Adda
- cavo Clerici
- cavo Re Pisa
- roggia Cina

Per tale reticolo non sono individuate fasce di rispetto ma valgono le regole del Codice Civile ed il RD 1933 n. 1775, come modificato dal D.Lgs. 12 luglio 1993 n. 275.

C.2) Reticolo idrico minore di competenza comunale

Il Reticolo Idrico Minore risulta costituito da corsi d'acqua che non appartengono al Reticolo Idrico Principale (individuato nell'Allegato A alla D.g.r. 18 dicembre 2017 - n. X/7581), né al Reticolo di competenza dei Consorzi di Bonifica (individuato nell'Allegato C alla D.g.r. 18 dicembre 2017 - n. X/7581) e che non siano canali privati.

Nel territorio di Casorate Primo non sono stati individuati corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Minore.

Art. 22 Aree di salvaguardia dei pozzi idrici per consumo umano

Norme applicabili

In materia di aree di salvaguardia dei punti di captazione delle acque sotterranee destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto di pubblico interesse, trovano applicazione le seguenti norme (salvo altre):

- decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1988, n. 236 «Attuazione delle direttive CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della legge 16 aprile 1987, n. 183»;
- decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152 «Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole»;
- decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 258 «Disposizioni correttive e integrative del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento, a norma dell'articolo 1, comma 4, della legge 24 aprile 1998, n. 128»;
- decreto legislativo 2 febbraio 2001, n. 31 «Attuazione della direttiva 98/83/CE relativa alla qualità delle acque destinate al consumo umano» (G.U. n. 52 del 3 marzo 2001 – s.o. n. 41) come modificato dal decreto legislativo 2 febbraio 2002, n. 27 «Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 2 febbraio 2001, n. 31, ...» (G.U. n. 58 del 9 marzo 2002);
- d.g.r. 27 giugno 1996 n. VI/15137 «Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art. 9, punto 1, lett. f) del d.P.R. 24 maggio 1988, n. 236)» pubblicata sul B.U.R.L. dell'1.8.1996, 2° suppl. straordinario al n. 31;
- d.g.r. 10 aprile 2003 n. VII/12693 «decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche, art. 21, comma 5 – Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano» pubblicata sul B.U.R.L. del 22.4.2003, serie ordinaria.

Pozzi esistenti

Nel territorio comunale sono presenti quattro pozzi utilizzati per l'emungimento di acque sotterranee da destinare al consumo umano:

- | | |
|--------------------|---------------------|
| - Via Vittorio Rho | codice: 018034-0003 |
| - Via Carlo Tosi | codice: 018034-0000 |
| - Via Capo di Vico | codice: 018034-0002 |
| - Via Magnaghi | codice: 018034-0001 |

Aree di salvaguardia dei pozzi

Alla data di adozione del P.G.T. le aree di salvaguardia dei suddetti pozzi (art. 21 del d.lgs. 152/1999, come sostituito dall'art. 5, 1° comma, del d.lgs. 258/2000) risultano individuate come di seguito specificato (vedi d.g.r. 27 giugno 1996 n. VI/15137).

Zone di tutela assoluta

Per tutti e quattro i pozzi la zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante il punto di captazione, avente una estensione di dieci metri di raggio dal punto stesso.

Zone di rispetto

Per tutti e quattro i pozzi, non essendo stata proposta né autorizzata (col supporto del prescritto studio idrogeologico, idrochimico ed ambientale) una diversa delimitazione, la “zona di rispetto” è individuata secondo il “criterio geometrico” ed è pertanto costituita dalla porzione di territorio, circostante la “zona di tutela assoluta”, avente una estensione di duecento metri di raggio dal punto di captazione;

Tutte le quattro “zone di rispetto” suddette sono indicate nelle tavole del P.G.T.

Disciplina degli interventi e delle attività all'interno delle aree di salvaguardia.

Zona di tutela assoluta

Con riferimento a quanto stabilito all'art. 21, 4° comma, del d.lgs. 152/1999, la “zona di tutela assoluta” deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio (ivi comprese le costruzioni di servizio).

La stessa deve essere recintata e provvista di canalizzazioni per l'allontanamento delle acque meteoriche.

È vietata la realizzazione di ogni altro manufatto e lo svolgimento ogni altra attività.

Zona di rispetto

Nella "zona di rispetto" gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia e lo svolgimento di attività sono sottoposti a limitazioni al fine di tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata.

In essa **sono** in particolare **vietati** l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle **seguenti attività**:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- 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 proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura 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 effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Nella "zona di rispetto" dei pozzi, delimitati con "criterio geometrico" (e dunque in assenza di una conoscenza idrogeologica sufficientemente approfondita), **l'eventuale attuazione degli interventi e delle attività testè elencati è subordinata all'effettuazione di uno studio idrogeologico, idrochimico ed ambientale** (ai sensi della d.g.r. 27.6.1996 n. VI/15137) che porti alla ripermisurazione della zona di rispetto secondo i criteri "temporale" o "idrogeologico" (a seconda che si tratti, rispettivamente, di acquifero non protetto oppure di acquifero protetto) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi e delle attività.

Testo della d.g.r. 10.4.2003 n. VII/12693 (Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto), allegato 1, capitolo 3.

«3. Disciplina delle zone di rispetto

3.1 Realizzazione di fognature

Ai fini dell'applicazione del presente atto, 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.

3.2 *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 21, comma 5, lettera i) del d.lgs. 152/99);
- 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.

3.3 *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.

3.4 *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 legge regionale n. 37 del 15 dicembre 1993 "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 legge regionale n. 37 del 15 dicembre 1993 "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.»

Art. 23a Arretramento dell'edificazione dagli elettrodotti

Il territorio comunale è attraversato nella parte occidentale (oltre l'abitato) da un elettrodotto ad alta tensione, con un tracciato disposto secondo la direzione nord/sud: trattasi della linea 383 "Baggio-Castelnuovo Scrivia", tensione 380 kV, palificazione semplice, Dpa (Distanza di prima approssimazione) 45 mt;

La tavola del P.G.T. intitolata "Carta dei vincoli" indica graficamente il tracciato di detta linea elettrica aerea ad alta tensione ed i relativi dati identificativi.

In attesa della definitiva determinazione delle fasce di rispetto, da effettuarsi a cura dei soggetti gestori nei modi prescritti dalle norme vigenti, la stessa tavola del P.G.T. indica pure la "*Distanza di prima approssimazione*" (Dpa) di cui all'art. 6 del decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29 maggio 2008, così come individuata dai soggetti gestori secondo le indicazioni del paragrafo 5.1.3 ("*casi semplici*") del documento allegato al medesimo decreto.

La "*Distanza di prima approssimazione*" (Dpa) è stata determinata dai soggetti gestori in via provvisoria e cautelativa - in attesa del completamento della determinazione accurata e definitiva delle fasce di rispetto per ogni singola campata di linea - al fine di garantire (nei "*casi semplici*") il rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 microtesla (μT) previsto, per l'intensità dell'induzione elettromagnetica, dall'articolo 4 del d.P.C.M. 8 luglio 2003 «*Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti*».

Laddove, nelle more della sopra menzionata determinazione accurata e definitiva delle fasce di rispetto, dovessero ricorrere "*casi complessi*" (parallelismi, intersezioni fra linee diverse, angoli di deviazione), o nel caso vi fosse la necessità di edificare a distanze inferiori, occorrerà chiedere al Gestore di eseguire il calcolo mirato delle fasce di rispetto in corrispondenza delle specifiche campate di linea interessate, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1 del citato decreto del 29 maggio 2008.

Entro le *fasce di rispetto* dalle linee elettriche aeree esterne ad alta tensione, determinate nei modi stabiliti dalle norme vigenti, non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza di persone non inferiore a quattro ore.

I fabbricati esistenti ricadenti all'interno delle predette fasce di rispetto potranno subire, qualora adibiti ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore, unicamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, senza cambiamento di destinazione d'uso (se non a favore di attività comportanti permanenza inferiore a quattro ore).

Inoltre, il Documento Congiunto dell'I.S.P.E.S.L. (Istituto Superiore per la Prevenzione e la Sicurezza del Lavoro) e dell'I.S.S. (Istituto Superiore di Sanità) trasmesso dalla Regione Lombardia alle A.S.L. regionali con nota del 23.06.1998, prot. n. 90454/4 33540/S, definisce il valore di 2 microtesla (μT) "come massimo livello di esposizione al campo magnetico per esposizioni croniche della popolazione". Considerato che la tutela della salute della collettività deve essere garantita non solo in relazione agli effetti acuti dei campi elettromagnetici, ma anche in relazione agli effetti cronici, **non sono permesse edificazioni in prossimità di elettrodotti ad alta tensione sino ad una distanza tale da consentire di non superare il valore di 0,5÷0,6 microtesla (μT) e 2 microtesla (μT), definibili rispettivamente come obiettivo di qualità nelle aree residenziali e come massimo livello di esposizione per esposizioni croniche della popolazione.**

Dovranno inoltre essere rispettate tutte le altre disposizioni che abbiano per oggetto l'esposizione della popolazione e dei lavoratori a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici.

Si riepilogano qui di seguito le specifiche normative applicabili:

- legge 22 febbraio 2001 n. 36 «*Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici*»;
- decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 «*Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti*»;
- decreto del Direttore generale per la salvaguardia ambientale del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 29 maggio 2008 «*Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell'induzione magnetica*»;
- decreto del Direttore generale per la salvaguardia ambientale del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 29 maggio 2008 «*Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti*» e s.m.i.;
- Documento Congiunto dell'I.S.P.E.S.L. (Istituto Superiore per la Prevenzione e la Sicurezza del Lavoro) e dell'I.S.S. (Istituto Superiore di Sanità) trasmesso dalla Regione Lombardia alle A.S.L. regionali con nota del 23.06.1998, prot. n. 90454/4 33540/S.

Oltre a quanto sopra, dovranno essere rispettate nell'edificazione eventuali "servitù di elettrodotto" imposte all'epoca della realizzazione dell'elettrodotto, consistenti in fasce inedificabili di larghezza variabile a seconda dell'importanza dell'elettrodotto stesso e dell'epoca in cui la servitù fu stabilita.

Art. 23b Arretramento dell'edificazione dai metanodotti

Il territorio comunale è attraversato nella parte meridionale e orientale (oltre l'abitato) da metanodotti ad alta pressione, con tracciati disposti prevalentemente secondo la direzione est/ovest, trattasi:

- del metanodotto "Cervignano-Mortara", DN 1400 (56"), DP 75 bar, con fascia di rispetto per i fabbricati di 20 mt. per lato;
- del metanodotto "Rognano-Mortara", DN 1200 (48"), MOP 75 bar, avente una distanza minima di sicurezza per i fabbricati di 20 mt. per lato;
- del metanodotto "Sergnano-Mortara", DN 750 (30"), MOP 70 bar, avente una distanza minima di sicurezza per i fabbricati di 17,5 mt. per lato;

In prossimità della Roggia Tolentina, con diramazione dal metanodotto "Sergnano-Mortara", con tracciato curvilineo da sud verso nord, è presente un'ulteriore condotta avente una distanza minima di sicurezza per i fabbricati di 17,5 mt. per lato.

Le competenti tavole del P.G.T. indicano graficamente il tracciato di dette condotte ed i relativi dati identificativi.

Entro le *fasce di rispetto* (distanza minima di sicurezza) delle condotte non è consentita alcuna realizzazione di fabbricati.

Nel caso si rendesse necessario realizzare opere ed infrastrutture "interferenti" con i metanodotti esistenti (per parallelismo e/o attraversamento) sarà cura degli interessati alla realizzazione dell'opera interferente adottare tutte le precauzioni atte ad impedire danni o pericoli all'esercizio e alla manutenzione del metanodotto stesso.

La progettazione dell'attraversamento deve considerare tutte le sollecitazioni agenti sulla condotta, comprendendo sia le sollecitazioni longitudinali che quelle circolari.

Si riepilogano qui di seguito le specifiche normative applicabili in dette fasce:

- Decreto Ministeriale del 24/11/1984 - Ministero dell'Interno, "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8" (Gazzetta Ufficiale n. 12 del 15 gennaio 1985);
- Decreto Ministeriale 17 aprile 2008 - Ministero dello Sviluppo Economico, "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8". (GU Serie Generale n.107 del 08-05-2008 - Suppl. Ordinario n. 115).

Oltre a quanto sopra, dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni di "servitù di gasdotto" imposte all'epoca della realizzazione delle condotte, generalmente consistenti in fasce inedificabili di larghezza variabile a seconda dell'importanza dell'elettrodotto stesso e dell'epoca in cui la servitù fu stabilita.

Art. 24 Prescrizioni in merito alle modalità di gestione delle acque meteoriche

Al fine di non aggravare le condizioni di criticità idraulica dei corpi idrici recettori delle acque meteoriche urbane, considerate anche le particolari caratteristiche morfologiche e idrologiche del territorio comunale edificato, tutte le trasformazioni dell'uso del suolo comportanti variazioni di permeabilità superficiale devono rispettare il principio dell'*invarianza idraulica e idrologica* ai sensi del regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7,⁵ anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile. Tali principi vanno rispettati anche per le aree già urbanizzate oggetto di interventi edilizi.

Per gli interventi subordinati a preventiva pianificazione attuativa dal Piano delle Regole, il relativo Piano Attuativo dovrà prevedere l'obbligo di realizzazione di opere e manufatti finalizzati al rispetto degli obiettivi e dei limiti indicati nel suddetto regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7, sia per le reti comuni dell'insediamento sia per ciascun intervento edilizio o per gruppi di edifici (qualora il progetto venga presentato unitariamente).

Gli interventi progettati dovranno riprendere le indicazioni (definite di "*primo orientamento*"), in merito alle strutture, alle caratteristiche e alle dimensioni necessarie al conseguimento degli obiettivi richiesti, riportate all'"*Allegato L*" del

⁵ Il regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7: "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)" è stato pubblicato sul BURL n. 48, suppl. del 27 Novembre 2017.

suddetto regolamento 7/2017, per le determinazioni e le progettazioni di dettaglio dovrà farsi riferimento alla vasta letteratura tecnica dell'ingegneria idraulica del settore, prevedendo la formazione (per esempio) di:

- opere di laminazione (superficiali e/o sotterranee),
- opere di infiltrazione,
- pavimentazioni permeabili (ove consentito)
- opere di scarico e manufatti di controllo,
- interventi periodici di manutenzione di quanto realizzato.

Al fine del contenimento dei consumi di acqua potabile i progetti dovranno prevedere anche il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche, ad esempio per uso irriguo o per l'alimentazione delle cassette di lavaggio dei vasi wc.

Tutte le aree soggette a Piano Attuativo (o ad atto di programmazione negoziata con valenza territoriale) individuate dal P.G.T., sono assoggettate ai limiti previsti dal citato regolamento regionale 7/2017 per le "aree A" (ovvero ad alta criticità idraulica di cui al comma 3 dell'art.7 del regolamento) come previsto al comma 5 dell'art. 7 sempre del regolamento.

Resta fermo l'obbligo di assoggettamento alla specifica disciplina contenuta nel [regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 4](#)⁶, relativamente allo smaltimento delle acque di prima pioggia e delle acque di lavaggio delle aree esterne delle superfici interessate.

TITOLO QUARTO

NORME GENERALI

PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 25 Finalità del P.G.T. in ordine alla tutela e valorizzazione paesaggistica del territorio comunale

In conformità con quanto stabilito dal Piano Paesaggistico Regionale, mediante il P.G.T. l'Amministrazione Comunale persegue le seguenti finalità in ordine alla tutela e valorizzazione paesaggistica del territorio comunale:

- a) la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi del territorio comunale, attraverso il controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti;
- b) il miglioramento della qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;
- c) la diffusione della consapevolezza dei valori paesaggistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.

Il P.G.T. è inoltre informato a due principi fondamentali:

- la qualità paesaggistica rappresenta un primario valore territoriale e pertanto le finalità suddette vanno perseguite sull'intero territorio comunale;
- un ruolo determinante nella tutela e valorizzazione del paesaggio comunale è svolto – oltre che dalle politiche e dagli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale – da ciascun singolo progetto suscettibile di operare trasformazione del territorio, tenuto presente che ogni intervento che opera una trasformazione del territorio è potenzialmente un intervento di trasformazione del paesaggio.

Pertanto, premesso che

- a) ogni intervento di trasformazione dei "beni paesaggistici" di cui all'articolo 134 del d.lgs. 22/01/2004 n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*», ossia degli ambiti ed immobili vincolati (sia con provvedimento specifico che "ope legis"), è soggetto alla preventiva "autorizzazione paesaggistica" di cui all'articolo 146 del predetto decreto,

⁶ Il regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 4 (*Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26*) è stato pubblicato sul B.U.R.L. del 28 marzo 2006, 1° supplemento ordinario al n. 13.

le norme di cui ai seguenti articoli, che riguardano i rimanenti ambiti ed immobili, si applicano a tutti i progetti – tanto di iniziativa pubblica che privata – che incidono sull’esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici (e quindi non solo ai progetti edilizi) in qualsiasi ambito del territorio comunale.

Art. 26 Richiamo di norme vigenti in materia di tutela e valorizzazione paesaggistica

Si richiamano qui di seguito le norme vigenti in materia di tutela e valorizzazione paesaggistica, sia quelle relative ai “beni paesaggistici” di cui all’articolo 134 del d.lgs. 22/01/2004 n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*» (i cui interventi di trasformazione che incidono sull’esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti alla preventiva “autorizzazione paesaggistica” di cui all’articolo 146 del predetto decreto), sia quelle relative ai rimanenti ambiti ed immobili (i cui interventi di trasformazione che incidono sull’esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti alla preventiva valutazione dell’impatto paesistico).

A) Norme nazionali

- d.lgs. 22/01/2004 n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*» – (G.U.R.I. n. 45 del 24/02/2004, s.o. n. 28)
- legge 15/12/2004 n. 308 «*Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l’integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione*» – (G.U. n. 302 del 27 dicembre 2004, s.o. n. 187)
- d.P.C.M. 12/12/2005 «*Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell’articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*» – (G.U.R.I. n. 25 del 31/01/2006)
- d.lgs 24/03/2006, n. 157 «*Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione al paesaggio*» – (G.U. n. 97 del 27 aprile 2006, s.o. n. 102)
- d.lgs 26/03/2008, n. 63 «*Uteriori disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione al paesaggio*» – (G.U. n. 84 del 09 aprile 2008)

B) Norme regionali

- d.g.r. 3/08/2000 n. 7/818 «*Approvazione del piano territoriale di coordinamento del Palco regionale Agricolo Sud Milano (art. 19, comma 2, l.r. 86/83 e successive modificazioni)*»;
- d.g.r. 08/11/2002 n. VII/11045 «*Linee guida per l’esame paesistico dei progetti (ai sensi dell’art. 30 delle n.t.a. del P.T.P.R.)*» – 2° suppl.straord. al B.U.R.L. n. 47 del 21/11/2002.
A far data dal 17/02/2010 il P.T.P.R. è stato sostituito dal P.P.R. annesso al P.T.R.);
- l.r. 31/03/2005 n. 12 «*Legge per il governo del territorio*», art. 34, art. 42 commi 11–12–13, art. 50 comma 2 lett. b), art. 59 comma 4, art. 64 comma 8, art. 74, art. 75, art. 76, art. 77, art. 78, art. 79, art. 80, art. 81, art. 82, art. 83, art. 84, art. 85, art. 86, art. 87 comma 2, art. 89 comma 1, art. 102 – (1° suppl.ord. al B.U.R.L. n. 11 del 16/03/2005) e ss.mm.ii.
- d.g.r. 15/03/2006 n. VIII/2121 «*Criteri e procedure per l’esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11/03/2005 n. 12*» – (3° suppl.ord. al B.U.R.L. n. 13 del 31/03/2006)
- d.c.r. n. VIII/951 del 19/01/2010 (pubblicata sul B.U.R.L., 3° supplemento straordinario al n° 6, dell’ 11 febbraio 2010) «*Piano territoriale Regionale*».
Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), con l’annesso Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), ha acquisito efficacia con la pubblicazione dell’avviso di approvazione sul B.U.R.L. S.I. n. 7 del 17 febbraio 2010.

Art. 27 Esame dell’impatto paesistico dei progetti

Come stabilito dalla *normativa* del Piano Paesaggistico Regionale (artt. dal n. 35 al n. 40), tutti i progetti che incidono sull’esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall’ *esame di impatto paesistico*, ivi compresi i Piani Attuativi, i cui provvedimenti di

approvazione devono pure essere accompagnati dallo stesso esame (in considerazione dell'obbligo, previsto dalle presenti norme, che gli stessi siano dotati di "previsioni planivolumetriche di dettaglio").

Sono escluse dall' *esame di impatto paesistico* le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole e che non comportino la realizzazione di strutture fisse o semi-permanenti, mentre sono soggetti al suddetto esame gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale su parchi e giardini tutelati ai sensi delle leggi 1497/1939, 1089/1939, 431/1985 successivamente ricomprese nel d.lgs. 22/01/2004 n. 42, ovvero definiti di interesse storico e/o ambientale dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale o dal Piano di Governo del Territorio.

Ai fini del suddetto *esame di impatto paesistico*, il progettista, in fase di elaborazione del progetto, considera preliminarmente:

- la *sensibilità paesistica del sito* di intervento;
- il grado di *incidenza paesistica del progetto*.

In base alla combinazione della sensibilità paesistica del sito e dell'incidenza paesistica del progetto, il progettista valuta il livello di *impatto paesistico del progetto*.

In esito a tale valutazione, l'impatto paesistico potrà risultare inferiore o superiore ad una *soglia di rilevanza* e ad una *soglia di tolleranza*.

A) Progetti con impatto paesistico che non supera la soglia di rilevanza

I progetti il cui impatto non superi la *soglia di rilevanza* si intendono automaticamente accettabili sotto il profilo paesistico e, quindi, possono essere presentati per il *Permesso di costruire* o per la *Segnalazione Certificata di Inizio Attività* senza obbligo di presentazione della *relazione paesistica* di cui al comma successivo, ma allegando semplicemente la "Tabella 2" e la "Tabella 3" di sintesi di cui alle "*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*" approvate con d.g.r. 08/11/2002 n. VII/11045.

Il Comune, o altro ente competente, verifica la veridicità della documentazione allegata dal progettista e, se del caso, ne chiede la modifica o l'integrazione.

B) Progetti con impatto paesistico che supera la soglia di rilevanza ma non supera la soglia di tolleranza

I progetti il cui impatto superi la *soglia di rilevanza* sono considerati ad impatto rilevante ma tollerabile e devono essere esaminati al fine di formulare il *giudizio di impatto paesistico*.

A tal fine l'istanza di *Permesso di costruire* ovvero la *Segnalazione Certificata di Inizio Attività* devono essere corredate dalla *relazione paesistica* di cui al comma successivo, con allegate la "Tabella 1", la "Tabella 2" e la "Tabella 3" di sintesi di cui alle "*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*" approvate con d.g.r. 08/11/2002 n. VII/11045; la presentazione di tale relazione costituisce condizione necessaria per il rilascio del *Permesso di costruire* o per l'inizio dei lavori in caso di *Segnalazione Certificata di Inizio Attività*. Il progettista, qualora constatati, in base all'esame paesistico, che il progetto predisposto supera la *soglia di rilevanza*, può richiedere all'Amministrazione Comunale, o alle altre amministrazioni competenti, un parere preventivo, anche finalizzato alla individuazione di opportuni criteri per il migliore inserimento paesistico-ambientale dell'intervento.

La relazione paesistica deve esplicitare le considerazioni in merito alla *sensibilità paesistica del sito* e all'*incidenza paesistica del progetto*, al fine di permettere ai soggetti che esamineranno il progetto di avere piena consapevolezza anche delle intenzioni progettuali sottese nel valutare appieno l'efficacia e la coerenza della soluzione adottata con le finalità di tutela del paesaggio.

Il Comune, sentita eventualmente anche la *Commissione comunale per il paesaggio*, esamina il progetto e la relazione paesistica e formula il *giudizio di impatto paesistico*, mediante il quale sono valutate le caratteristiche dell'impatto prodotto dall'opera prevista, facendo riferimento alle seguenti categorie:

- a) impatto positivo, quando l'intervento progettato contribuisce a conseguire le finalità della pianificazione paesaggistica, ovvero quando migliora il quadro paesaggistico e/o la fruizione paesaggistica del contesto (quindi crea nuovi valori/risorse paesistici);
- b) impatto neutro, quando l'intervento progettato, pur non essendo migliorativo, non compromette valori/risorse paesaggistici non riproducibili;
- c) impatto negativo, quando l'intervento progettato compromette valori/risorse paesaggistici non riproducibili e necessita quindi di una riprogettazione e/o di adeguate forme di mitigazione.

Il Comune nell'esprimere il *giudizio di impatto paesistico* può formulare richieste di modifica del progetto o subordinare l'approvazione dello stesso (o l'inizio dei lavori, nel caso di *Segnalazione Certificata di Inizio Attività*) alla previsione di specifiche opere di mitigazione atte a migliorare l'inserimento nel contesto.

Al fine di evitare che – in contrasto con la finalità delle norme vigenti in materia di tutela e valorizzazione del paesaggio e del P.G.T. – progetti di qualificante carattere innovativo vengano inopportunosamente penalizzati, qualora sul giudizio di impatto paesistico negativo del progetto abbiano pesato considerazioni attinenti al linguaggio architettonico, quali design, materiali, colore, il proponente, assumendosene l'onere, può richiedere all'Amministrazione che ha emesso il giudizio negativo di nominare un esperto di documentata esperienza e di comune gradimento che, previo sopralluogo e considerando gli elementi progettuali innovativi e il loro impatto paesistico, esprima un motivato giudizio. L'amministrazione competente è tenuta a riesaminare il progetto tenendo conto del giudizio espresso dall'esperto.

Qualora il progetto riguardi interventi da realizzare in attuazione di strumenti urbanistici attuativi ai quali, in sede di approvazione, sia stata esplicitamente riconosciuta valenza paesaggistica, il giudizio di impatto paesistico si intende positivamente esperito qualora il progetto si attenga alle prescrizioni paesaggistiche contenute in tali piani.

C) Progetti con impatto paesistico che supera la soglia di tolleranza

Anche i progetti il cui impatto superi la *soglia di tolleranza* sono soggetti a *giudizio di impatto paesistico* e pertanto l'istanza di *Permesso di costruire* deve essere corredata dalla *relazione paesistica* di cui al precedente paragrafo B) con allegate la "Tabella 1", la "Tabella 2" e la "Tabella 3" di sintesi di cui alle "*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*" approvate con d.g.r. 08/11/2002 n. VII/11045. E' in questo caso inibita la possibilità di presentazione di *Segnalazione Certificata di Inizio Attività*.

Il Comune, sentita eventualmente anche la *Commissione comunale per il paesaggio*, esamina il progetto e la relazione paesistica e formula il *giudizio di impatto paesistico*.

Nel caso che il *giudizio di impatto paesistico* risulti negativo, il progetto non è approvabile e, salvo quanto disposto dal comma successivo, viene respinto per motivi paesaggistici fornendo indicazioni per la completa riprogettazione dell'intervento o per l'introduzione di modifiche progettuali o la previsione di specifiche opere di mitigazione paesistico-ambientale tali da ricondurlo ad un impatto paesistico inferiore alla *soglia di tolleranza*.

Nel caso di progetti che superino la *soglia di tolleranza* e nel caso di progetti di particolare rilevanza pubblica, l'Amministrazione Comunale può indire una conferenza pubblica tra i soggetti territorialmente interessati, al fine di valutare l'ammissibilità dell'intervento o di individuare possibili alternative o forme di mitigazione; a tale conferenza sono invitate le associazioni riconosciute ai sensi dell'articolo 13 della legge 8 luglio 1986, n. 349 (*Istituzione del Ministero dell'Ambiente e norme in materia di danno ambientale*).

Tutti i progetti di "*recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto*" di edifici esistenti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale. Il giudizio di impatto paesistico, in questo caso, è sempre reso dalla *Commissione comunale per il paesaggio*, ai sensi dell'art. 64, comma 8, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

Art. 28 Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità paesistica dei luoghi

Ai fini della valutazione dell'impatto paesistico dei progetti di cui all'articolo precedente, il progettista dovrà considerare, quale *sensibilità paesistica del sito* di intervento, quella risultante dalla tavola allegata al Documento di Piano intitolata "*Classi di sensibilità*", elab. DP/p.10.

Detta tavola classifica il territorio comunale in "classi di sensibilità paesistica".

La stessa non è vincolante per il Comune che potrà motivatamente discostarsene nella eventuale formulazione del *giudizio di impatto paesistico*.

Art. 29 Valenza paesistica del Piano di Governo del Territorio

Il Documento di Piano individua in appositi elaborati grafici, analitico-descrittivi e normativo-regolamentari, i contenuti paesistico ambientali di maggior dettaglio, approfondendo alla scala comunale i temi e le modalità di tutela, valorizzazione e trasformazione trattati dai piani sovraordinati (PPR, P.T.C.P., ecc.).

A seguito del riconoscimento della valenza paesistica del piano, lo stesso entra a far parte degli atti costitutivi del “Piano del Paesaggio Lombardo”, quale atto a maggior definizione le cui disposizioni sostituiscono a tutti gli effetti quelle degli atti sovraordinati. Pertanto le indicazioni a valenza paesistica contenute nel Documento di Piano e negli atti a questo coordinati (Piano dei Servizi e Piano delle Regole) costituiscono aggiornamento e integrazione del P.T.C.P. e degli altri atti sovraordinati ed hanno valore prescrittivo.

Alle componenti paesistico ambientali individuate nelle tavole del Documento di Piano si applicano, in quanto coerenti e compatibili, le disposizioni di tutela contenute nel P.T.C.P. e degli altri atti sovraordinati.

CAPO SECONDO

PIANO DELLE REGOLE

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 30 Riferimenti normativi relativi al Piano delle Regole

Il Piano delle Regole (P.d.R.) è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

Art. 31 Finalità del Piano delle Regole

Conformemente a quanto stabilito dall'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e dalla d.g.r. n. VIII/8138 del 1 ottobre 2008 (*Determinazioni in merito al Piano di Governo del Territorio dei comuni con popolazione compresa tra 2.001 e 15.000 abitanti (art. 7, comma 3, l.r. n. 12/2005)*), pubblicata sul B.U.R.L. n. 42 del 13 ottobre 2008, serie ordinaria, il Piano delle Regole (P.d.R.) si connota come lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale.

Esso considera e disciplina l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano; inoltre in coordinamento con il Piano dei Servizi, disciplina - sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico - anche le aree e gli edifici destinati a servizi (edifici e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato, eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica), al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale.

Il Piano delle Regole riguarda, dunque, sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è assestato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti inteIclusi e nelle aree di completamento, sia, sotto molteplici aspetti, le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Art. 32 Contenuti del Piano delle Regole

Conformemente a quanto stabilito dall'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, il Piano delle Regole (P.d.R.):

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere inteIcluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 12/2005;
- e) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
- f) individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, da bonificare, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante generale o parziale del P.G.T. che preveda nuovo consumo di suolo. L'approvazione della Carta del

consumo di suolo costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di nuovo suolo.

- g) Il piano delle regole prevede, per gli ambiti di rigenerazione urbana in cui vengono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, la riduzione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43 della l.r. 12/2005

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il Piano delle Regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b) della l.r. 12/2005, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Per gli ambiti di cui al comma 2 dell'art.10 della l.r. 12/2005 (gli ambiti del tessuto urbano consolidato), inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali;
- i) requisiti di efficienza energetica.

Il Piano delle Regole:

- a) per le aree destinate all'agricoltura:
 - 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda della l.r. 12/2005;
 - 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
 - 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.
- b) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, da piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;
- c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

Art. 33 Efficacia giuridica e durata del Piano delle Regole

Le prescrizioni contenute nel Piano delle Regole (P.d.R.) hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (l.r. 12/2005, art. 10, c. 5).

La rappresentazione grafica in alcune tavole del Piano delle Regole degli Ambiti di Trasformazione (AT) previsti dal Documento di Piano ha mero valore indicativo e – trattandosi di previsioni di competenza di tale documento e pertanto non conformate – non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; le relative aree private si devono ritenere, agli effetti del P.G.T., classificate come disciplinate al successivo articolo: “33.01–Disciplina transitoria delle aree soggette a trasformazione urbanistica dal Documento di Piano” fino all'approvazione dei rispettivi Piani Attuativi; è quindi fatta eccezione per le aree previste dal Piano dei Servizi quali aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, assoggettate ad Ambito di Trasformazione per la loro attuazione (“ATS1” ed “ATS2”), in dette aree si applica anche nella fase transitoria la disciplina di cui al successivo art. 50 “Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale”, con obbligo di conservazione e mantenimento degli edifici esistenti (ove presenti) e di adeguata manutenzione e/o conduzione delle aree a verde e dei fondi agricoli (ove presenti).

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile (l.r. 12/2005, art. 10, c. 6).

33.01 – Disciplina transitoria delle aree soggette a trasformazione urbanistica dal Documento di Piano

Gli ambiti territoriali soggetti a trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano: *Ambiti di Trasformazione (AT)*, ai cui indici e criteri si rinvia per la fase attuativa, sono soggetti alle prescrizioni del Piano delle Regole in pendenza dell'approvazione dei piani attuativi e/o degli atti di programmazione negoziata.

In detta fase transitoria:

a) **negli ambiti territoriali ancora edificati**, ricadenti all'interno del "Nucleo urbano di antica formazione", sono ammessi unicamente gli interventi di conservazione e mantenimento degli edifici esistenti quali: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza modifica della destinazione d'uso e nel rispetto delle indicazioni relative all'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori previste al paragrafo "45.05 - Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori" dell'art. 45.

E' fatta salva per gli edifici pubblici e di interesse pubblico e generale, come individuati dal Piano dei Servizi (ancorché ricompresi all'interno di *Ambiti di Trasformazione*), la possibilità di subire ampliamenti e ridestinzioni funzionali in relazione ad esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale da soddisfare nella fase transitoria, secondo le modalità previste all'articolo 16 delle N.d.A. del P.d.S. e articolo 50 delle presenti N.d.A.

Gli edifici esistenti, qualora beni culturali vincolati ai sensi dell'articolo 10, comma 1, del d.lgs 22.1.2004, n. 42, modificato dal d.lgs. n. 156 del 2006 e dal d.lgs. n. 62 del 2008, sono soggetti, ai fini degli interventi su di essi effettuabili, alla disciplina dettata dal menzionato d.lgs. 42/2004 nonché alle norme contenute all'[articolo 45, paragrafi 45.07 e 45.08](#).

b) **tutti gli altri ambiti (non edificati e/o risultanti da aree dismesse)** sono classificati, ai fini del P.G.T., come "Ambiti agricoli a tutela dell'edificato" (art. 52.04), alla cui disciplina pertanto si rimanda; vista la prossimità a zone edificate, in particolare residenziali, al fine di mantenere (pur se temporaneamente) la loro funzione ecologica di connessione fra l'abitato e il territorio rurale:

- i fondi agricoli dovranno continuare ad essere adeguatamente condotti,
- le aree libere, risultanti da dismissione di precedenti attività dovranno essere adeguatamente mantenute, in condizioni di salubrità e decoro.

In relazione all'eventuale trasferimento della possibilità edificatoria (determinatasi per la "classificazione" temporanea" di cui al capoverso precedente):

- su altre superfici aziendali, nell'ambito del territorio comunale o nel territorio di comuni contermini, giusti i disposti dell'art. 59, comma 5, della legge regionale 11.03.2005 n. 12;
- su terreni ricompresi dal P.G.T. in altri Ambiti agricoli,

si richiamano le modalità realizzative di detto trasferimento volumetrico secondo i modi di cui al precedente art. "15 - Aree di pertinenza".

In ogni caso le quote di Volume o di Superficie lorda giustificate a seguito dell'eventuale utilizzo della possibilità edificatoria, temporaneamente attribuita agli Ambiti di Trasformazione, verranno dedotte in sede di approvazione dei rispettivi Piani Attuativi da quella attribuita dal Documento di Piano a ciascun Ambito.

TITOLO SECONDO

NORME GENERALI

Art. 34 Modifica delle destinazioni d'uso

In conformità a quanto stabilito nell'articolo 51 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal Piano delle Regole per l'area o per l'edificio.

Viene definita "principale" la destinazione d'uso qualificante, mentre vengono definite "complementari" o "accessorie" o "compatibili" le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra – nel rispetto della legge regionale citata nonché delle presenti norme tecniche – salvo quelle espressamente escluse dal Piano delle Regole.

Pertanto, per ogni singolo ambito del territorio comunale, il Piano delle Regole – dopo aver eventualmente indicato la destinazione d'uso principale e quelle complementari, accessorie e compatibili – stabilisce espressamente quali destinazioni d'uso non sono ammesse.

Conformemente a quanto stabilito dal citato articolo 51, le destinazioni non espressamente escluse sono sempre ammesse.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve sempre risultare sia dalle tavole di progetto allegate al titolo abilitativo, sia dagli strumenti di pianificazione attuativa.

Al fine di accertare la destinazione d'uso di un edificio esistente, si farà riferimento ai precedenti titoli abilitativi allo stesso riferibili e/o alle risultanze catastali, nonché a qualsiasi altra documento o accertamento che l'Ufficio Tecnico Comunale ritenga utile a tal fine.

I mutamenti di destinazione d'uso di aree o di edifici – o di porzioni di edifici costituenti *Unità funzionale (Ufn)* -, conformi alle previsioni del Piano delle Regole e alle norme in materia igienico-sanitaria, **connessi alla realizzazione di opere edilizie** sono rilevanti ai fini della qualificazione dell'intervento edilizio e dell'individuazione del titolo abilitativo necessario, secondo le diverse "categorie di intervento", per le cui definizioni si rinvia all'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380⁷ (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

La pratica edilizia dovrà contenere, oltre a quanto previsto in relazione alla "categoria d'intervento", tutti gli elementi utili ad illustrare e consentire la valutazione del mutamento da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, come indicato al secondo capoverso seguente, e - nei casi previsti - l'intervento edilizio sarà subordinato alla stipula di apposita *convenzione urbanistica* di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005.

I mutamenti di destinazione d'uso di aree o di edifici – o di porzioni di edifici costituenti *Unità funzionale (Ufn)* – **non comportanti la realizzazione di opere edilizie**, purché conformi alle previsioni del Piano delle Regole e alle norme in materia igienico-sanitaria, sono soggetti a preventiva comunicazione al Comune.

La comunicazione dovrà contenere tutti gli elementi utili a consentire la valutazione del mutamento, secondo le modalità e la documentazione che potranno essere ulteriormente definite dal Comune, in ogni caso dovrà, almeno, contenere:

- l'indicazione della destinazione d'uso attuale e quella di progetto;
- la *Superficie lorda (Sl)* oggetto di mutamento di destinazione;
- calcolo del contributo di costruzione (per il pagamento della differenza tra oneri di urbanizzazione e costo di costruzione dovuti per la destinazione originaria e quelli, se più elevati, dovuti per la nuova destinazione) quando dovuto per il passaggio fra destinazioni d'uso diverse, determinanti un maggior carico urbanistico,
- calcolo e dimostrazione del reperimento delle **aree per servizi e attrezzature pubbliche** (ove previsto dal Piano dei Servizi),
- calcolo e dimostrazione del reperimento degli **spazi per parcheggi privati di pertinenza** (come disciplinato dal Piano delle Regole),
- attestazione del versamento del contributo di costruzione e/o monetizzazione (ove previsti);

Se la nuova destinazione d'uso comporta una differente rendita catastale è necessario provvedere alla relativa variazione catastale.

Sono fatte salve le disposizioni, in materia di limitazioni alle destinazioni d'uso dei beni culturali, dell'articolo 20, comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 «Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137» e s.m.i..

I mutamenti di destinazione d'uso di aree o di edifici – o di porzioni di edifici costituenti *Unità funzionale (Ufn)*, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, **finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono comunque assoggettati a permesso di costruire.**

I mutamenti di destinazione d'uso di aree o di edifici – o di porzioni di edifici costituenti *Unità funzionale (Ufn)*, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, **finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo sono subordinati a permesso di costruire.** Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il Comune provvede alla verifica del limite della distanza da luoghi sensibili previsto dall'articolo 5, comma 1, della l.r. 8/2013, come definita nella Deliberazione della Giunta Regionale (Regione Lombardia) 24-01-2014, n. 10/1274 "Determinazione della distanza dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito (ai sensi dell'articolo 5, comma 1 della l.r. 21 ottobre 2013, n. 8 "norme per la prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo patologico")" a cui si rimanda anche per l'individuazione di detti luoghi.

⁷ Si evidenzia, come rappresentato nella Circolare regionale 20 luglio 2017 della D.G. Territorio, urbanistica, difesa del suolo e Città Metropolitana (*Modulistica edilizia unificata e profili applicativi della disciplina edilizia* – pubblicata sul B.U.R.L. serie ordinaria n. 30 del 24/07/2017), che - per contro- in Lombardia non trova applicazione l'art. 23 ter del D.P.R. 380 (introdotto con il D.L. n. 133/2014, convertito in legge n. 164/2014), il quale, facendo espressamente "salva diversa previsione da parte delle leggi regionali", detta una disciplina del mutamento d'uso urbanisticamente rilevante cui la legislazione di Regione Lombardia risulta già sostanzialmente allineata (cfr. art. 51 della L.R. n. 12/2005)..

Si rimanda al Piano dei Servizi per quanto concerne l'obbligo di reperimento delle **aree per servizi e attrezzature pubbliche** nei casi di modifica della destinazione d'uso con e senza opere.

Si rimanda al competente articolo del Piano delle Regole per quanto concerne l'obbligo di reperimento degli **spazi per parcheggi privati di pertinenza** nei casi di modifica della destinazione d'uso con e senza opere.

Si rimanda al competente articolo del Piano delle Regole intitolato "*Modalità di attuazione del Piano delle Regole*" per quanto concerne l'eventuale obbligo di subordinare il mutamento di destinazione d'uso alla **stipula di apposita convenzione urbanistica** di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005.

Art. 35 Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione

Le destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione (con l'eccezione degli "Ambiti di Trasformazione" individuati dal Documento di Piano, al quale si rinvia) sono quelle evidenziate con apposito simbolo grafico nella tabella riportata alla pagina seguente.

Nelle aree soggette a Piani Attuativi o "Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale" approvati, sono fatte salve eventuali destinazioni d'uso espressamente consentite dal vigente "Piano Attuativo" o dal vigente "Atto di programmazione negoziata con valenza territoriale".

Destinazioni d'uso non consentite

DESTINAZIONI	AMBITI DEL TESSUTO EDIFICATO O IN CORSO DI EDIFICAZIONE				
	Nucleo urbano di antica formazione	Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili	Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto	Ambiti dell'edificato terziario/commerciale ed attività produttive compatibili	Aziende agricole all'interno del tessuto edificato consolidato
1) RESIDENZA					
1.a	Abitazioni urbane		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CC	<input type="checkbox"/> BB
1.b	Abitazioni di servizio ad insediamenti agricoli	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1.c	Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche				<input type="checkbox"/> BB
1.d	Abitazioni collettive		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.e	Accessori alla residenza				
2) ATTIVITA' ECONOMICHE					
2.a	Attività agricole				
2.a.1	Edifici e strutture per la conduzione del fondo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.a.2	Edifici e strutture per allevamenti zootecnici non intensivi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.a.3	Edifici e strutture per allevamenti zootecnici intensivi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.a.4	Edifici e strutture per colture orticole o floricole specializzate	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.a.5	Attività agrituristiche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.b	Attività industriali e artigianali				
2.b.1	Attività industriali	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.b.2	Attività artigianali	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
2.b.3	Depositi a cielo aperto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.c	Attività terziarie				
2.c.1	Attività commerciali ed attività assimilabili				
2.c.1.1	Esercizi di vicinato				
2.c.1.2	Medie strutture di vendita	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
2.c.1.3	Grandi strutture di vendita	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.c.1.4	Centri commerciali	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.c.1.5	Autosaloni, mobilifici, esposizioni merceologiche	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>
2.c.1.6.1	Pubblici esercizi in genere	≤ 300 mq di Slp	≤ 300 mq di Slp	≤ 300 mq di Slp	≤ 300 mq di Slp BB
2.c.1.6.2	Pubblici esercizi molesti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	≤ 500 mq di Slp e poste ad almeno 500 mt. dal perimetro del Nucleo urbano di antica formazione	≤ 500 mq di Slp e poste ad almeno 500 mt. dal perimetro del Nucleo urbano di antica formazione <input type="checkbox"/>
2.c.1.6.3	Sale giochi				
		Per le attività che vi sono soggette (ossia quelle con apparecchi per il gioco d'azzardo lecito, di cui all'articolo 110, commi 6 e 7, del regio decreto n. 773 del 1931) dovrà essere osservata la distanza di 500 mt dai luoghi sensibili come individuati dalla Regione (DGR 24.01.2014 n. X/1274) o dal Comune ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 21 ottobre 2013, n. 8 "Norme per la prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo patologico".			
2.c.1.7	Impianti di erogazione di carburante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
2.c.1.8	Impianti di autolavaggio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
2.c.1.9	Artigianato di servizio	≤ 300 mq di Sl			
2.c.1.10	Commercio all'ingrosso	<input type="checkbox"/>	≤ 300 mq di Sl		<input type="checkbox"/>
2.c.2	Attività direzionali				
2.c.2.1	Uffici				<input type="checkbox"/> BB
2.c.2.2	Studi professionali				
2.c.2.3	Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie				<input type="checkbox"/> BB
2.c.2.4	Centri di ricerca				AA
2.c.3	Attività alberghiere				
2.c.3.1	Alberghi				<input type="checkbox"/> BB
2.c.3.2	Motels				<input type="checkbox"/> BB
2.c.3.3	Campeggi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.c.3.4	Convivenze assistenziali-residenziali			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.c.3.5	Residences/case albergo			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.c.4	Servizi privati				
2.c.4.1	Attrezzature private culturali, ricreative e per lo spettacolo e l'intrattenimento	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> BB
2.c.4.2	Parcheggi privati a pagamento				<input type="checkbox"/> BB
2.c.4.3	Attrezzature sportive e ricreative private a pagamento non spettacolari				<input type="checkbox"/> BB
2.c.4.4	Attrezzature sportive private a pagamento spettacolari	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
2.c.4.5	Attrezzature private per la salute, la forma fisica e la bellezza				<input type="checkbox"/> BB
2.c.4.6	Scuole private				AA

DESTINAZIONI	AMBITI DEL TESSUTO EDIFICATO O IN CORSO DI EDIFICAZIONE				
	Nucleo urbano di antica formazione	Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili	Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto	Ambiti dell'edificato terziario/commerciale ed attività produttive compatibili	Aziende agricole all'interno del tessuto edificato consolidato
3) ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE					
3.a Attrezzature computabili ai fini della dotazione di "aree standard"					
3.a.1 Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale					
3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta					
3.a.1.2 Verde pubblico					
3.a.1.3 Strutture scolastiche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.a.1.7 Strutture per attività culturali	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	AA
3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative					<input type="checkbox"/>
3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	AA
3.a.1.10 Presidi per la sicurezza pubblica					<input type="checkbox"/>
3.a.2 Attrezzature per servizi religiosi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"					
3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità					
3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche					
3.b.3 Impianti ecologici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.b.4 Attrezzature cimiteriali	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.			<input type="checkbox"/>		AA
3.b.7 Servizi ed attrezzature private, di interesse generale, non regolate da atto/convenzione			<input type="checkbox"/>		AA

N.B. Le destinazioni d'uso non consentite sono quelle evidenziate con seguente simbolo grafico:

AA: Destinazioni consentite, solo se commesse con l'attività agricola

BB: Destinazioni consentite in caso di cessazione dell'attività agricola e trasformazione urbanistica verso le funzioni residenziali, subordinata a Piano Attuativo

CC: Destinazioni consentite solo negli ambiti appositamente individuati dal P.d.R. ed in caso di loro trasformazione urbanistica verso le funzioni residenziali, subordinata a Piano Attuativo

Art. 36 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Il "recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto" di edifici esistenti di cui agli articoli 63, 64 e 65 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) è ammesso – purché effettuato nei modi ed alle condizioni stabilite negli articoli citati – nei seguenti casi e alle seguenti condizioni:

- a) "Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili".
"P.I.I. / Piani Attuativi approvati ed in corso di realizzazione (se residenziali ed ove il relativo Piano e/o la Convenzione non lo escludano)."

Il recupero è normalmente ammesso, purché:

- a.1) in caso di innalzamento delle falde del tetto:
- siano mantenute le inclinazioni di falda preesistenti se tipiche del contesto,
 - oppure, se le inclinazioni preesistenti sono atipiche (come, ad esempio, nel caso di falde a bassa pendenza con copertura in lastre di fibrocemento o metalliche), siano ricostituite pendenze non inferiori a quelle degli edifici circostanti e in ogni caso non inferiori al 35% e non superiori al 45%, nel rispetto dell' *Altezza massima degli edifici (Hm)* – fatta comunque salva la deroga consentita al comma 1 dell'art. 64 della l.r. 12/2005 – e dei parametri dettati dalle presenti norme circa le distanze tra i fabbricati e dai confini.
- E' tuttavia in facoltà dell'Amministrazione, previo parere della *Commissione Edilizia Comunale* (ove costituita) e della *Commissione comunale per il paesaggio*, approvare soluzioni di copertura differenti, adeguatamente motivate sotto il profilo tipologico/formale o dell'efficienza energetica dell'edificio.
- a.2) l'aeroilluminazione dei locali sia conseguita con normali finestre nei muri perimetrali – ove possibile – oppure con lucernari in falda, tipo Velux.

La formazione di abbaini, cappuccine ed altri corpi sporgenti dalle falde del tetto può essere effettuata solo avendo cura di distribuire tali elementi nella copertura in coerenza con la sequenza delle aperture e dei movimenti di facciata sottostanti.

Tutte le aperture, tanto in facciata quanto in falda, devono comunque avere, singolarmente, dimensioni e forme coerenti con quelle delle finestre esistenti nelle sottostanti facciate.

In ogni caso l'aeroilluminazione dei locali dovrà avvenire nel rispetto degli indici e dei criteri previsti nel vigente R.L.I.

- a.3) negli edifici realizzati o riqualificati in forza di Piano Attuativo, il recupero avvenga esclusivamente all'interno dell'ingombro esistente e dunque senza innalzamento delle falde del tetto, né in gronda né in colmo.

b) “Nucleo urbano di antica formazione”.

Fatti salvi eventuali criteri più restrittivi dettati dalle presenti norme (all'articolo che disciplina gli interventi nel “Nucleo urbano di antica formazione”) per determinate categorie di edifici di particolare interesse, il recupero è normalmente ammesso, purché:

- b.1) non comporti innalzamento delle falde del tetto, né in gronda né in colmo;

- b.2) l'aeroilluminazione dei locali sia conseguita esclusivamente con normali finestre nei muri perimetrali – ove possibile – oppure con lucernari in falda, tipo Velux.

La formazione di abbaini, cappuccine ed altri corpi sporgenti dalle falde del tetto può essere effettuata solo sulle falde rivolte verso gli spazi interni privati, non verso spazi pubblici, avendo cura di distribuire tali elementi nella copertura in coerenza con la sequenza delle aperture e dei movimenti di facciata sottostanti.

Gli abbaini, cappuccine ed altri corpi sporgenti dalle falde del tetto, dovranno avere quota di colmo inferiore a quella del tetto.

Tutte le aperture, tanto in facciata quanto in falda, devono comunque avere, singolarmente, dimensioni e forme coerenti con quelle delle finestre esistenti nelle sottostanti facciate.

In ogni caso l'aeroilluminazione dei locali dovrà avvenire nel rispetto degli indici e dei criteri previsti nel vigente R.L.I.

c) Altri ambiti del territorio Comunale.

Il recupero non è ammesso.

Tutti i progetti di “*recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto*” di edifici esistenti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale. Il giudizio di impatto paesistico è reso dalla *Commissione comunale per il paesaggio*.

Conformemente a quanto stabilito dalle presenti norme e richiamata anche la sentenza del T.A.R. Lombardia, Milano, sezione 2.a, del 26 aprile 2007, n. 1991, si ribadisce che, nel caso in cui comporti innalzamento del tetto (ove consentito), il recupero abitativo del sottotetto deve essere considerato alla stregua di un intervento di “sopralzo” (o “sopraelevazione”) e come tale soggetto alle norme sulle distanze (dai confini, dai fabbricati e dalle strade) da osservare per tale tipo di interventi (vedi [articolo 17 delle presenti N.d.A.](#)).

Si ribadisce in particolare che di norma, e fatto salvo quanto consentito all'interno di ambiti di pianificazione attuativa dal comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss.mm.ii., la distanza fra edifici stabilita nelle presenti norme (indice [De – Distanza fra edifici](#)) non è suscettibile di deroghe per accordi convenzionali fra privati in quanto risponde ad esigenze pubblicistiche che sovrastano gli interessi dei singoli per soddisfare interessi generali.

La distanza dai confini di proprietà è viceversa derogabile – nei modi ed entro i limiti stabiliti dalle presenti norme – per effetto di accordi fra privati confinanti.

Per gli edifici pubblici e di interesse pubblico e generale, individuati dal Piano dei Servizi, per i quali sia applicabile il recupero volumetrico del sottotetto a fini residenziali (Edilizia residenziale pubblica), è sempre fatta salva la possibilità di subire l'innalzamento delle falde del tetto, sia in gronda sia in colmo, in relazione ad esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale da soddisfare, pur attenendosi ai criteri di cui al precedente punto a).

Art. 37 Fattibilità geologica e sismica

A) Indagine geologica, idrogeologica e sismica di supporto al P.G.T.

Come prescritto dall'art. 57, comma 1, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), il Piano delle Regole:

- ha recepito e ha verificato la coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del P.T.C.P.;
- fa propria l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, quali risultano dagli elaborati grafici a corredo dell'indagine geologica, idrogeologica e sismica di supporto al P.G.T. che, allegata al P.G.T. stesso, ne costituisce parte integrante e sostanziale.

La suddetta allegata indagine geologica, idrogeologica e sismica classifica il territorio comunale in “zone di fattibilità geologica” sulla base delle seguenti “classi di fattibilità geologica”, stabilite con d.g.r. 22 dicembre 2005 n. 8/1566 e D.G.R. n. 8/7374 del 2008 (oltre che in zone contraddistinte da differenti tipologie di risposta sismica dei terreni).

Classe 1 di fattibilità geologica – Fattibilità senza particolari limitazioni

“In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso delle particelle”.

Classe 2 di fattibilità geologica – Fattibilità con modeste limitazioni

“In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica della destinazione d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico–tecnico o idrogeologico finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di sistemazione e bonifica”.

Classe 3 di fattibilità geologica – Fattibilità con consistenti limitazioni

“Questa classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica di destinazione d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area o nell'immediato intorno. L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area, nonché mediante studi tematici specifici di varia natura (idrogeologici, idraulici, ambientali). Ciò permetterà di precisare le idonee destinazioni d'uso, le volumetrie ammissibili, le tipologie costruttive più opportune, nonché le opere di sistemazione e bonifica. Per l'edificato esistente verranno indicate le indagini da eseguire per la progettazione e la realizzazione di opere di difesa e sistemazione idrogeologica.”

Classe 4 di fattibilità geologica – Fattibilità con gravi limitazioni

“L'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle. Dovrà 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 saranno consentiti esclusivamente interventi così come definiti dall'art. 31, lettere a) b) c) della L. 457/1978. Si dovranno inoltre fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non sarà strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre dovrà essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto. Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico che non prevedano la presenza continuativa e temporanea di persone, dovranno essere valutate puntualmente. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.”

B) Suddivisione del territorio comunale in “Zone di fattibilità geologica”.

In esito alla menzionata indagine geologica, idrogeologica e sismica, il territorio comunale è stato suddiviso nelle seguenti “zone di fattibilità geologica” (oltre che in zone contraddistinte da differenti tipologie di risposta sismica dei terreni), intese come porzioni di territorio con differente Classe di fattibilità geologica, graficamente individuate nella cartografia allegata all'indagine stessa, che si intende qui richiamata a formare parte integrante e sostanziale del Piano delle Regole.

Classe 1 di fattibilità geologica – Fattibilità senza particolari limitazioni

Alla Classe 1 non viene ascritta alcuna porzione del territorio comunale di Casorate Primo.

Classe 2 di fattibilità geologica – Fattibilità con modeste limitazioni

Alla Classe 2 vengono ascritte estese porzioni di territorio comunale (buona parte del centro abitato e complessivamente il settore centrale ed occidentale del Comune di Casorate Primo) contraddistinte da ridotta soggiacenza della falda acquifera superficiale (tra -0,5 e pochi metri dal p.c.). Tale caratteristica rende quest'ultima

particolarmente esposta a potenziali fenomeni di inquinamento per infiltrazione di sostanze estranee dal suolo, oltre a potenziali compromissioni derivanti dai reciproci scambi con le acque superficiali.

Classe 3 di fattibilità geologica – Fattibilità con consistenti limitazioni

Alla Classe 3 vengono ascritte:

Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico/idrogeologico

- Porzione Orientale del territorio comunale edificato e della circostante area agricola contraddistinte da VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA MEDIO-ALTA in virtù della ridotta soggiacenza della falda acquifera (subaffiorante o tra 0 e pochi m dal p.c.) e da condizioni di permeabilità dei depositi superficiali Elevate. Tali caratteristiche rendono la falda particolarmente esposta a potenziali fenomeni di inquinamento per infiltrazione di sostanze estranee dal suolo, oltre a potenziali compromissioni derivanti dai reciproci scambi con le acque superficiali (**Sottoclasse 3A**).

Aree con caratteristiche geotecniche scadenti

- Porzione Orientale del territorio comunale edificato e della circostante area agricola contraddistinte da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche, anche per la presenza di uno strato metrico a minore resistenza a profondità variabile tra 4 metri a 6 metri dal p.c., a comportamento coesivo ed in costanti condizioni di saturazione (**Sottoclasse 3B**). Tali aree sono contraddistinte da un delicato equilibrio delle condizioni idrologiche ed idrauliche, in cui la falda sotterranea, estremamente superficiale, si trova in condizioni di mutua comunicazione e scambio con il regime superficiale delle acque. Tale aspetto influisce notevolmente sul grado di consistenza e di addensamento dei terreni superficiali che teoricamente è molto basso. In riferimento agli aspetti geotecnici ed ingegneristici, ai fini della corretta progettazione, nell'ambito di tali settori e, prudentemente, nelle aree contermini, le condizioni geotecniche ed idrogeologiche dovranno essere valutate puntualmente mediante specifiche indagini indipendentemente dall'importanza e dalle dimensioni dell'intervento, anche in occasione di edificazioni singole e/o private, opere di ampliamento oltre che per eventuali opere di interesse pubblico (quali per es.: sedi di edifici pubblici, infrastrutture viarie e ferroviarie, gallerie, ponti o cavalcavia, reti di servizi sotterranei ed aerei, ecc.).

Aree caratterizzate da problematiche idrauliche

- Alcune porzioni dell'area edificata del Comune in passato sono state interessate da problematiche di allagamento legate all'interferenza tra la rete di smaltimento fognaria e le acque superficiali- rogge (**Sottoclasse 3C**). I limiti delle aree interessate sono dedotte dalle osservazioni dirette dei fenomeni segnalati agli Uffici comunali competenti. Esse sono correlate ad alcuni assi stradali principali, tra cui:
 - » Via Besate-Via Italo Santini-Via A. Santagostino;
 - » Via Pionnio-Via De Amici-Via Don Colzani;
 - » Via E. Berlinguer-Via Pozzetti;
 - » Via Don Strurzo;
 - » Via F.lli Kennedy-Via Cavalieri di Vittorio Veneto-Via Palazzo.

Classe 4 di fattibilità geologica – Fattibilità con gravi limitazioni

Alla CLASSE 4 del territorio di Casorate Primo vengono ascritte:

- Le aree di pertinenza Fluviale interdette all'edificazione secondo il regolamento di Polizia Idraulica (con ampiezza di 10.0 m dalle sponde) individuate lungo l'asta del NAVIGLIO di BEREGUARDO e della ROGGIA TOLENTINA (**Sottoclasse 4A**). Esse sono aree di demanio idrico appartenenti rispettivamente al Reticolo del Consorzio di Bonifica ETV (DGR n. 9/2762/2011); dovranno essere mantenute a disposizione per gli eventuali interventi di manutenzione e/o regimazione, difesa idraulica.

Ogni intervento di trasformazione urbanistica, edilizia e morfologica interessante il territorio comunale è soggetto all'osservanza delle norme seguenti, con riferimento alla specifica "zona di fattibilità" in cui ricade.

C) Prescrizioni di fattibilità geologica.

Per quanto concerne le norme, di seguito, si forniscono indicazioni sintetiche in merito alle indagini da eseguire in ed alle prescrizioni vincolanti in relazione alle diverse problematiche identificate nelle diverse zone e sintetizzate negli elaborati della citata "componente geologica, idrogeologica e sismica" che, allegata al PGT, ne forma parte integrante e sostanziale.

Quanto contenuto nei suddetti elaborati deve ritenersi interamente richiamato nelle presenti norme, in particolare deve essere fatto riferimento a quanto previsto nelle relative “NORME GEOLOGICHE DI PIANO”, a cui pertanto si rimanda per tutti i doverosi approfondimenti.

Quanto di seguito prescritto ed in precedenza definito per le diverse aree andrà in ogni caso verificato mediante indagini dirette al momento della effettiva realizzazione di opere civili o di interventi infrastrutturali sulle aree stesse.

Classe 2 di fattibilità geologica – Fattibilità con modeste limitazioni

Come requisiti minimi, dovranno essere verificate:

- caratteristiche di portanza dei terreni di fondazione;
- profondità della falda sotterranea e frangia di oscillazione periodica;
- eventuale presenza di interventi di scavo e ritombamento progressivi;
- grado di stabilità degli scavi con riguardo anche alle costruzioni adiacenti sia in corso d'opera che a fine intervento;
- modalità di drenaggio delle acque di pioggia o di corrivazione.
- condizioni di permeabilità dei terreni e l'esatta posizione della falda idrica superficiale che consentiranno di valutare tecnicamente l'opportunità di smaltire in sotterraneo le acque meteoriche, nei casi e con le modalità previste dalle norme vigenti.

Prescrizioni vincolanti:

- E' vietata la realizzazione di spazi posti sotto quota piano campagna se non dotati di specifiche opere di impermeabilizzazione rispetto alle acque circolanti nel sottosuolo. Tale prescrizione riguarda: vani scala, vani tecnologici, piani interrati, aree fruibili (es. piazzali, parcheggi ad uso pubblico, parcheggi privati), ecc. Il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere atto liberatorio che escluda ogni responsabilità di terzi in ordine a eventuali futuri danni connessi con il grado di rischio segnalato.
- Gli eventuali interventi effettuati dovranno essere validati da specifica indagine a firma di Tecnico abilitato comprovante le condizioni di permeabilità dei terreni e l'esatta posizione della falda idrica superficiale che consentiranno di valutare in primis le possibili interferenze con l'intervento edificatorio e le necessarie opere di mitigazione del rischio. Si dovrà inoltre valutare tecnicamente l'opportunità di smaltire in sotterraneo le acque meteoriche, nei casi e con le modalità previste dalle norme vigenti.

SottoClasse 3A di fattibilità geologica

La falda superficiale è particolarmente esposta a potenziali fenomeni di inquinamento per infiltrazione di sostanze estranee dal suolo, oltre a potenziali compromissioni derivanti dai reciproci scambi con le acque superficiali.

Fatto salvo quanto sopra, gli eventuali interventi artigianali o industriali di tipo insalubre che non risultino altrove localizzabili, saranno accompagnati durante le fasi progettuali preliminare e definitiva da uno Studio di compatibilità ambientale da redigere a cura del proponente dell'intervento in cui si elencheranno le prescrizioni e le cautele generali da adottare al fine della riduzione del rischio di contaminazione sulle componenti:

- idrogeologica sotterranea;
- idrografica superficiale;
- suolo;
- aria.

Prescrizioni vincolanti:

Le eventuali nuove destinazioni artigianali o industriali dovranno essere preferibilmente di tipo non insalubre. Solamente se non altrove localizzabili, le destinazioni artigianali o industriali di tipologia insalubre dovranno essere possibilmente di limitato impatto sulle componenti ambientali (acque superficiali e sotterranee, suolo e aria) e saranno valutate puntualmente sulla scorta di specifica analisi di compatibilità ambientale da redigere a cura del proponente dell'intervento durante le fasi progettuali preliminare e definitiva.

SottoClasse 3B di fattibilità geologica

Preliminarmente alla trasformazione ed utilizzo delle superfici ai fini edificatori e/o di infrastrutturazione, dovranno essere verificate:

- caratteristiche di portanza dei terreni di fondazione;
- conducibilità idraulica e stabilità dei materiali;
- presenza di falde acquifere secondarie e/o acque di ristagno sostenute da riporti argillosi;
- capacità di dispersione delle acque nel sottosuolo in relazione ai depositi presenti.

Prescrizioni vincolanti:

Trattandosi di superfici con caratteristiche geotecniche scadenti, preliminarmente alla trasformazione ed utilizzo delle superfici ai fini edificatori e/o di infrastrutturazione delle medesime dovranno essere verificate le condizioni di

addensamento, conducibilità idraulica e stabilità dei materiali in situ mediante idonee indagini geotecniche. In generale e ove possibile, si predilige il mantenimento dell'attuale destinazione. Eventuali variazioni d'uso saranno possibili solo a seguito di:

- accertamento delle caratteristiche tipologiche di eventuali materiali di riempimento (al fine di verificarne la compatibilità con le possibili destinazioni d'uso);
- realizzazione di operazioni di riassetto ambientale (art. 21 – L.R. 14/1998), oltre a quanto previsto dal D.M. 17.01.2018 (Norme tecniche per le costruzioni).

SottoClasse 3C di fattibilità geologica

I limiti delle aree interessate sono dedotte dalle osservazioni dirette dei fenomeni segnalati agli Uffici comunali competenti. Esse sono correlate ad alcuni assi stradali principali, tra cui:

- » Via Besate-Via Italo Santini-Via A. Santagostino;
- » Via Pionnio-Via De Amici-Via Don Colzani;
- » Via E. Berlinguer-Via Pozzetti;
- » Via Don Strurzo;
- » Via F.lli Kennedy-Via Cavalieri di Vittorio Veneto-Via Palazzo.

Come requisiti minimi, preliminarmente alla trasformazione ed utilizzo delle superfici ai fini edificatori e/o di infrastrutturazione, dovranno essere verificate:

- caratteristiche di portanza dei terreni di fondazione;
- presenza di falde acquifere secondarie e/o acque di ristagno;
- capacità di dispersione delle acque nel sottosuolo in relazione ai depositi presenti.

Prescrizioni vincolanti:

Nel caso di interventi edilizi all'interno delle superfici denominate "Aree periodicamente allagate durante eventi meteorologici intensi con tiranti d'acqua dell'ordine di 10-20 cm e velocità ridotte", oltre a quanto precedentemente indicato per quanto concerne Indagini e studi comuni alle Sottoclassi 3A, 3B e 3C, in via cautelativa gli attori degli interventi dovranno predisporre a firma di Tecnico abilitato (geologo):

- specifica valutazione inerente le condizioni di Rischio;
- proposta inerente le misure di attenuazione delle condizioni riscontrate.

Sulla base di specifico modello fornito dall'Ufficio Tecnico – i richiedenti dovranno predisporre e sottoscrivere specifica liberatoria che svincoli il Comune da qualsiasi responsabilità di risarcimento derivante dai possibili danni causati dagli allagamenti.

Disposizioni comuni alle SottoClassi 3 di fattibilità geologica

Inoltre, nelle Sottoclassi **3A**, **3B** e **3D**, si dovranno predisporre Indagini geotecnico-idrogeologiche puntuali relativamente a nuovi interventi edificatori/costruzioni di cui alle tipologie compatibili con la rispettiva Sottoclasse ed agli ampliamenti, ricostruzioni e consolidamenti delle strutture/costruzioni esistenti per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, oltre che per la possibile presenza di falde subaffioranti o sospese. Si dovrà determinare, mediante specifica indagine da redigere a cura del richiedente, l'esatta profondità della superficie freatica e della frangia di periodica oscillazione al fine di stabilire la posizione delle strutture fondazionali.

SottoClasse 4A di fattibilità geologica

Aree di pertinenza Fluviale interdette all'edificazione secondo il regolamento di Polizia Idraulica, applicate al Reticolo Idrico Principale ex R.D. 523/1904, Reticolo Idrico Minore ex D.G.R. 25 gennaio 2002, n. 7/7868 e s.m.i., al Consorzio di Bonifica ETV (DGR n. 9/2762/2011 e s.m.i.).

Fattori limitanti:

- Vincolo di tutela e polizia idraulica secondo la specifica normativa di cui al R.D. 523/1904.

Divieti e prescrizioni:

Aree da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione e la realizzazione di interventi di difesa dei corsi d'acqua.

Sono consentiti esclusivamente gli interventi 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.

Su tali aree non sussiste indice edificatorio, seppure virtuale, in quanto non assoggettabili a trasformazione urbanistica per natura o per regime giuridico (rif. sentenza TAR Lombardia n. 1123, Milano IV, del 16.04.2012).

La delimitazione del vincolo riportato in carta risulta indicativo. La reale delimitazione è soggetta a specifica verifica di sito secondo i criteri individuati in TAV. 06 – Carta dei Vincoli – e nelle Norme Geologiche di Piano dell'Indagine geologica, idrogeologica e sismica di supporto al P.G.T.

D) Suddivisione del territorio comunale in “Zone di fattibilità sismica”.

Il Comune di CASORATE PRIMO risulta classificato in zona sismica 3 ai sensi della D.G.R. 11 luglio 2014, n. 2129 "Aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia (l.r. 1/2000, art.3, c.108, lett. d)", nel suo territorio sono individuate due differenti tipologie di risposta sismica dei terreni, indicate in cartografia con apposito retino trasparente (vedi TAV. 08 – CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA dell'Indagine geologica, idrogeologica e sismica di supporto al P.G.T.).

Esse sono indicate con le seguenti sigle:

- Z4a** - Zona con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi
- Z2** - Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti

E) Prescrizioni di fattibilità sismica.

Zona sismica Z4a

Caratteri litologici e geotecnici

Lo scenario Z4a rappresenta l'area maggiormente estesa del territorio in studio ed è costituita essenzialmente da depositi fluvio-glaciali wurm (o diluvium recente). Questi interessano gran parte dell'area urbanizzata di Casorate Primo; la falda superficiale si attesta normalmente a profondità inferiore a 2m dal piano campagna.

In corrispondenza di queste aree si possono verificare effetti di amplificazioni sismica legati alla natura litologica dei terreni, che può variare da limoso-sabbiosa a sabbioso-ghiaiosa, con tendenziale aumento della granulometria da nord verso sud.

Sulla base di quanto sopra, all'interno dello scenario Z4a si possono riconoscere terreni caratterizzati da parametri geotecnici diversi, ma generalmente con portanza mediocre; essi, dal punto di vista normativo, vengono raggruppati nello stesso scenario di pericolosità sismica della classe dei depositi alluvionali e/o fluvioglaciali. Ciò nonostante la differenza delle caratteristiche geotecniche comporta una risposta sismica, in termini di amplificazione degli effetti, che può essere diversa.

Approfondimenti d'indagine: per i territori individuati con la sigla “Z4a -Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali granulari e/o coesivi” in fase di progettazione per tipologie edilizie con periodo proprio compreso tra 0,1 - 0,5 s, qualora l'indagine geologica-geotecnica (ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008) evidenzia la presenza di terreni riferibili alla categoria di sottosuolo C, si dovrà applicare lo spettro di norma riferito alla categoria di sottosuolo D o, in alternativa, realizzare un approfondimento applicando l'analisi di 3° livello prevista dalla D.G.R. n. 9/2616 del 30/11/2011 (all. 5) sulla base di dati sito-specifici.

Zona sismica Z2a

Caratteri litologici e geotecnici

Lo scenario Z2 si riferisce all'ambito geolitologico in corrispondenza del quale le prove penetrometriche eseguite hanno rilevato la presenza di uno strato metrico a minore resistenza a profondità variabile tra 4 metri a 6 metri dal p.c., ovvero superfici che presentano scadenti caratteristiche geotecniche, potenzialmente interessate da problematiche di tipo geotecnico.

Sulla base delle informazioni bibliografiche disponibili, in tale settore a determinate profondità sono presenti terreni a granulometria fine prevalenti, a comportamento coesivo ed in costanti condizioni di saturazione.

La zona è contraddistinta da un delicato equilibrio delle condizioni idrologiche ed idrauliche, in cui la falda sotterranea, estremamente superficiale, si trova in condizioni di mutua comunicazione e scambio con il regime superficiale delle acque. Il grado di consistenza e di addensamento dei terreni superficiali è teoricamente molto basso.

In relazione alla tipologia dei materiali e dell'ipotizzabile stato di addensamento, in tale ambito potrebbero innescarsi fenomeni di addensamento in occasione dell'evento sismico atteso con conseguenti prevedibili fenomeni di cedimento differenziale.

Approfondimenti d'indagine:

I territori individuati con la sigla Z2a sono obbligatoriamente da assoggettarsi ad approfondimento di 3° livello secondo i criteri definiti dall'Allegato 5 della DGR 9/2616/2011.

E' richiesta in fase di progettazione, oltre a quanto sopra riportato, la valutazione delle caratteristiche geologiche, dei parametri geotecnici e sismici dei terreni di fondazione; tale valutazione deve considerare la successione stratigrafica fino al bedrock sismico, o in alternativa fino alla profondità di 30 m da p.c.

Sono escluse dall'approfondimento tutte le aree non edificabili per motivi geologici e/o soggette a vincolo di natura ambientale, fintanto che tale vincolo garantisce la loro inedificabilità.

Tali prescrizioni riguardano anche le aree ove sorgeranno le costruzioni strategiche e rilevanti ai sensi della D.g.r. 14964/2003; tali costruzioni sono elencate nel d.d.u.o. n. 19904/2003.

Tutte le costruzioni il cui uso prevede affollamenti significativi o attività pericolose per l'ambiente, le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza, le costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti o con funzioni sociali essenziali devono essere obbligatoriamente sottoposte alle analisi di cui sopra, con riferimento all'Allegato 5 della DGR 9/2616/2011 e successive integrazioni.

Con le presenti norme si stabilisce inoltre che l'analisi sismica di cui sopra dovrà essere redatta per qualsiasi intervento urbanistico-edilizio, indipendentemente dalla superficie fondiaria e dalla Classe di fattibilità geologica assegnata.

Sono comunque valide le norme di carattere regionale o nazionale più restrittive rispetto alle presenti, relative a progettazione di edifici in zona sismica.

TITOLO TERZO

ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 38 Modalità di attuazione del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole si attua attraverso:

- a) *Piani* (urbanistici) *Attuativi* di iniziativa pubblica;
- b) *Piani* (urbanistici) *Attuativi* di iniziativa privata.
Le previsioni di entrambi gli strumenti urbanistici di cui al presente punto b) e di cui al precedente punto a), una volta approvati gli stessi e stipulate – ove del caso – le relative convenzioni, verranno attuate mediante *Permesso di Costruire* (o altro titolo abilitativo equipollente, laddove consentito dalle disposizioni vigenti).
- c) *Interventi edilizi diretti* soggetti a semplice *Permesso di Costruire* (o altro titolo abilitativo equipollente, laddove consentito dalle disposizioni vigenti) non preceduti da pianificazione attuativa.

La preventiva pianificazione attuativa – facoltativamente sempre ammessa purché col consenso del Comune – è obbligatoria nei seguenti casi (oltre che per l'attuazione delle trasformazioni relative agli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano, per i quali si rinvia a quest'ultimo):

- a) per gli ambiti a tal fine appositamente perimetrati e individuati nelle tavole del Piano delle Regole, in caso di interventi di nuova costruzione o, comunque, in variante al P.G.T. (all'interno degli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di Piano Attuativo conforme al P.G.T. è il permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28-bis del d.P.R. 380/2001, non applicabile nel caso di interventi di nuova costruzione ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e), dello stesso d.P.R. e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con Piano Attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato);
- b) per gli interventi classificabili nella categoria di intervento "*ristrutturazione urbanistica*";
- c) per l'attivazione di esercizi di vendita al dettaglio classificabili nella tipologia delle "*Medie strutture di vendita*", qualora ammessa dal P.G.T..
Il Piano Attuativo (con stipulazione della relativa convenzione) avrà le finalità di assicurare la tutela dell'ambiente urbano e di verificare la sostenibilità dell'intervento per quanto riguarda l'ordinato assetto del territorio sotto il profilo della viabilità e della necessaria dotazione di standard o di altre opere pubbliche; eventuali superfici commerciali (a qualunque tipologia appartenenti) già realizzate alla data di adozione della presente variante generale del P.G.T., per le quali risulti già interamente assolta la dotazione di standard (in misura non inferiore a quella richiesta per le "*Medie strutture di vendita*") e per le quali si possano ritenere garantite le finalità testè enunciate, potranno essere adibite a "*Medie strutture di vendita*" senza necessità della suddetta preventiva pianificazione attuativa, mediante titolo abilitativo convenzionato (qualora sia già in essere una precedente convenzione, la stessa potrà essere semplicemente adeguata).
- d) ove appositamente previsto dal P.G.T. per l'eventuale transizione (mediante un intervento di *ristrutturazione urbanistica*) di aerali, individuati negli elaborati grafici, verso destinazioni d'uso diverse da quelle insediate.

L'esecuzione del piano attuativo, giusti i disposti di cui all'art. 12, comma 1 della l.r. 12/2005, potrà avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito.

Ove ricorra una delle seguenti fattispecie, gli *Interventi edilizi diretti* sono subordinati alla stipula di apposita *convenzione urbanistica* di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005:

- a) **nei casi** eventualmente **espressamente indicati** con apposita simbologia grafica **nelle tavole del Piano delle Regole**;
- b) **in caso di piani attuativi conformi al P.G.T. individuati all'interno degli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione**, che **non prevedano interventi di nuova costruzione** ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e), del d.P.R. 380/2001, mediante il rilascio del titolo abilitativo del *permesso di costruire convenzionato* ai sensi dell'art. 28-bis del suddetto d.P.R., e fatta salva la facoltà del proponente di procedere, comunque, con Piano Attuativo;
- c) qualora si tratti di **interventi di “nuova costruzione”** (ivi compresi i sopralzi e gli ampliamenti) allorché **ricadenti nel “Nucleo urbano di antica formazione”**, qualora espressamente ammessi, fatti salvi quelli finalizzati alla realizzazione di autorimesse (ove espressamente ammessi);
- d) qualora si tratti di **interventi di demolizione e ricostruzione** – attuata tanto in forza di titolo abilitativo per *“ristrutturazione edilizia”* quanto in forza di titolo abilitativo per *Sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione)* – allorché **ricadenti nel “Nucleo urbano di antica formazione”**, ove ammessi;
- e) qualora siano relativi a **nuova costruzione o demolizione e ricostruzione interessante** anche solo parzialmente **un'area pari o superiore a 2.000 mq**, in qualunque ambito ubicata;
- f) qualora comportino **mutamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti** (o di parti di edifici, purché costituenti *Unità funzionale Ufn*), connessi o non connessi all'effettuazione di opere edilizie, **a favore di destinazioni d'uso diverse dalla residenza** comportanti la necessità di reperimento e cessione delle **aree per servizi e attrezzature pubbliche**.
- g) qualora, anche senza mutamenti di destinazione d'uso, ma con effettuazione di opere edilizie (escluse quelle di sola manutenzione ordinaria), comportino il **riutilizzo a favore di destinazioni d'uso diverse dalla residenza di edifici esistenti dismessi** da almeno cinque anni;
- h) qualora comportino **il riuso o la ristrutturazione o la nuova costruzione o l'ampliamento** (incluso il sopralzo) **di strutture destinate ad attività produttive secondarie** (industria e artigianato produttivo) **suscettibili** – a giudizio esclusivo dell'Amministrazione Comunale – **di comportare disagi e molestie**, in particolare a causa di rumori o del traffico generato, o suscettibili di causare inquinamento ambientale;
- i) qualora comportino **il riuso o la ristrutturazione o la nuova costruzione o l'ampliamento** (incluso il sopralzo) **di strutture destinate ad attività terziarie, commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande, di intrattenimento e svago, ricettive, direzionali, suscettibili** – a giudizio esclusivo dell'Amministrazione Comunale – **di comportare disagi e molestie**, in particolare a causa di rumori (anche in relazione agli orari di svolgimento delle attività) o del traffico generato;
- l) qualora si renda necessario – a giudizio dell'autorità comunale – **l'adeguamento degli spazi pubblici** adiacenti o limitrofi;
- m) qualora si tratti di interventi comportanti la **suddivisione in lotti di complessi industriali**, per assicurare adeguate condizioni di viabilità, di sosta e di mitigazione ambientale;
- n) qualora l'**obbligo della convenzione** sia **espressamente e specificamente stabilito** dalle presenti norme per qualsiasi altra ragione (vedi ad esempio il caso previsto al precedente comma 2, lettera c), ultimo periodo).

La suddetta *convenzione urbanistica* disciplina l'intervento nella sua totalità, prevedendo in particolare:

- le specifiche destinazioni d'uso consentite e quelle non consentite;
- gli orari di svolgimento delle attività previste;
- le misure da adottare per eliminare o ridurre eventuali disagi causati dall'attività prevista;

- l’impegno al reperimento dei parcheggi pertinenziali e la quantità dei medesimi oppure, in alternativa e nei soli casi consentiti dalle presenti norme o dalle norme sovracomunali vigenti, il versamento di un importo pari al costo base di costruzione per metro quadrato da reperire (che il Comune destina alla realizzazione di parcheggi);
- l’impegno alla cessione o all’asservimento degli spazi pubblici necessari o previsti;
- l’impegno alla realizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale necessarie o previste;
- nel caso di attivazione di esercizi di vendita al dettaglio classificabili nella tipologia delle “Medie strutture di vendita” – qualora ammessa dal P.G.T. e qualora non subordinata a Piano Attuativo (vedi precedente comma 2, lettera c), ultimo periodo) –, l’impegno a tutelare l’ambiente urbano e a garantire la sostenibilità dell’intervento per quanto riguarda l’ordinato assetto del territorio sotto il profilo della viabilità e della necessaria dotazione di standard o di altre opere pubbliche;
- la corresponsione dei contributi per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione, se ed in quanto dovuti;
- i termini entro i quali dovranno essere assolti gli obblighi assunti;
- idonee garanzie finanziarie in relazione ai medesimi obblighi;
- quant’altro eventualmente necessario a giudizio dell’Amministrazione.

Il Piano delle Regole, in presenza dei necessari presupposti, può realizzarsi altresì mediante:

- i Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, e di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, purché conformi alle previsioni del Documento di Piano;
- i Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) di cui all’articolo 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398 (Disposizioni per l’accelerazione degli investimenti a sostegno dell’occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia), convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493;
- eventuali altri particolari Piani Attuativi e/o atti di pianificazione/programmazione negoziata, diversi da quelli di cui sopra, previsti da specifiche normative;
- progetti, conformi alle normative vigenti in materia, che prevedano il coinvolgimento di risorse e capitali privati (in particolare interventi in Project Financing).

Per il commercio si rinvia alla specifica normativa contenuta nelle presenti norme di attuazione.

Per i fabbricati ricadenti in ambiti per i quali il Piano delle Regole prescrive, nelle tavole o nelle presenti norme, l’obbligo del preventivo piano urbanistico attuativo (PA), in assenza del medesimo potranno essere assentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo volti unicamente alla conservazione ed al mantenimento degli edifici esistenti e delle relative destinazioni in atto; sulle aree libere comprese entro i predetti ambiti sono inoltre sempre ammessi – senza necessità di approvazione del Piano Attuativo – gli interventi volti alla costruzione di autorimesse, sia di pertinenza degli edifici esistenti sia da porre sul mercato in locazione o in vendita (e dunque al servizio di altri fabbricati).

Nei casi di ristrutturazione urbanistica (nonché in ogni altro caso previsto dalle norme vigenti) l’intervento è sempre accompagnato dalla documentazione che dimostri la non necessità della bonifica dell’area (preliminare all’intervento) o del piano di bonifica del sito.

Per l’attuazione degli interventi pubblici e privati, il Piano delle Regole si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore:

- la “Classificazione Acustica del territorio comunale”, redatta ai sensi della l. 447/95 e della l.r. 13/2001 nonché della d.g.r. 2 luglio 2002, n. VII/9776;
- la “Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.” in attuazione dell’articolo 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12;
- la “Definizione del reticolo idrico minore di competenza comunale”, ai sensi delle d.g.r. n. 7/7868 del 25/01/2002 e n. 7/13950 del 01.08.2003 e in seguito al trasferimento agli Enti locali delle funzioni di polizia idraulica disposto dalla L.R. n. 1/2000;

- il “Piano di zonizzazione acustica” di cui alla d.g.r. 2 luglio 2002, n. VII/9776;
- la “*Valutazione Ambientale Strategica*” (VAS) del Documento di Piano di cui all’articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*);
- il “*Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo*” (PUGSS) di cui all’art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).

Art. 39 Interventi soggetti a Piano Attuativo

I piani urbanistici attuativi mediante i quali vengono attuate le previsioni del Piano delle Regole sono quelli previsti dalle norme vigenti, ed in particolare:

- a) Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni.
Può essere predisposto esclusivamente di iniziativa pubblica;
- b) Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150.
E’ predisposto, di norma, di iniziativa privata, salvo il caso della compilazione d’ufficio ai sensi del comma 11 del citato art. 28);
- c) Piano per l’Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.04.1962, n. 167 e successive modificazioni.
Può essere predisposto esclusivamente di iniziativa pubblica;
- d) Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865.
Può essere predisposto esclusivamente di iniziativa pubblica;
- e) Piano di Recupero (P.R.) del patrimonio edilizio esistente, di cui agli artt. 28 e seguenti della legge 05. 08.1978, n. 457.
Può essere predisposto sia di iniziativa pubblica che privata (art. 30 della legge citata).

Le tavole del Piano delle Regole possono indicare con la generica sigla “PA” l’obbligo di approvazione di un Piano Attuativo, intendendosi per tale uno dei Piani sopra elencati, fermo restando che il Piano Attuativo a cui fare ricorso per gli ambiti relativi a comparti edificati (generalmente con l’obiettivo della riqualificazione edilizia e/o urbanistica dell’edificato esistente) sarà il Piano di Recupero se di iniziativa privata oppure il Piano Particolareggiato (o anche il Piano di Recupero) se di iniziativa pubblica.

Gli strumenti e le procedure della pianificazione attuativa come pure il contenuto dei singoli Piani Attuativi sono disciplinati dalle vigenti leggi nazionali e regionali nonché dalla deliberazione della Giunta Regionale in data 27 marzo 1984, n. III/37689, modificata con deliberazione G.R. in data 10 aprile 1984, n. III/38054, modificata con deliberazione G.R. in data 24 luglio 1987, n. IV/22289, modificata con deliberazione G.R. in data 03 maggio 1989 n. IV/42321 ed ancora modificata con deliberazione G.R. in data 25 luglio 1997, n. VI/30267.

Quanto all’estensione del relativo ambito, ciascun Piano Attuativo

- deve disciplinare l’uso di tutte le aree perimetrate nelle pertinenti tavole del Piano delle Regole, in particolare senza la possibilità di frazionare l’originario ambito in due o più ambiti; è tuttavia ammesso, al solo fine di rendere coerenti le previsioni del PA con l’effettivo stato dei luoghi, l’eventuale stralcio di limitate porzioni, purché, a giudizio dell’Amministrazione Comunale, aventi entità ed ubicazione tali da non risultare significativamente modificative dell’assetto urbanistico dell’area;
- può comprendere aree ulteriori rispetto a quelle perimetrate nelle pertinenti tavole del Piano delle Regole, fatta salva la relativa destinazione urbanistica stabilita da quest’ultimo;
- può comprendere due o più ambiti – anche non adiacenti – perimetrati nelle pertinenti tavole del Piano delle Regole, ferme restando le prescrizioni specificamente impartite dal Piano delle Regole per ciascun ambito.

Come stabilito dal quarto comma dell’articolo 12 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) e ss.mm.ii., per la presentazione del Piano Attuativo è 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'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (*Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti*). In tal caso, il Sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del Piano Attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

Ciascun Piano Attuativo dovrà esattamente e puntualmente rappresentare e documentare eventuali diritti esistenti (servitù, usi civici, diritti in genere a favore di cichessia) e dimostrare in qual modo detti diritti vengano fatti salvi, sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità.

Ciascun Piano Attuativo dovrà obbligatoriamente essere corredato di proprie Norme di attuazione, che ne costituiranno parte integrante e sostanziale.

Salvo espressa indicazione contraria contenuta nelle presenti norme, ciascun *Piano Attuativo* dovrà essere corredato da "previsioni planivolumetriche di dettaglio", aventi valore prescrittivo e vincolante, dalle quali risultino esattamente definiti:

- la tipologia di ciascun edificio;
- la sagoma di ingombro di ciascun edificio;
- le masse e le altezze di ciascun edificio e il rapporto di tali masse e altezze col contesto;
- le distanze minime da osservare dai confini di proprietà;
- le distanze minime da osservare fra gli edifici; come previsto al comma 1-bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, l'indice "*De - Distanza fra edifici*" è derogabile all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa (e, per analogia, di programmazione negoziata con valenza urbanistica), a condizione che la minor distanza sia prevista, motivata e organicamente risolta dal Piano Attuativo medesimo;
- l'orientamento degli edifici, il reciproco ombreggiamento nelle diverse stagioni, le misure atte a favorire il "guadagno solare passivo" nella stagione fredda, le misure atte a garantire la protezione dal surriscaldamento dei locali per irraggiamento solare ("effetto serra") nella stagione calda;
- il rapporto tipologico e morfologico con il tessuto edificato circostante o limitrofo;
- la destinazione di ciascun edificio;
- le principali caratteristiche costruttive, materiche e coloristiche delle facciate e delle coperture di ciascun edificio;
- le principali caratteristiche costruttive e materiche delle pavimentazioni relative a spazi pubblici (strade e parcheggi): ove possibile, i progetti di tali opere concernenti la mobilità dovranno prevedere l'utilizzo di materiali costruttivi di recupero, l'utilizzo di asfalti fotocatalitici e l'impiego di tecniche costruttive fonoassorbenti; tenderanno inoltre a ridurre al minimo le superfici pavimentate o impermeabilizzate (ad esempio per le aiuole spartitraffico), favorendo invece l'utilizzo delle pavimentazioni verdi e traspiranti;
- l'indicazione e quantificazione delle superfici esterne di pertinenza da pavimentare nonché le principali caratteristiche costruttive e materiche delle relative pavimentazioni.
Nella sistemazione delle aree scoperte di pertinenza (sia negli interventi di nuova edificazione, sia negli interventi di riqualificazione dell'edificato esistente) le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno possibilmente di tipo traspirante, come il "prato armato". Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.
La norma di cui al presente punto si applica anche per i Piani Attuativi per i quali il Documento di Piano eventualmente non prescrive l'obbligo delle "previsioni planivolumetriche di dettaglio";
- il progetto delle piantumazioni esterne, con specificazione delle essenze previste;
- le principali caratteristiche costruttive, materiche e coloristiche delle recinzioni.

Ogni previsione, in fase di attuazione, di modificazioni rispetto alle suddette "previsioni planivolumetriche di dettaglio" sarà considerata "alterazione delle caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo" ai sensi e per gli effetti del dodicesimo comma dell'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il*

governo del territorio), e comporterà pertanto la necessità di approvazione di preventiva variante al Piano Attuativo. E' tuttavia consentito che le Norme di attuazione del Piano Attuativo (vedi comma precedente) stabiliscano quali modificazioni (non essenziali) sono consentite senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano stesso.

Nei casi di ristrutturazione urbanistica, il Piano Attuativo è sempre accompagnato da dichiarazione di tecnico abilitato (competente in materia ed iscritto al relativo albo professionale) che asseveri la non necessità della bonifica dell'area (preliminare all'intervento) o del piano di bonifica del sito.

Art. 40 Efficacia dei Piani Attuativi (o dei P.I.I.), delle previsioni convenzionali e dei progetti S.U.A.P. approvati prima dell'adozione del Piano delle Regole

A) Recepimento dei Piani Attuativi (o dei P.I.I.), delle previsioni convenzionali e dei progetti di Sportello Unico per le attività produttive (SUAP) approvati prima dell'adozione del P.d.R.

Il presente Piano delle Regole recepisce:

- i Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) e i Piani Attuativi, tanto di iniziativa pubblica che privata, approvati prima della sua adozione, già in corso di attuazione alla data di adozione del previgente P.G.T.;
- i Piani Attuativi, tanto di iniziativa pubblica che privata, approvati prima della sua adozione, per l'attuazione delle trasformazioni relative agli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano del previgente P.G.T.;
- i Piani Attuativi e gli Interventi edilizi diretti la cui attuazione era subordinata alla stipula di apposita *convenzione urbanistica* di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005, approvati prima della sua adozione;
- i progetti di Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.), presentati ai sensi del d.P.R. 447/1998 e successivo d.P.R. 160/2010, i cui procedimenti sono definitivamente conclusi prima della sua adozione;

facendone salve le relative previsioni, che – salvo diverse e più specifiche norme stabilite nella disciplina dei singoli ambiti – verranno portate a termine applicando gli indici e parametri urbanistico–edilizi previsti da ciascun Piano Attuativo, P.I.I., Permesso di costruire *convenzionato* e progetto S.U.A.P. o, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della sua approvazione, verificandoli secondo le modalità previste da quest'ultimo.

Gli edifici già realizzati, nel periodo di efficacia della relativa convenzione potranno essere oggetto unicamente di interventi di cui alle seguenti categorie: Manutenzione ordinaria e Manutenzione straordinaria, senza modifica delle destinazione d'uso. E' fatta salva la possibilità del "*recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto*" in edifici residenziali ove il relativo Piano e/o la Convenzione non lo escludano.

B) Validità della convenzione.

La convenzione urbanistica sottoscritta dai soggetti attuatori delle previsioni dei Piani Attuativi, dei P.I.I. o di altri titoli abilitativi convenzionati (sia di iniziativa privata che pubblica) di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "*Legge urbanistica*" - come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 "*Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150*" - e di cui all'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 "*Legge per il governo del territorio*", conserva efficacia per il periodo nella stessa stabilito nel rispetto delle norme vigenti o, in mancanza, per il periodo stabilito da queste ultime.

Al cessare dell'efficacia della convenzione, l'attuazione degli interventi previsti – qualora non completata – potrà essere portata a termine solo previo rinnovo della convenzione, che, a scelta dell'Amministrazione Comunale, potrà comportare la conferma delle originarie previsioni urbanistiche del Piano Attuativo (o del P.I.I.) oppure la loro ridefinizione.

Nel solo caso che, al cessare di tale efficacia, risultino completamente assolti gli obblighi ed oneri posti dalla convenzione a carico degli aventi titolo – sia in ordine alla cessione (o monetizzazione sostitutiva) delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, sia in ordine alla realizzazione delle relative opere, e con la sola esclusione degli importi da corrispondere all'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi –, l'edificazione privata, qualora non conclusa, potrà essere portata a compimento senza necessità di rinnovo della convenzione, mediante *Interventi edilizi diretti*.

Qualora si verifichi l'ipotesi di cui al comma precedente, ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire (o della presentazione e accettazione di altri titoli abilitativi equipollenti), verranno applicati gli indici e parametri urbanistico–edilizi previsti dal Piano Attuativo (o dal P.I.I. o dal titolo abilitativo convenzionato), in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della sua approvazione, verificandoli secondo le modalità previste da quest'ultimo; nel caso che – sulla base degli accertamenti effettuati dall'Ufficio Tecnico Comunale – le opere di urbanizzazione precedentemente realizzate risultino in cattivo stato di conservazione e se ne renda pertanto necessario il rifacimento o la manutenzione, il rilascio dei Permessi di Costruire (o la presentazione e accettazione di altri titoli

abilitativi equipollenti) per il completamento dell'edificazione privata sarà subordinato alla preventiva presentazione di atto d'obbligo – debitamente registrato e trascritto – mediante il quale i proprietari interessati si impegnano, con la costituzione di idonee garanzie finanziarie, ad effettuare entro un termine stabilito i necessari interventi di rifacimento o di manutenzione delle opere realizzate e deteriorate.

Una volta conclusa l'attuazione del Piano Attuativo (o del P.I.I. o del Permesso di costruire convenzionato), ogni intervento edificatorio (tanto di modifica di edifici e manufatti esistenti quanto di nuova costruzione) su immobili inclusi entro il perimetro dell'area relativa sarà soggetto alla disciplina specifica dell'ambito entro il quale il Piano delle Regole abbia incluso l'area stessa, ferme restando le specifiche prescrizioni – contenute nel presente Piano delle Regole – volte ad assicurare la conservazione della originaria impostazione unitaria ed omogenea dell'intervento oggetto del Piano Attuativo (o del P.I.I. o del Permesso di costruire convenzionato).

Art. 41 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale all'interno degli ambiti di Piano Attuativo

Si rinvia a quanto stabilito e precisato nelle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi.

Art. 42 Perequazione urbanistica nei Piani Attuativi

All'interno di ciascun ambito di pianificazione attuativa si applica la *Perequazione urbanistica di comparto* come definita nell'apposito articolo del Documento di Piano.

Art. 43 Esame dell'impatto paesistico dei progetti negli ambiti del tessuto edificato o in corso di edificazione

I progetti relativi ad opere che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente e richiamati e specificati al Capo Primo, Titolo Quarto, delle presenti norme, dall' *esame di impatto paesistico* e, ove del caso, dal *giudizio di impatto paesistico*, fermo restando che ogni intervento di trasformazione dei "beni paesaggistici" di cui all'articolo 134 del d.lgs. 22/01/2004 n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*», ossia degli ambiti ed immobili vincolati (sia con provvedimento specifico che "ope legis"), è soggetto alla preventiva "autorizzazione paesaggistica" di cui all'articolo 146 del predetto decreto.

TITOLO QUARTO DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TESSUTO EDIFICATO O IN CORSO DI EDIFICAZIONE

Art. 44 Ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione

Le tavole del Piano delle Regole intitolate "*Carta della disciplina delle aree: l'intero territorio comunale*" e "*Carta della disciplina delle aree: il tessuto urbano edificato*" individuano gli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione di seguito elencati:

- Nucleo urbano di antica formazione
- Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili
- Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto
- Ambiti dell'edificato terziario/commerciale ed attività produttive compatibili
- Aziende agricole all'interno del tessuto edificato consolidato.

Le medesime tavole individuano inoltre i seguenti ambiti di competenza del Piano dei Servizi, la cui disciplina è affidata al Piano delle Regole:

- Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
- Cimitero e relativa fascia di rispetto

– **Depuratore e fasce di rispetto**

[Punto modificato susseguentemente all'efficacia della presente Variante puntuale]

.....

Negli articoli seguenti é dettata la disciplina specifica per ciascuno degli ambiti sopra elencati.

Art. 45 Nucleo urbano di antica formazione

45.01 – Descrizione.

E' così definita la porzione del territorio urbano edificato costituita da un agglomerato urbano di antica formazione nel quale permangono caratteri storici, artistici o di pregio ambientale e corrisponde al nucleo centrale dell'abitato di Casorate primo, nel quale sono insediati i principali servizi e le attrezzature di interesse pubblico.

Detto Nucleo risulta essere caratterizzato dalla presenza di numerose attività commerciali, generalmente di "prossimità", che contribuiscono a caratterizzare l'identità di detta porzione di territorio comunale.

Il "Nucleo urbano di antica formazione" è stato individuato e perimetrato tenendo principalmente conto della "cartografia di prima levata" dell'Istituto Geografico Militare Italiano nonché delle cartografie dei catasti storici, avuto riguardo all'effettivo stato attuale dei luoghi e degli immobili e comprendendovi, in alcuni casi, anche aree libere da edificazione poste in stretta connessione coi predetti agglomerati, che possono pertanto considerarsi parte integrante dei medesimi.

Sono compresi entro il perimetro del "Nucleo urbano di antica formazione" i seguenti immobili annoverati fra le "attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale":

- Chiesa Parrocchiale di San Vittore Martire (Piazza Augusto Contardi),
- Chiesa di Sant'Antonio Abate (Via Garibaldi),
- Chiesa di Santa Maria del Carmine (Piazza Mira),
- Centro Parrocchiale della Parrocchia S. Vittore Martire (Piazza Augusto Contardi, nr. 18),
- Centro Giovanile Parrocchiale Sacro Cuore e Maria Bambina (anche sede della Congregazione dell'Immacolata) e Nuovo Cinema Oratorio (Piazza Mira nr. 8),
- Comando Stazione Carabinieri (Via Dall'Orto 11),
- Municipio sede (Via Dall'Orto, 15),
- Municipio uffici distaccati - Demografici, Polizia Locale, sede della Protezione Civile - e Biblioteca comunale (ex Palazzo Comunale – in Via Carlo Mira 10),
- Scuola Primaria di Casorate Primo (Via Carlo Mira, 16),
- Ex Cinema Italia (Via Dall'Orto)
- Villa Belloni (Via Dall'Orto)

Detti immobili sono generalmente compresi (in tutto o in parte) fra quelli elencati al secondo comma successivo in quanto oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ma si evidenzia che le possibilità di intervento sono disciplinate all'articolo 16 delle N.d.A. del P.d.S. e all'articolo 50 delle presenti N.d.A; è (ovviamente) fatta salva la necessità di autorizzazione della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, ove richiesta dal citato d.lgs 42/2004.

Al fine della conservazione delle valenze storico-artistico-monumentali degli stessi, tutti gli interventi su detti immobili, dovranno - prioritariamente - tenere in debito conto le indicazioni relative alla modalità d'intervento, di cui ai successivi paragrafi, secondo l'individuazione dei fabbricati nell'elaborato PR/p.03 Nucleo urbano di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico.

Il "Nucleo urbano di antica formazione" comprende i seguenti beni storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*):

- a) beni culturali **vincolati ai sensi dell'articolo 10, comma 1, del d.lgs 22.1.2004, n. 42**, modificato dal d.lgs. n. 156 del 2006 e dal d.lgs. n. 62 del 2008 (ossia le cose immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, **appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro**, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, escluse quelle che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre settanta anni):
- Chiesa Parrocchiale di San Vittore Martire (Piazza Augusto Contardi),
 - Chiesa di Sant'Antonio Abate (Via Garibaldi),
 - Chiesa di Santa Maria del Carmine (Piazza Mira),

- Centro Parrocchiale della Parrocchia S. Vittore Martire (Piazza Augusto Contardi, nr. 18),
- Centro Giovanile Parrocchiale Sacro Cuore e Maria Bambina (anche sede della Congregazione, dell'Immacolata), per le parti prospettanti su Piazza Mira, Via Giovanni XXII° e Via Magnaghi (o comunque realizzate da più di settant'anni).
- Comando Stazione Carabinieri (Via Dall'Orto 11),
- Municipio sede (Via Dall'Orto, 15),
- Municipio uffici distaccati - Demografici, Polizia Locale, sede della Protezione Civile - e Biblioteca comunale (ex Palazzo Comunale – in Via Carlo Mira 10).
- Scuola Primaria di Casorate Primo (Via Carlo Mira, 16).
- Ex Cinema Italia (Via Dall'Orto)
- Villa Belloni (Via Dall'Orto)

Nel territorio comunale esistono – inoltre - due ulteriori manufatti vincolati ai sensi del sopra menzionato articolo 10, comma 1, che non sono tuttavia compresi nel “Nucleo urbano di antica formazione”: trattasi della Cappella del Lazzaretto, situata ad est dell'abitato, oltre la Via Circonvallazione, a nord della zona industriale ed i fabbricati “storici” dell'Ospedale “Carlo Mira” (per le parti realizzate da più di settant'anni).

- b) non risultano, invece, beni culturali **vincolati ai sensi dell'articolo 10, comma 3, del d.lgs 22.1.2004, n. 42** (ossia le cose immobili, a chiunque appartenenti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico dichiarato **mediante l'apposita dichiarazione** di cui all'art. 13 dello stesso d.lgs 42/2004).

Gli immobili predetti sono soggetti, ai fini degli interventi su di essi effettuabili, alla disciplina dettata dal menzionato d.lgs. 42/2004 nonché alle norme contenute nel [presente articolo](#) (vedi in particolare i [paragrafi 45.07 e 45.08](#)).

Gli edifici pubblici e di interesse pubblico e generale, anche di proprietà non comunale, individuati dal Piano dei Servizi, possono sempre subire ampliamenti in relazione alle esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale da soddisfare, secondo le modalità previste all'articolo 16 delle N.d.A. del P.d.S. e articolo 50 delle presenti N.d.A.

45.02 – **Zone di recupero ai sensi della legge 457/1978.**

Considerate le condizioni di degrado localmente riscontrabili e considerata altresì la complessità e la dimensione di alcuni impianti edilizi nei quali sono prevedibili interventi di recupero, il Nucleo urbano di antica formazione, come delimitato sulle tavole del Piano delle Regole, viene interamente definito “Zona di recupero” ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27 e seguenti della legge 5 agosto 1978 n. 457 «Norme per l'edilizia residenziale».

Conformemente a quanto stabilito dal citato art. 27 della legge 457/1978, il Comune potrà pertanto individuare – anche su proposta dei proprietari interessati – gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla formazione ed approvazione del Piano di Recupero di cui all'articolo 28 della stessa legge (fermi restando i casi in cui il preventivo Piano di Recupero si rende obbligatorio per effetto delle disposizioni del comma 2 dell'articolo “[Modalità di attuazione del Piano delle Regole](#)” delle presenti norme).

Purché col consenso del Comune, il Piano di Recupero potrà eventualmente prevedere interventi appartenenti a categorie di grado superiore a quelle indicate sulla tavola del Piano delle Regole [PR/p.03 “Nucleo urbano di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi”](#), fatta eccezione per gli edifici classificati come segue:

- “beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela”;
- “beni di interesse storico e ambientale da tutelare e valorizzare”.

45.03 – **Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso principale nel Nucleo urbano di antica formazione è la residenza.

Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con la residenza.

Sono espressamente vietate le destinazioni d'uso a tal fine indicate nella tabella di cui all'articolo 35 “[Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione](#)”.

Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente piano hanno una destinazione non consentita potranno subire solo interventi di *Manutenzione ordinaria*, *Manutenzione straordinaria*, *Restauro* e *Risanamento conservativo*.

45.04 – **Modalità di intervento**

Di regola: *Interventi edilizi diretti* eventualmente subordinati, ove ricorra una delle fattispecie previste dalle presenti norme, alla stipulazione di apposita convenzione urbanistica.

Piano Attuativo nei casi seguenti:

- nei casi espressamente indicati con apposita simbologia grafica nelle tavole del Piano delle Regole;
 - ove il preventivo Piano di Recupero si renda obbligatorio per effetto delle disposizioni del [comma 2 del precedente articolo 38](#);
 - nel caso previsto al [paragrafo 45.02, comma 2 del presente articolo](#),
- (oltre che per l'attuazione delle trasformazioni relative agli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano, per i quali si rinvia a quest'ultimo).

45.05 – **Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori**

A) Criteri generali

Il seguente elaborato grafico del Piano delle Regole individua per ciascun edificio ricompreso nel “Nucleo urbano di antica formazione” il relativo interesse storico, artistico e paesaggistico, e –conseguentemente- stabilisce (fatti salvi gli edifici pubblici e di interesse pubblico e generale), **la categoria d'intervento ammessa** fra quelle elencate all'[articolo 13](#) delle presenti norme di attuazione (fatta salva la possibilità per eventuale apposito Piano di Recupero di prevedere – purché col consenso del Comune – interventi appartenenti a categorie di grado superiore - vedi art. 45.02, comma 2 e comma 3):

PR/p.03 *Nucleo urbano di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi.*

1 : 1.000

Si precisa che, salvo differenti specifiche prescrizioni del P.G.T., la categoria di intervento indicata su detto elaborato per ciascun edificio ammette anche l'effettuazione di interventi appartenenti a categorie di grado inferiore (ad esempio: la *Ristrutturazione edilizia* ammette anche la *Manutenzione straordinaria*, il *Restauro* e il *Risanamento conservativo*).

Inoltre, in generale, gli interventi nel “Nucleo urbano di antica formazione” dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

a) *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* (vedi [precedente articolo 13](#)):

- a) gli interventi dovranno tendere ad adottare elementi architettonici, particolari costruttivi e decorativi, materiali, forme, colori e finiture corrispondenti alle caratteristiche originarie dell'edificio o – in mancanza di adeguata documentazione al riguardo – a quelli della tradizione costruttiva locale all'epoca di costruzione dell'edificio (desumibili dall'esame di edifici coevi);
- b) eventuali aggiunte e sovrastrutture di epoca recente dovranno – ove possibile – essere eliminate o adeguate a quanto stabilito al punto precedente;

b) *Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e* (qualora ammessi) *di nuova costruzione* (vedi [precedente articolo 13](#)):

gli interventi di *Ristrutturazione urbanistica* (in ogni caso subordinati a Piano Attuativo ai sensi del [comma 2 dell'articolo 38 delle presenti norme](#)) nonché quelli (qualora ammessi) di *Nuova costruzione*, *Sopralzo*, *Ampliamento* e *Sostituzione edilizia* (talvolta subordinati a *Convenzione urbanistica* ai sensi del [comma 4](#) dello stesso articolo) dovranno essere realizzati secondo tipologie e morfologie e con l'impiego di elementi architettonici, particolari costruttivi e decorativi, materiali, forme, colori e finiture tali da garantirne – ad esclusivo giudizio del Responsabile del Servizio, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale (se costituita) e della Commissione Comunale per il Paesaggio – il rispetto della tradizione costruttiva locale e l'organico inserimento nel contesto del “Nucleo urbano di antica formazione”.

B) Criteri e procedimenti specifici

- a) **In tutti gli interventi** valgono, oltre a quanto previsto in modo più specifico nei successivi paragrafi del presente articolo, le seguenti prescrizioni generali.

In considerazione della persistenza, nell'edificato attuale, di elementi edilizi, stilistici e decorativi che richiamano elementi della struttura storica del paese, **i progetti** riguardanti immobili comunque definiti dagli elaborati grafici del P.G.T. **devono rilevare gli elementi architettonici, costruttivi e decorativi di pregio e/o di presumibile valore storico**, compresi quelli situati nelle aree libere di pertinenza. Tale rilievo deve essere opportunamente documentato (con fotografie e rappresentazioni grafiche estese anche al contesto) ad accompagnamento degli atti presentati al comune per la richiesta del titolo abilitativo all'intervento.

È in ogni caso fatto obbligo di **conservare tutti i preesistenti elementi costruttivi e decorativi di pregio** (con particolare riguardo a volte, archi, soffitti, stipiti di porte e finestre, camini, cornici, lesene, fasce marcapiano e altri elementi decorativi, scultorei e pittorici, anche se realizzati con materiali non pregiati come graniglie di cemento, cotto, ecc.), eventualmente ricollocandoli in altra posizione idonea a valorizzarli. Il progetto stesso deve **indicare**, con rigore tecnico-scientifico, **le tecniche di restauro** che si intendono adottare **per la conservazione** di tali elementi.

E' generalmente prescritto, anche nel caso di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione), ove ammessa, **l'uso di materiali tradizionali**, sia per le parti esterne dell'edificio, che per le parti interne. È comunque **vietato l'uso in vista di materiali metallici, plastici, litoidi a superficie lucida, ceramici a superficie lucida e/o riflettente, o dipinta con colori puri**, come:

- l'alluminio anodizzato,
- la lamiera di ferro non verniciata,
- l'acciaio inox,
- le lastre ondulate o piane, in plastica o in lamina metallica, per coperture o chiusure perimetrali,
- le lastre da rivestimento, o altri manufatti esterni, di pietra lucida,
- le piastrelle, o tessere da rivestimento, in ceramica smaltata, a meno che non si tratti di elementi decorativi coerenti con i caratteri stilistici dell'edificio,
- i vetri specchianti,
- le vernici plastiche a superficie lucida e le tinte polimeriche, o comunque pellicolanti, di tono piatto e uniforme e non granigliate. Gli eventuali intonaci granigliati devono essere stesi in modo che la superficie sia somigliante a quella dell'intonaco di malta a base cementizia,
- l'uso di vernici pellicolanti e/o lucide per la protezione dei manufatti esterni in legno (finestre, porte, balconi, travi in vista, ecc.),
- l'uso di vernici a smalto lucide per la protezione degli elementi e manufatti metallici.

Se le condizioni di degrado rendono indispensabile la sostituzione di elementi costruttivi, si raccomanda **l'impiego della tecnologia costruttiva preesistente** e solo in caso di dimostrata impossibilità l'adozione di tecnologie costruttive attuali. E' inoltre prescritto il **riutilizzo**, se possibile, **dei materiali esistenti recuperati o**, quando ciò non fosse possibile, **di materiali aventi caratteristiche uguali**, o il più possibile simili; ove non siano ripristinabili i materiali di finitura originari e si debba procedere ad interventi sostitutivi o di adeguamento costruttivo e tecnologico con l'impiego di materiali e manufatti nuovi, devono essere rispettati i criteri generali sopra definiti e quelli relativi ai procedimenti costruttivi definiti nel presente paragrafo.

Nei casi in cui sia necessario, per comprovate difficoltà costruttive o statiche, adottare materiali o procedimenti esecutivi "moderni", questo deve avvenire secondo convalidate modalità di restauro e ponendo in evidenza i manufatti e i materiali di rilevante valore storico-documentale o riqualificati.

b) Riguardo ai **singoli elementi costruttivi** si indicano i seguenti criteri di scelta:

- per le **coperture**: l'uso di elementi di laterizio tipo coppo o portoghese, ove ciò sia richiesto dal rispetto delle caratteristiche originarie; materiali diversi (come tegole in cotto di altre tipologie, lastre in rame, ecc.) sono ammessi se risulta dimostrata dal progetto la coerenza non solo architettonica intrinseca, ma anche con l'adiacente contesto;
- per gli **elementi accessori di coronamento** quali comignoli, canne, terminali di impianti tecnici: l'uso di cotto o di intonaco tinteggiato, in accordo con le facciate, con esclusione di cemento armato a vista, canne di acciaio verniciato o inox; eventuali canalizzazioni di ventilazione in acciaio, necessarie per ottemperare a disposizioni di legge, si possono realizzare solo nelle facciate che non prospettano su spazi pubblici;
- per i **canali di gronda** e i **pluviali** esterni: l'uso del rame e della lamiera verniciata con tonalità in accordo con il colore delle facciate;
- per le **tinte delle murature**: attenersi all'apposito paragrafo del presente articolo;
- per i **rivestimenti esterni**: l'uso dell'intonaco civile, con eventuale zoccolatura in pietra non lucidata e d'intonaco di cemento, o cemento e graniglia, o l'impiego del cotto naturale;

- per le **mensole di balconi o ballatoi**: l'uso di lastre in beola, serizzo o granito; l'utilizzo del calcestruzzo intonacato è ammissibile solo nel caso in cui tale modalità risulti costruttivamente e formalmente coerente con altri elementi già presenti nel contesto;
- per le **ringhiere** e i **parapetti**: l'uso del ferro, del legno, o di elementi decorativi in cemento e graniglia formalmente coerenti con altri elementi del contesto;
- per le **recinzioni**, esterne e interne: l'uso di ferro, o legno, per soluzioni trasparenti; per le recinzioni esterne, anche la muratura di mattoni a vista o intonacati, in accordo con preesistenti recinzioni chiuse coerenti con i caratteri stilistici di edifici storici;
- per le **cornici e i bancali delle finestre, delle porte esterne e delle vetrine**: l'uso di pietra non lucidata, segata e/o lavorata a punta o con bocciarda o a fiamma ed eventualmente l'uso di manufatti in cemento e graniglia se costruttivamente e formalmente coerente con altri elementi già presenti nel contesto;
- per i **serramenti delle porte esterne**, a battenti, pieni o vetrati: l'uso del legno naturale o verniciato, ed eventualmente l'impiego di telai in ferro o alluminio purché verniciati;
- per le **vetrate** e i **serramenti delle finestre**: l'uso di infissi e telai in legno naturale o verniciato, oppure in metallo purché verniciato; lo stesso criterio vale per le serrande delle autorimesse; l'impiego di imposte piene o grigliate, del tipo a persiana, in legno naturale;
- per le **vetrine** e i **serramenti dei negozi**: l'uso del vetro a giorno o intelaiato, in infissi di legno naturale o verniciato, o di metallo purché verniciato; le serrande devono possibilmente essere del tipo a maglia e in ogni caso della tipologia prevalente nel contesto del prospetto dell'edificio;
- per i **basamenti degli edifici** (zoccolature): materiali lapidei (beola, serizzo, granito, in lastre non lucidate), mattoni a vista, intonaco.
- per i **basamenti degli edifici** (zoccolature): materiali lapidei (beola, serizzo, granito, in lastre non lucidate), mattoni a vista, intonaco.
- nella **sistemazione delle aree di pertinenza** le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno preferibilmente di tipo traspirante, come il prato armato.
Per le pavimentazioni dei percorsi che devono necessariamente presentare, ai fini del rispetto delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, superfici antisdrucciolevoli, piane e compatte, è ammesso l'utilizzo di pavimentazioni in:
 - lastre di materiali litoidi (beola, porfido o da altre pietre naturali),
 - masselli autobloccanti in cls o aggregati purché (per forma, aspetto superficiale e colorazione) perfettamente integrabili con le pavimentazioni in pietra nel contesto.
 E' altresì ammessa la realizzazione di pavimentazioni in ciottoli di fiume (rizzada) di adeguata pezzatura, sempre con formazione di idonei passaggi e fasce (per regolare scolo delle acque meteoriche e superamento delle barriere architettoniche) da realizzare in lastre o masselli "piani" in pietra naturale o similare (in tal caso i materiali aggregati dovranno risultare perfettamente integrati con le restanti pavimentazioni in pietra).
Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.
Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste e dei materiali di pavimentazione previsti (anche fornendo campionature preventive).

Eventuali soluzioni diverse da quelle sopra previste, ma coerenti con i criteri enunciati, saranno specificamente sottoposte al giudizio – oltre che del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale – della Commissione Edilizia Comunale (se costituita) e della Commissione Comunale per il Paesaggio, fornendo anche tutte le campionature richieste.

c) Negli interventi edilizi di **Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia** devono essere rispettati i seguenti procedimenti e criteri d'intervento:

- non è consentito rimuovere l'intonaco esistente mettendo in vista il paramento murario, salvo che si tratti di ripristinare un'originaria muratura di mattoni, o in pietra a vista, di significativa estensione e di qualità, od altri elementi architettonici storici;

- non è consentito verniciare o tinteggiare i paramenti lapidei, o in cotto a vista, che andranno se necessario ripuliti mediante spazzolatura o sabbatura; la protezione dei paramenti lapidei o in cotto a vista può essere effettuata mediante l'applicazione di consolidanti e protettivi trasparenti, opachi, reversibili, purché non provochino il cosiddetto "effetto bagnato";
- le lastre e mensole in pietra dei balconi devono essere sostituite con materiale analogo per forma e colore;
- i parapetti e le inferriate in sostituzione, se necessario, di quelli esistenti, devono riprodurre o richiamare il disegno di quelli precedenti, o di quelli che nell'insieme della facciata si presentano come maggiormente caratterizzati e coerenti;
- le mostre, le cornici di coronamento, le fasce marcapiano, le zoccolature devono essere ripristinate con gli spessori precedenti e non possono essere sostituite semplicemente da tinteggiature o verniciature;
- ai fini di salvaguardare le murature perimetrali è consentito realizzare una zoccolatura in pietra di altezza coerente coi caratteri dell'edificio, secondo le caratteristiche definite al precedente punto b), purché tale intervento riguardi unitariamente l'intero ambito edilizio interessato;
- non sono ammesse modificazioni alle coperture per l'installazione di impianti che ne alterino visibilmente il profilo verso gli spazi pubblici; l'installazione di antenne e di altri volumi e apparati tecnici può avvenire, eventualmente, nelle parti interne delle costruzioni e avendo comunque verificato che il loro ingombro visivo non sia tale da emergere alla vista, dagli ambiti pubblici adiacenti, e comunque non sporgano dal colmo del tetto per più di m. 1,50; salvo specifica autorizzazione in deroga da parte dell'Amministrazione Comunale ove non sia possibile una più idonea collocazione o tali impianti siano di interesse generale;
- nel caso di ristrutturazione edilizia devono essere eliminate le superfetazioni e le strutture edilizie architettonicamente incoerenti (tettoie, accessori destinati a deposito, autorimessa, ecc.), ovvero collocate in modo da pregiudicare l'unitarietà dello spazio delle corti e/o la loro forma, o l'unitarietà degli spazi privati a giardino; ove si tratti di autorimesse, si può procedere alla loro demolizione e ricostruzione nel rispetto dei limiti e dei criteri di cui al successivo apposito paragrafo;
- la deroga alle prescrizioni precedenti è ammessa soltanto nel caso di interventi di manutenzione, con sostituzione parziale di elementi e manufatti riguardanti una parte minima della facciata interessata dall'intervento stesso, quando la sostituzione, se attuata secondo i criteri precedenti, possa apparire incongrua e stridente rispetto alle prevalenti parti esistenti di cui non si prevede la sostituzione;
- gli interventi di *ristrutturazione edilizia*, qualora attuati mediante demolizione e ricostruzione (nei casi consentiti), non comporteranno – preferibilmente – modifiche di sedime e di sagoma dell'edificio. Tali interventi sono inoltre in ogni caso subordinati alla stipula di apposita *Convenzione urbanistica* (vedi terzo comma dell'articolo delle presenti norme intitolato "*Modalità di attuazione del Piano delle Regole*").

d) Per gli interventi di *Ristrutturazione urbanistica* e (ove espressamente ammessi) di *Nuova costruzione, Sopralzo, Ampliamento, Sostituzione edilizia*.

Si ribadisce che gli interventi di *Ristrutturazione urbanistica* (in ogni caso subordinati a Piano Attuativo ai sensi del comma 2 dell'articolo 38 delle presenti norme) nonché quelli (qualora ammessi) di *Nuova costruzione, Sopralzo, Ampliamento e Sostituzione edilizia* (talvolta subordinati a *Convenzione urbanistica* ai sensi del comma 3 dello stesso articolo) dovranno essere realizzati secondo tipologie e morfologie e con l'impiego di elementi architettonici, particolari costruttivi e decorativi, materiali, forme, colori e finiture tali da garantirne – ad esclusivo giudizio del Responsabile del Servizio, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale (se costituita) e della Commissione Comunale per il Paesaggio – il rispetto della tradizione costruttiva locale e l'organico inserimento nel contesto del "Nucleo urbano di antica formazione".

Ciascun progetto relativo ad interventi di *Ristrutturazione urbanistica* e di *Sostituzione edilizia* dovrà pertanto preliminarmente documentare in modo puntuale gli elementi costruttivi e decorativi, i materiali e i colori esterni degli edifici preesistenti da demolire.

Inoltre ogni progetto relativo tanto ad interventi di *Ristrutturazione urbanistica* quanto ad interventi di *Nuova costruzione, Sopralzo, Ampliamento e Sostituzione edilizia* dovrà preliminarmente documentare in modo puntuale i principali caratteri degli edifici adiacenti e limitrofi: tipologia, morfologia, rapporto piani-altimetrico col tessuto urbanistico, elementi costruttivi e decorativi esterni, materiali esterni, colori esterni.

Ciascun progetto dovrà poi dimostrare l'armonico inserimento nel contesto, sia per quanto riguarda la giacitura del/i nuovo/i edificio/i in rapporto al tessuto circostante, sia per quanto riguarda i suoi/loro caratteri sia per la

sua/loro altezza; altezza che, in caso di demolizione e ricostruzione, non dovrà eccedere quella tipica degli edifici circostanti del Nucleo di Antica Formazione.

Gli interventi di *Ristrutturazione urbanistica* interessanti compendi immobiliari, assoggettati a Pianificazione Attuativa negli elaborati grafici del P.G.T., che ricomprendono anche “*Edifici incongrui*” (di cui al successivo paragrafo 45.10) dovranno, obbligatoriamente, prevederne la demolizione e ricostruzione, in uno o più nuovi edifici (in luogo di quello preesistente e qualora l’edificazione possa essere considerata avvenuta in maniera legittima) al fine di realizzare una maggior coerenza dell’intervento coi caratteri che connotano il Nucleo urbano di antica formazione.

Oltre a quanto sopra:

- si applicano inoltre, in generale, i criteri elencati ai punti a) e b) del presente paragrafo,
- sono fatte salve eventuali indicazioni più restrittive (ad esempio di mantenimento della sagoma d’ingombro di edifici, di mantenimento delle cortina edilizia lungo le vie, di conservazione e valorizzazione di aree libere a verde, ecc.) contenute negli specifici articoli di disciplina dei compendi immobiliari (all’interno del Nucleo urbano di antica formazione) assoggettati a Pianificazione Attuativa negli elaborati grafici del P.G.T.

e) **Scelta dei colori.**

In attesa che il Comune definisca apposito “Piano del colore”, gli interventi dovranno in linea di massima attenersi alle colorazioni originarie dell’edificio, opportunamente documentate per mezzo di stratigrafie.

Nel caso non sia possibile risalire alle originarie colorazioni o l’interessato intenda proporre nuove e diverse colorazioni, queste ultime dovranno essere scelte possibilmente fra quelle di seguito elencate, fermo restando che è in facoltà del Comune, sentita la *Commissione Comunale per il Paesaggio*, approvare o meno la proposta avanzata o prescrivere colorazioni non incluse fra quelle di seguito elencate.

In caso di facciate prospicienti spazi pubblici, o comunque da questi visibili, il colore dovrà anche essere scelto in relazione agli edifici circostanti, al fine di realizzare interventi non dissonanti ed omogenei rispetto al contesto.

Facciate

I codici colore elencati sono stati ricavati dalla cartella Sikkens “*Match Point Plus – 170 tinte per l’arredo urbano*”, edizione 01/11 KS20223.

Si precisa che la seguente elencazione è unicamente finalizzata a fornire l’indicazione di tinte di riferimento mentre non è in alcun modo vincolante per quanto riguarda il riferimento a marchi commerciali.

1 – C1 05 84	11 – E4 15 78	21 – F6 07 74
2 – C3 14 75	12 – E4 16 80	22 – F6 08 77
3 – C5 10 73	13 – E8 16 75	23 – F7 31 77
4 – C2 25 55	14 – E7 18 76	24 – F9 32 78
5 – D3 21 72	15 – E8 14 79	25 – G4 08 80
6 – D0 17 70	16 – F0 29 76	26 – G6 03 87
7 – D4 14 73	17 – F1 14 81	27 – GN 02 83
8 – D7 09 82	18 – F1 17 81	28 – JN 01 86
9 – E3 10 80	19 – F4 36 73	29 – LN 00 85
10 – E3 20 74	20 – F5 16 78	30 – NN 00 83

Infissi

Utilizzo dei colori della tradizione locale; curare l’abbinamento con le tinte di facciata, al fine di realizzare un intervento armonico.

45.06 – **Interventi di limitata entità generalmente ammessi**

Nei “Nucleo urbano di antica formazione” sono in ogni caso sempre ammessi, a meno di divieto espressamente contenuto nelle presenti norme, gli interventi di limitata entità di seguito elencati e descritti.

a) Per quanto riguarda le costruzioni esistenti, sono sempre ammessi (previo ottenimento del relativo titolo abilitativo, se ed in quanto necessario secondo le norme vigenti, e nel rispetto dei criteri indicati al paragrafo 45.05) interventi diretti relativi a:

- opere interne di *Manutenzione ordinaria* e *Manutenzione straordinaria*;

- opere interne di *Restauro* e di *Risanamento conservativo* e di adeguamento tecnologico. L'adeguamento tecnologico e/o l'integrazione degli impianti tecnologici ed igienici esistenti, nonché la previsione d'impianti totalmente nuovi se mancanti, deve avvenire senza compromettere la morfologia, la tipologia e le strutture principali dell'edificio e senza dividere l'unità immobiliare in più unità; tutti gli impianti potranno essere realizzati a condizione che non siano intaccate parti murarie e/o decorative di pregio (murature a vista, stucchi, affreschi, fregi e particolari scultorei); nel caso in cui sia previsto l'inserimento di particolari accessi e/o impianti tecnologici (rampe, ascensori), tali opere dovranno essere progettate e collocate in modo da non compromettere l'unitarietà e le caratteristiche formali dell'organismo edilizio esistente;
- opere esterne di *Manutenzione ordinaria* e *Manutenzione straordinaria*; opere di *Restauro* delle facciate;
- modifiche di destinazione d'uso (verso la residenza) senza opere edilizie, o attuate con semplici opere esclusivamente interne di *Manutenzione ordinaria* e *Manutenzione straordinaria*, di *Restauro*, di *Risanamento conservativo*, quando si tratti di spazi privi di destinazione in atto – purché aventi entità complessiva non superiore a 75 mq – da connettere direttamente a unità immobiliari presenti nello stesso edificio e con destinazione in atto residenziale (e fermo restando il reperimento delle *Superficie destinata a Parcheggi di pertinenza* (Sp) nella misura stabilita al successivo art. 45.16);
- opere edilizie per la realizzazione, in spazi esistenti al piano terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione, di autorimesse pertinenziali allo scopo di adeguare la dotazione di parcheggi privati alle disposizioni di legge;

b) Per quanto riguarda le aree libere di pertinenza degli edifici, sono sempre ammessi – previo ottenimento del relativo titolo abilitativo, se ed in quanto necessario secondo le norme vigenti – interventi diretti relativi a:

- opere di manutenzione delle pavimentazioni e degli arredi esistenti;
- sostituzione e integrazione dei manufatti fissi di arredo con altri manufatti, con analoga funzione, costituiti da materiali coerenti con quelli degli edifici e degli arredi originari;
- sostituzione delle pavimentazioni in asfalto o cemento – in massetto o a blocchi – con pavimentazioni del tipo calcestre e terra battuta, o costituite da ciottoli di fiume, beola, porfido o da altri materiali litoidi, anche con parziale modifica dell'assetto del verde, purché sia mantenuta una superficie filtrante non inferiore a quella preesistente; le alberature d'alto fusto isolate, ove non sussistano particolari ed inderogabili esigenze di riordino degli spazi funzionali e di riduzione della loro estensione, devono essere conservate, ovvero riproposte in posizione più idonea.

Sono comunque fatte salve le specifiche disposizioni di cui al [successivo paragrafo 45.07](#), relativo ai *“beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela”*.

Le opere riguardanti le aree libere di pertinenza degli edifici di cui al presente paragrafo richiedono la presentazione di un progetto che faccia riferimento e rappresenti l'intero spazio, anche se in comune con altre proprietà, in cui le opere stesse risultano inserite e che garantisca un razionale e coordinato rapporto fra gli spazi liberi e un'adeguata fruibilità degli stessi e preveda quindi la scelta di materiali coerenti, anche per quanto riguarda il colore, con quelli prevalenti e caratterizzanti, evitando la formazione di barriere e la frammentazione delle aree comuni.

c) Per quanto riguarda gli spazi verdi di orti e giardini si prescrive quanto segue:

Il Piano delle Regole individua in linea di massima, negli elaborati grafici che ne fanno parte, gli orti e i giardini presenti nel contesto edificato all'interno del “Nucleo urbano di antica formazione”.

Questi spazi verdi sono elementi costitutivi e integranti, insieme agli edifici, del tessuto edilizio e della sua struttura storica; essi rappresentano nel loro insieme e in collegamento con gli altri “vuoti”, un valore paesaggistico-ambientale ed ecologico fondamentale per gli equilibri di tutto l'ambiente urbanizzato.

Si prescrive pertanto la loro conservazione e valorizzazione, affidata ai Proprietari.

Le aree di verde privato possono tuttavia essere parzialmente utilizzate, nei limiti e alle condizioni di seguito previste, per la realizzazione di posti auto, all'aperto o in box chiusi, di pertinenza delle unità immobiliari adiacenti.

Tale possibile uso richiede:

- che le porzioni di verde interessate dalla realizzazione siano direttamente connesse con le corti, o con gli spazi liberi a diretto servizio degli edifici, e da questi spazi siano accessibili;
- che la richiesta di edificazione sia inoltrata indicando quali porzioni di verde, in quell’ambito, appartengono alla proprietà, o alle proprietà eventualmente interessate a una realizzazione collettiva;
- che sia dimostrata la mancanza di spazi, al piano terreno dei fabbricati esistenti, adattabili al ricovero delle auto;
- che in corrispondenza alla realizzazione delle nuove autorimesse sia sottoscritto un atto d’obbligo unilaterale, registrato e trascritto, comportante l’impegno al mantenimento in decoroso stato di conservazione e in conformità a un contestuale progetto del verde, della parte d’orto o giardino che, secondo l’indice di seguito definito, viene impegnata con la edificazione restando libera da costruzioni;
- che la superficie coperta dai box e/o dalle strutture per il ricovero delle auto non sia superiore al 20% della superficie di verde impegnata;
- che infine le autorimesse realizzate siano asservite alle unità immobiliari adiacenti e siano in misura non superiore a 1,5 posti auto per unità.

45.07 – Interventi riguardanti i “beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela”

Il Piano delle Regole, nell’elaborato PR/p.03 *Nucleo urbano di antica formazione: l’interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi*, in scala 1 : 1.000, individua, al fine di garantirne la necessaria tutela e valorizzazione, gli edifici esistenti definiti “Beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela”.

L’individuazione si intende automaticamente estesa alle relative aree di pertinenza.

Trattasi di beni culturali generalmente già assoggettati a vincolo dalle norme vigenti (d.lgs 22.1.2004, n. 42 «Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137» e s.m.i.), elencati [al quinto comma del paragrafo 45.01 del presente articolo](#).

Fatta salva la necessità di autorizzazione della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, ove richiesta dal citato d.lgs 42/2004, su tali edifici il Piano delle Regole ammette, nel rispetto delle “*Prescrizioni generali di tutela e per l’uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*” di cui al [paragrafo 45.05 del presente articolo](#), gli interventi di *Restauro e risanamento conservativo*.

Ciascun intervento di *Restauro e risanamento conservativo* deve essere preceduto da una relazione specifica che fornisca precise indicazioni sulla metodologia dell’intervento.

Per gli edifici pubblici e di interesse pubblico e generale, individuati dal Piano dei Servizi, è sempre fatta salva la possibilità di subire ampliamenti in relazione alle esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale da soddisfare, nel rispetto delle prescrizioni di cui al capoverso precedente.

Il progetto, in ogni caso, deve avere come base un rilievo accurato dell’edificio nel suo insieme e nelle sue parti costitutive, accompagnato da documentazione fotografica e da specifica relazione, e deve inoltre censire e rappresentare tutti i particolari architettonici che si identificano con la sua origine o con le diverse fasi della sua storia e gli elementi decorativi e pittorici e di arredo su cui s’intende eseguire l’intervento di restauro da parte di maestranze specializzate.

L’intervento di restauro può comportare eventuali limitate modifiche interne solo ove le stesse non compromettano né i caratteri stilistici e tipologici dell’organismo architettonico, né l’apparato decorativo e pittorico, o l’eventuale presenza nelle pertinenze di elementi naturalistici di pregio; è fatta salva per gli edifici pubblici e di interesse pubblico e generale, come individuati dal Piano dei Servizi, la possibilità di modifiche interne in relazione alle esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale da soddisfare.

Gli interventi sui beni come sopra individuati devono:

- lasciare inalterati i volumi fisici esistenti eliminando però tutte le superfetazioni nonché tutti gli elementi (strutturali o sovrastrutturali) recenti e non coerenti, sotto il profilo stilistico e tipologico, con l’organismo originario, è fatta salva per gli edifici pubblici e di interesse pubblico e generale, come individuati dal Piano dei Servizi, la possibilità di subire ampliamenti in relazione alle esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale da soddisfare;
- mantenere le parti strutturali (salvo le indispensabili sostituzioni parziali rese eventualmente necessarie da inderogabili – e previamente accertate e documentate – esigenze statiche o funzionali) e le parti esterne dell’organismo architettonico, conservando i caratteri e gli elementi tipici e connotativi di queste ultime (quali la dimensione e la forma delle finestre, le cornici, le lesene, i fregi, i materiali ed i colori);
- mantenere i materiali originali a vista o, laddove il mantenimento non sia possibile, sostituirli con altri di

caratteristiche qualitative ed estetiche coerenti; tale criterio conservativo va rispettato anche negli interventi relativi agli arredi fissi, alle pavimentazioni interne ed esterne, al patrimonio arboreo dei giardini e dei cortili;

- limitare la formazione di eventuali nuove aperture a finestre in falda, tipo Velux, in quantità e dimensioni limitate alle strette esigenze di carattere igienico;
- conseguire in via preventiva l'autorizzazione dei competenti Enti ed Uffici sovracomunali.

Per le aree libere di pertinenza non destinate a verde sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione e di restauro; la riduzione delle superfici filtranti è ammessa solo in connessione con la realizzazione di opere di restauro che le rendano necessarie.

45.08 – Interventi riguardanti i “beni di interesse storico e ambientale da tutelare e valorizzare”

Il Piano delle Regole, nell'elaborato PR/p.03 *Nucleo urbano di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi*. in scala 1 : 1.000, individua, al fine di garantirne la necessaria valorizzazione, gli edifici esistenti definiti “Beni di interesse storico e ambientale da tutelare e valorizzare”.

L'individuazione si intende automaticamente estesa alle relative aree di pertinenza.

Trattasi in genere (ma non esclusivamente) di quegli edifici che, seppure attualmente non soggetti a vincolo, risultano, secondo la classificazione effettuata dal Piano delle Regole, di interesse storico e ambientale sia per le caratteristiche morfologiche, tipologiche e planivolumetriche genericamente riconducibili all'impianto originario del nucleo antico, sia per più intrinseci caratteri architettonico-costruttivi.

Per tale ragione il Piano delle Regole ne prevede la tutela e la valorizzazione.

In altri casi, si tratta invece di beni culturali già assoggettati a vincolo dalle norme vigenti (d.lgs 22.1.2004, n. 42 «Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137» e s.m.i.), elencati [al quinto comma del paragrafo 45.01 del presente articolo e precisamente:](#)

- parte del complesso della Scuola elementare (porzione storica);
- Municipio sede (Via Dall'Orto, 15),
- Municipio uffici distaccati - Demografici, Polizia Locale, sede della Protezione Civile - e Biblioteca comunale (ex Palazzo Comunale – in Via Carlo Mira 10),
- Centro Parrocchiale della Parrocchia S. Vittore Martire (Piazza Augusto Contardi, nr. 18), in parte (quanto esistente da più di settant'anni),
- Centro Giovanile Parrocchiale Sacro Cuore e Maria Bambina (anche sede della Congregazione, dell'Immacolata), per le parti prospettanti su Piazza Mira, Via Giovanni XXII° e Via Magnaghi (o comunque realizzate da più di settant'anni).

Su ciascuno di detti edifici è consentito effettuare l'intervento indicato nella tavola del Piano delle Regole [PR/p.03 Nucleo urbano di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi](#). in scala 1 : 1.000, generalmente consistente o nel *Restauro e risanamento conservativo* o nella *Ristrutturazione edilizia conservativa* (o intervento appartenente a categorie di grado inferiore).

Tali interventi possono comportare eventuali modifiche esterne solo se le stesse non compromettano né l'unità tipologica dell'organismo architettonico né i principali elementi morfologici e decorativi riferibili all'epoca della costruzione, o che ne costituiscono un coerente completamento.

Gli interventi sui beni come sopra individuati debbono, nel rispetto delle “*Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*” di cui al [paragrafo 45.05 del presente articolo](#), e fatta salva per gli edifici pubblici e di interesse pubblico e generale, individuati dal Piano dei Servizi, la possibilità di subire ampliamenti in relazione alle esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale da soddisfare;

- lasciare inalterato sia il *Volume reale* (Vr) esistente sia la somma delle superfici lorde dell'edificio – computabili o meno nella *Superficie lorda* (Sl) – eliminando le superfetazioni, nonché tutti gli elementi (strutturali o sovrastrutturali) che si pongono in evidente contrasto con i connotati stilistici originari e caratteristici, modificando eventualmente anche le parti strutturali esterne dell'organismo architettonico, salvo la conservazione dei caratteri e degli elementi tipici, connotativi e prevalenti (quali indicativamente la dimensione e la forma delle finestre, le cornici, i fregi, i materiali ed i colori, il rapporto tra pieni e vuoti);
- mantenere i materiali originali a vista o, laddove il mantenimento non sia possibile, sostituirli con altri di

caratteristiche qualitative ed estetiche coerenti;

- limitare la formazione di eventuali nuove aperture a finestre in falda tipo Velux ed eventualmente del tipo “a cappuccina” esclusivamente verso le corti interne, in quantità e dimensioni limitate alle strette esigenze di carattere igienico;
- solo in via eccezionale, ove le parti strutturali dell’edificio e/o la composizione delle murature o la loro vetustà non consenta, nemmeno con opere di consolidamento e rinforzo, di realizzare i nuovi solai, o di rinforzare quelli esistenti per renderli idonei ai nuovi sovraccarichi, è ammessa la ricostruzione fedele, conservando per quanto possibile parti della vecchia struttura quale testimonianza della storia dell’edificio; tale procedimento deve essere convalidato da una perizia tecnica ad opera di un laureato competente in tecniche di restauro che dimostri l’impossibilità della totale conservazione e dia conto della idoneità, sotto il profilo del rispetto dei caratteri storici e stilistici, della nuova proposta costruttiva. La proposta di progetto deve essere valutata, oltre che dagli organi tecnici e consultivi dell’Amministrazione Comunale, anche dalla Giunta comunale che si avvarrà, se del caso, del contributo di un consulente appositamente nominato.

45.09 – **Interventi relativi agli “edifici dell’impianto storico”**

Il Piano delle Regole, nell’elaborato [PR/p.03 Nucleo urbano di antica formazione: l’interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi](#), in scala 1 : 1.000, individua gli edifici esistenti che, pur se generalmente non connotati da particolare valore intrinseco, presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e planivolumetriche riconducibili all’impianto originario del nucleo antico.

In considerazione della tradizione agricola del territorio comunale e della conseguente presenza, anche nel tessuto del *Nucleo urbano di antica formazione*, di fabbricati minori riconducibili a detta attività (fienili, depositi, stalle, rustici, porticati, ecc.), ove di consistenza rilevante e di solida e stabile realizzazione, gli stessi sono stati individuati entro la presente categoria.

Tutti detti edifici sono definiti “*Edifici dell’impianto storico*”.

In numerosi casi questi edifici hanno subito – nei decenni recenti – interventi modificativi delle originarie caratteristiche, talvolta inappropriati poiché comportanti:

- modifiche delle dimensioni e dei rapporti dimensionali delle aperture di facciata;
- modifiche della posizione delle aperture nella facciata (perdita della originaria disposizione regolare a favore di una disposizione irregolare e casuale);
- sostituzione degli originari apparecchi oscuranti con altri (in genere avvolgibili in materia plastica) affatto diversi e generalmente inappropriati;
- applicazione alle aperture di elementi di contorno (davanzali, spalle e cappelli) originariamente non presenti e per di più di foggia e di materiali non appropriati (ad esempio il marmo Travertino);
- applicazione di rivestimenti di facciata inappropriati: zoccolature in lastre di Beola o di Serizzo, rivestimenti dell’intera facciata con lastre di marmo, sostituzione dell’originario intonaco (in sabbia e calce) a grana fine con intonaci strollati o con intonaci plastici graffiati, ecc.;
- tinteggiature di facciata con colori del tutto estranei non solo alla storia dell’edificio ma anche agli usi correnti all’epoca della sua costruzione;
- sostituzione dell’originario manto di copertura in cotto (generalmente coppi) con manti di copertura inappropriati (tegole in cemento colorate, ecc.);
- sostituzione delle originarie lattonerie (canali, pluviali, scossaline) sagomate secondo fogge tradizionali con lattonerie di foggia inappropriata;
- messa in opera di torrini e comignoli prefabbricati in cemento, estranei alle caratteristiche dell’edificio;
- aggiunta (o trasformazione) di balconi a sbalzo con caratteristiche (materiali, spessori, sagomatura dei frontali, disegno dei parapetti) inappropriata.

Su ciascuno degli edifici dell’impianto storico è consentito effettuare, nel rispetto delle “*Prescrizioni generali di tutela e per l’uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*” di cui al [paragrafo 45.05 del presente articolo](#), l’intervento indicato nella tavola del Piano delle Regole [PR/p.03 Nucleo urbano di antica formazione: l’interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi](#), generalmente consistente nelle categorie di intervento “*RE Intervento di ristrutturazione edilizia*” o “*R.E.C. Ristrutturazione edilizia conservativa* (senza possibilità di demolizione e ricostruzione)”, è fatta salva la possibilità per eventuale apposito Piano di Recupero di prevedere – purché col consenso del Comune – interventi appartenenti a categorie di grado superiore - vedi art. 45.02, comma 2 e comma 3).

Anche per i fabbricati minori aventi tipologia riconducibile all’attività agricola (fienili, depositi, stalle, rustici, porticati, ecc.), a condizione che sia dimostrata la legittimità della loro esistenza, possono essere ammessi interventi di riqualificazione, conseguiti anche mediante demolizione e ricostruzione (ove consentito), purché nel rispetto delle

“*Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*” di cui al [paragrafo 45.05 del presente articolo](#) ed a condizione che l'intervento sia tale da rendere coerente il fabbricato con le caratteristiche che connotano il Nucleo urbano di antica formazione nonché con la tradizione costruttiva locale.

L'intervento può comportare la chiusura delle parti aperte computabili nel *Volume reale (Vr)*, con l'inserimento di murature, eventualmente finestrate, occupando possibilmente con le parti vetrate l'intera luce della campata (da pilastro a pilastro) e rispettando nella forma e nelle caratteristiche dei materiali e dei sistemi costruttivi la struttura e i caratteri costruttivi e tipologici del fabbricato esistente, in conformità con le indicazioni di cui al [precedente paragrafo 45.05](#).

L'intervento può comportare il riuso del fabbricato con la medesima destinazione (eventualmente) già in atto, purché ammessa dal presente articolo, oppure con nuova o diversa destinazione (ammessa) purché accessoria (autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, locali tecnici, ecc.) ad *Unità funzionali (Ufn)* esistenti (o da ricavare contestualmente all'intervento medesimo); solo qualora l'altezza e la consistenza dell'edificio esistente lo consentano, e dunque senza incremento dell'altezza effettiva della copertura e della *Superficie coperta (Sc)*, l'intervento può comportare (anche con la chiusura di parti aperte, nei modi precisati al comma precedente) la realizzazione di nuove *Unità funzionali (Ufn)* residenziali, purché sia in ogni caso garantita la dotazione di spazi di parcheggio nella misura stabilita all'articolo delle presenti norme intitolato “Parcheggi privati” (e sempre che le presenti norme non rendano obbligatorio anche il reperimento di quelli pubblici: vedi [art. 38, comma 3 e comma 4](#)).

I criteri da seguire per qualsiasi intervento sugli “edifici dell'impianto storico” sono i seguenti:

- documentare nel modo più accurato possibile, sia con disegni che con fotografie, i superstiti caratteri originari dell'edificio;
- risalire ai caratteri originari non più riscontrabili, con ogni mezzo documentale o, in mancanza, attraverso un esame critico e comparativo con altri edifici coevi, documentando anche, con ogni mezzo e per quanto possibile, la storia dell'edificio;
- progettare l'intervento nel rispetto e nella conservazione dei superstiti caratteri originari dell'edificio e, per quanto possibile, eliminando le modifiche recenti inappropriate e ricostituendo le caratteristiche originarie andate perdute.

L'attuazione con demolizione e ricostruzione di interventi di “*Ristrutturazione edilizia*” è in ogni caso subordinata alla stipula di apposita *Convenzione urbanistica* (vedi [terzo comma dell'articolo delle presenti norme intitolato “Modalità di attuazione del Piano delle Regole”](#)).

45.10 – Interventi riguardanti “edifici incongrui”

Il Piano delle Regole, nell'elaborato [PR/p.03 Nucleo urbano di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi](#), individua alcuni edifici esistenti aventi caratteristiche incoerenti coi caratteri che connotano il Nucleo urbano di antica formazione.

Detti edifici sono contraddistinti con la definizione “*Edifici incongrui*”.

Per gli stessi il Piano delle Regole prevede (salvo ove diversamente disposto dalle presenti norme per edifici ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa) due differenti modalità di intervento, alternative l'una all'altra:

1. il mantenimento in essere dell'edificio e la sua riqualificazione;
2. la demolizione dell'edificio e la ricostruzione di uno o più nuovi edifici.

Qualora il proprietario interessato opti per la prima modalità d'intervento (punto 1 del comma precedente), l'edificio può subire tutti gli *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* elencati [all'articolo 13](#), con esclusione della possibilità – nell'ambito degli interventi di *Ristrutturazione edilizia* – di procedere alla demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria.

La “riqualificazione” deve consistere nel conseguimento di una maggior coerenza dell'edificio coi caratteri che connotano il Nucleo urbano di antica formazione, tenute anche presenti le “*Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*” di cui al [paragrafo 45.05 del presente articolo](#).

Qualora il proprietario interessato opti per la seconda modalità d'intervento (punto 2 del comma 3 del presente paragrafo), è ammessa la *Sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione)*, subordinata alla stipula di apposita *Convenzione urbanistica* (vedi [comma 3 dell'articolo 38 delle presenti norme](#)), che può dar luogo ad uno o più nuovi edifici (in luogo di quello preesistente) di altezza non eccedente quella tipica degli edifici circostanti ed il cui *Volume reale (Vr)* complessivo non ecceda il *Volume reale (Vr)* dell'edificio preesistente.

Col consenso del Comune la *Sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione)* può, ove del caso, comportare modifiche ai contorni del lotto di pertinenza o agli spazi pubblici adiacenti ivi comprese le sedi viarie: in tal caso l'intervento deve essere qualificato come *Ristrutturazione urbanistica* e assoggettato a preventivo Piano di Recupero (vedi [comma 2 dell'articolo 38 delle presenti norme](#)).

Tanto la *Sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione)*, quanto la *Ristrutturazione urbanistica* devono dar luogo a nuovi edifici coerenti coi caratteri connotativi del Nucleo urbano di antica formazione, tenute anche presenti le “*Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*” di cui al [paragrafo 45.05 del presente articolo](#).

Per gli interventi disciplinati dal presente paragrafo non trova applicazione l' "Incentivazione urbanistica" di cui al [paragrafo 45.20](#) del presente articolo.

45.11 – Interventi riguardanti “edifici di recente costruzione e/o riqualificazione compatibili con le caratteristiche del contesto”

Il Piano delle Regole, nell'elaborato [PR/p.03 Nucleo urbano di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi](#), individua alcuni edifici esistenti che, se pure di nuova e recente costruzione e/o riqualificazione, presentano caratteristiche che non si pongono in contrasto coi caratteri del Nucleo urbano di antica formazione.

Detti edifici sono contraddistinti con la definizione “Edifici di recente costruzione e/o riqualificazione compatibili con le caratteristiche del contesto”.

Per detti edifici sono ammessi, nel rispetto delle “Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori” di cui al [paragrafo 45.05 del presente articolo](#), tutti gli Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente elencati all'articolo 13 (fatta salva la possibilità per eventuale apposito Piano di Recupero di prevedere – purché col consenso del Comune – interventi appartenenti a categorie di grado superiore - vedi art. 45.02, comma 2 e comma 3).

Per gli interventi disciplinati dal presente paragrafo non trova applicazione l' "Incentivazione urbanistica" di cui al [paragrafo 45.20](#) del presente articolo.

45.12 – Interventi riguardanti “corpi secondari, accessori e rustici”

Si tratta dei fabbricati secondari contraddistinti con la definizione “corpi secondari, accessori e rustici” nell'elaborato del Piano delle Regole intitolato [PR/p.03 Nucleo urbano di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi](#).

Detti manufatti dovranno preferibilmente essere demoliti.

In alternativa alla demolizione, e a condizione che sia dimostrata la legittimità della loro esistenza, per tali manufatti possono essere ammessi interventi di riqualificazione, conseguiti anche mediante demolizione e ricostruzione, purché nel rispetto delle “Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori” di cui al [paragrafo 45.05 del presente articolo](#) ed a condizione che l'intervento sia tale da rendere coerente il fabbricato con le caratteristiche che connotano il Nucleo urbano di antica formazione nonché con la tradizione costruttiva locale.

L'intervento può comportare la chiusura delle parti aperte computabili nella *Superficie coperta (Sc)*, con l'inserimento di murature, eventualmente finestrate, occupando possibilmente con le parti vetrate l'intera luce della campata (da pilastro a pilastro) e rispettando nella forma e nelle caratteristiche dei materiali e dei sistemi costruttivi la struttura e i caratteri costruttivi e tipologici del fabbricato esistente, in conformità con le indicazioni di cui al [precedente paragrafo 45.05](#).

L'intervento può comportare il riuso del fabbricato con la medesima destinazione (eventualmente) già in atto, purché ammessa dal presente articolo, oppure con nuova o diversa destinazione (ammessa) purché accessoria (autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, locali tecnici, ecc.) ad *Unità funzionali (Ufn)* esistenti (o da ricavare contestualmente all'intervento medesimo).

L'intervento può comportare – allo scopo di conseguire una miglior possibilità di utilizzo e/o un migliore inserimento nel contesto del nucleo antico – l'accorpamento (mediante demolizione seguita dalla ricostruzione in posizione e con sedime differenti) di due o più *corpi secondari, accessori e rustici* isolati o autonomi; in tal caso il nuovo fabbricato derivante dall'intervento di accorpamento:

- deve essere collocato in posizione idonea, possibilmente lungo il perimetro della proprietà;
- non deve compromettere la unitarietà e fruibilità dello spazio libero residuo;
- non deve determinare uno sfavorevole impatto visivo dalle aree pubbliche;
- non può superare l'altezza strettamente necessaria per la destinazione in progetto, come prescritta dalle presenti norme e dal R.L.I.;
- non può superare la somma delle *Superfici coperte (Sc)* degli edifici preesistenti demoliti;
- deve essere realizzato nel rispetto delle “Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori” di cui al [paragrafo 45.05 del presente articolo](#).

Qualora sull'area interessata dall'intervento di accorpamento abbiano diritto più soggetti, la domanda di Permesso di costruire (o la presentazione di segnalazione o comunicazione costituente titolo abilitativo sostitutivo) deve essere sottoscritta da tutti gli aventi diritto ed accompagnata da una dichiarazione con la quale gli stessi:

- attestano sotto la propria responsabilità l'inesistenza di ulteriori soggetti – privati e pubblici – titolari di diritti reali sull'area;
- manlevano il Comune da ogni responsabilità al riguardo.

Sono fatti comunque salvi i diritti di terzi.

45.13 – **Ampliamento di edifici esistenti.**

E' consentito ampliare “una tantum” gli edifici esistenti in misura non superiore al 15% del *Volume reale (Vr)* e della *Superficie coperta (Sc)* esistenti, per effettuare ampliamenti di singole unità abitative o per effettuare adeguamenti igienico-sanitari, alle seguenti condizioni:

- le autorimesse di pertinenza siano ricavate (o mantenute, se già esistenti) al piano terra dell'edificio ampliato;
- vengano salvaguardati gli allineamenti planimetrici di cortina eventualmente esistenti, in particolar modo sui lati prospettanti spazi pubblici;
- le porzioni in ampliamento:
 - non diano luogo a corpi di fabbrica distinti e separati, ma vengano realizzate in adiacenza all'edificio esistente;
 - non comportino innalzamento della copertura dell'edificio esistente, salvo che tale innalzamento sia strettamente necessario per il raggiungimento dell'altezza minima interna prescritta per l'abitabilità dei locali, ma fermo restando che non può essere incrementato il numero dei piani dell'edificio esistente;
 - avvengano nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e tipologiche, tecnologiche, materiche e coloristiche dell'edificio esistente, in modo tale da evitare che dopo l'ampliamento l'edificio stesso risulti in contrasto con dette caratteristiche e/o in dissonanza col contesto dei nuclei di antica formazione;
 - tengano conto delle “*Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*” di cui al paragrafo 45.05 del presente articolo.
 - non compromettano la unitarietà e fruibilità degli spazi liberi residui.
 - siano conformi alle norme del Codice Civile.

L'ampliamento “una tantum” di cui al comma precedente non è consentito per gli edifici individuati come segue nella tavola del Piano delle Regole PR/p.03 “*Nucleo urbano di antica formazione: l'interesse storico, artistico, paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi*”:

- “*beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela*”;
- “*beni di interesse storico e ambientale da tutelare e valorizzare*”.

Gli edifici individuati nella medesima tavola come “*edifici dell'impianto storico*” per i quali il P.d.R. consente la categoria di intervento “*REC Intervento di ristrutturazione edilizia conservativa (senza possibilità di demolizione e ricostruzione)*” potranno avvalersi dell'ampliamento “una tantum” di cui al presente paragrafo qualora lo stesso non interessi i fronti prospicienti gli spazi pubblici.

45.14 – **Autorimesse**

Possono essere realizzate nuove autorimesse alle seguenti condizioni:

- se pertinenziali ad *Unità funzionali (Ufn)* che ne siano sprovviste o sottodotate rispetto alla dotazione prescritta dall'articolo delle presenti norme intitolato “*Parcheggi privati*”.
- Il vincolo di pertinenzialità dovrà essere formalizzato nei modi stabiliti dalla competente autorità comunale;
- sia dimostrato che non esistono al piano terra nell'edificio principale, o in edifici destinati a funzioni accessorie o privi di destinazione, spazi che per la loro dimensione siano adeguati a tale scopo;
- abbiano superficie calpestabile netta non superiore a 18 mq per Unità funzionale (Ufn) servita.

La nuova costruzione deve avvenire:

- in una posizione che non comprometta la unitarietà e fruibilità dello spazio libero residuo e non determini uno sfavorevole impatto visivo dalle aree pubbliche;
- con altezza all'estradosso della copertura, nel punto più alto, non superiore a mt 2,80 misurata a partire dal piano di spiccato e fino all'estradosso della copertura (nel punto più alto) (vedi anche [articolo 16](#));
- nel rispetto delle “*Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*” di cui al [paragrafo 45.05 del presente articolo](#).

Qualora l'area su cui avviene la costruzione della/e nuova/e autorimessa/e interessi più soggetti aventi diritto (*corte comune*), la domanda di Permesso di costruire (o la presentazione di denuncia o comunicazione costituente titolo abilitativo sostitutivo) dovrà essere sottoscritta da tutti gli aventi diritto ed accompagnata da una dichiarazione con la quale gli stessi:

- attestano sotto la propria responsabilità l'inesistenza di altri soggetti – privati e pubblici – titolari di diritti reali sull'area;
- manlevano il Comune da ogni responsabilità al riguardo.

Sono fatti comunque salvi i diritti di terzi.

45.15 – Tutela dei valori episodici

La tutela prevista dal presente paragrafo riguarda singoli elementi architettonici (portali, portoni, cornici, zoccolature, ecc.), pittorici e decorativi di pregio, o costituenti testimonianza della memoria storica locale, ancora presenti nel tessuto edilizio, anche se collocati in contesti ormai alterati.

Gli elementi sopra citati devono essere salvaguardati e mantenuti come sono e possibilmente dove sono – con le opportune opere di restauro da attuarsi, ad opera di tecnici specializzati, secondo criteri da concordare col Comune – anche nel caso in cui gli edifici, i manufatti edilizi o gli spazi che li contengono siano interessati da opere di ristrutturazione o di ricostruzione.

In casi particolari e per comprovate necessità tecniche o funzionali è ammessa la ricollocazione dell'elemento architettonico, decorativo o pittorico in altra posizione, non estranea al contesto in cui l'elemento stesso era originariamente situato.

Caso per caso si dovrà valutare l'opportunità e la possibilità di un recupero – eventualmente anche mediante il totale rifacimento – nel contesto del previsto intervento edilizio.

45.16 – Parcheggi di pertinenza di cui alla legge 122/89

Nei “Nuclei urbani di antica formazione” i parcheggi di pertinenza devono essere reperiti nella misura prevista all'articolo delle presenti norme intitolato “*Parcheggi privati*”.

L'obbligo di reperimento degli spazi destinati a parcheggio di pertinenza – nella misura testé richiamata – opera in presenza degli interventi (qualora ammessi) evidenziati con la lettera “X” nella seguente tabella (la lettera “O” indica invece la mancanza di tale obbligo):

1	Cambi di destinazione d'uso, sia con opere che senza opere	X
2	Interventi comportanti il riutilizzo di spazi edilizi dismessi da almeno un anno	X
<i>Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente:</i>		
3	M.O. <i>Manutenzione ordinaria</i>	O
4	M.S. <i>Manutenzione straordinaria</i>	O (in ogni caso l'intervento dovrà tendere ad incrementare, ove possibile, la dotazione di parcheggi)
5	R. <i>Restauro e Risanamento conservativo</i>	O (in ogni caso l'intervento dovrà tendere ad incrementare, ove possibile, la dotazione di parcheggi)
6	R.E. <i>Ristrutturazione edilizia</i>	X solo se attuata mediante demolizione e ricostruzione (ove ammesso) In caso contrario la dotazione potrà essere ridotta ove sia dimostrata l'impossibilità dell'integrale reperimento; in ogni caso la dotazione ridotta <u>non</u> potrà: – essere inferiore al 50% della dotazione integrale; – essere inferiore alla dotazione eventualmente preesistente all'intervento; – comportare un numero di posti auto inferiore alla metà del numero delle <i>Unità funzionali (Ufn)</i> .
6.1	Recupero ai fini abitativi dei sottotetti,	X se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, con rapporto di pertinenza e nei limiti dimensionali (minimi e massimi) di cui al comma 3, dell'art. 64 della l.r. 12/2005.
8	R.E..C. <i>Ristrutturazione edilizia conservativa</i> (senza possibilità di demolizione e ricostruzione)	X la dotazione potrà essere ridotta ove sia dimostrata l'impossibilità dell'integrale reperimento; in ogni caso la dotazione ridotta <u>non</u> potrà: – essere inferiore al 50% della dotazione integrale; – essere inferiore alla dotazione eventualmente preesistente all'intervento; – comportare un numero di posti auto inferiore alla metà del numero delle <i>Unità funzionali (Ufn)</i> .
<i>Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione:</i>		
9	S. Sopralzo	X (qualora ammesso) nel solo caso che l'intervento comporti la formazione di <i>Unità funzionali (Ufn)</i> aggiuntive.
10	A. Ampliamento	X (qualora ammesso) nel solo caso che l'intervento comporti la

			formazione di <i>Unità funzionali (Ufn)</i> aggiuntive.
11	N.C.	Nuova costruzione	X (qualora ammessa)
12	S.E.	Sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione)	X (ove ammessa)
13	R.U.	Ristrutturazione urbanistica	X (in tal caso, considerato l'obbligo della preventiva pianificazione attuativa, gli spazi per parcheggi di pertinenza si sommano a quelli per parcheggi pubblici o di uso pubblico da cedere (o asservire all'uso pubblico) o monetizzare)
<i>Interventi di demolizione</i>			
14	D.	Demolizione	O

Qualora, per interventi su edifici esistenti, risulti l'impossibilità al reperimento di spazi idonei, la competente autorità comunale potrà consentire la monetizzazione sostitutiva, sulla base di valutazione discrezionale riferita alla localizzazione dell'intervento, alla destinazione d'uso prevista, alla situazione della viabilità e degli spazi di sosta pubblici esistenti nella zona.

In analogia al principio stabilito al comma 3, ultimo periodo, dell'articolo 64 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, la monetizzazione consiste nel versamento di un importo pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.

Tale importo deve essere destinato dal Comune alla realizzazione di parcheggi.

45.17 – **Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti**

Il “*recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto*” di edifici esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) è ammesso nel Nucleo urbano di antica formazione – purché effettuato nei modi e alle condizioni stabilite negli articoli citati – nei casi e con le modalità stabiliti dalle presenti norme nell'apposito articolo (“*Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti*”).

45.18 – **Prescrizioni per gli ambiti assoggettati alla formazione di “Piano Attuativo”**

Il Piano delle Regole individua 5 (cinque) compendi immobiliari ricadenti entro il perimetro del Nucleo *urbano di antica formazione*, perimetrando i rispettivi ambiti di pertinenza, contraddistinti con le diciture “PA1”, “PA2”, “PA4”, “PA6” e “PA9”.

Gli interventi ricadenti all'interno di tali ambiti sono soggetti alla preventiva pianificazione attuativa, fatte salve le eccezioni stabilite al comma 7 dell'articolo “*Modalità di attuazione del Piano delle Regole*” delle presenti norme.

Nella formazione dei relativi Piani Attuativi si osserveranno le seguenti prescrizioni.

Piano Attuativo “PA1”

L'ambito perimetrato comprende un ampio compendio immobiliare costituito sia da edifici residenziali (prevalentemente prospettanti su via Garibaldi), sia da edifici legati ad attività agricole (rustici e fienili nell'area più interna) e da più recenti fabbricati produttivi/artigianali (accessibili mediante il Vicolo Termanini); il compendio è caratterizzato dalla presenza di un ampio spazio libero, centrale, a verde.

Trattasi, generalmente, di edifici dismessi o sottoutilizzati, suscettibili di un completo recupero e riutilizzo; lo spazio verde centrale è uno degli elementi costitutivi e integranti, insieme agli edifici, del tessuto edilizio e della sua struttura storica.

Il Piano Attuativo – che sarà un Piano di Recupero se redatto di iniziativa privata o un Piano Particolareggiato qualora (eventualmente) redatto di iniziativa pubblica – potrà prevedere il recupero dei fabbricati esistenti (residenziali o legati ad attività di tipo agricolo), tenendo conto delle indicazioni della tavola del Piano delle Regole [PR/p.03 Nucleo urbano di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici e relativa disciplina degli interventi](#), nonché nel rispetto:

- dei criteri indicati al [paragrafo 45.05 Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori](#);
- delle norme di cui al [paragrafo 45.09 Interventi relativi agli “edifici dell'impianto storico”](#).

Il Piano Attuativo, altresì, dovrà prevedere la demolizione degli edifici produttivi/artigianali esistenti e la ricostruzione di uno o più nuovi edifici (in luogo di quello preesistente e qualora l'edificazione possa essere considerata avvenuta in maniera legittima) al fine di realizzare una maggior coerenza dell'intervento coi caratteri che connotano il Nucleo urbano di antica formazione.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere la sostanziale conservazione e valorizzazione dello spazio verde centrale individuato nei competenti elaborati grafici del Piano delle Regole, al fine di mantenere il corretto rapporto fra “vuoti” ed “edificato”, rapporto che costituisce un valore paesaggistico-ambientale ed ecologico fondamentale per gli equilibri di tutto l’ambiente urbanizzato.

L’accesso agli edifici recuperati avverrà principalmente, come attualmente, dalla Via Garibaldi oltre che dal Vicolo Termanini; il Piano Attuativo dovrà risolvere organicamente il tema dell’accesso al compendio (in particolare di tipo veicolare) ben tenendo in debito conto il limitato calibro stradale del Vicolo Termanini, verificando - in ogni caso - la possibilità di accesso ai fabbricati anche di eventuali mezzi di soccorso (Ambulanze, Mezzi dei Vigili del Fuoco, ecc.).

Il *Volume reale (Vr)* degli edifici esistenti non potrà subire incrementi per effetto dell’intervento di recupero, fatto salvo l’ampliamento “una tantum” di cui al paragrafo 45.13 del presente articolo.

In aggiunta al *Volume reale (Vr)* esistente (e fatto salvo l’ampliamento “una tantum” di cui al paragrafo 45.13 del presente articolo) è consentito realizzare, nelle aree di pertinenza, autorimesse nella quantità massima di due posti auto per ogni unità immobiliare; dette autorimesse potranno avere altezza non superiore a ml 2,80 misurata a partire dal piano di spiccato fino all’estradosso della copertura (nel punto più alto).

L’intervento sarà inoltre regolato dai seguenti indici e parametri:

- Ic : 0,40 mq/mq, salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione dello stato di fatto precedente all’intervento.
- Ip : 0,30 mq/mq, salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione dello stato di fatto precedente all’intervento.
- Dc : 1/2 H con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante, o pari all’esistente (se inferiore) per gli edifici che il Piano Attuativo prevede di riqualificare mantenendoli in essere.
Per interventi che il Piano Attuativo prevede di demolire e ricostruire la distanza deve essere ulteriormente incrementata qualora l’estensione orizzontale del fronte del nuovo edificio sia di entità tale da produrre un sensibile impatto nei confronti della proprietà confinante, in analogia con quanto indicato nella tabella di cui al successivo [paragrafo 46.04](#) (parametro Dc).
- Ds : secondo quanto previsto dal P.A., in ogni caso gli edifici potranno continuare ad allinearsi a bordo strada come l’esistente.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada.
- De : pari ad H, con minimo di 10,00 ml o pari all’esistente (se inferiore) in caso di edifici che il Piano Attuativo preveda di riqualificare mantenendoli in essere, con mantenimento di diritti acquisiti.
In aderenza nei casi consentiti.
E’ fatto salvo quanto previsto [al precedente articolo 12 \(paragrafo “Indici e parametri urbanistici ed edilizi”\)](#) in relazione:
– alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.);
– agli interventi ricadenti all’interno di ambiti di pianificazione attuativa, in applicazione del comma 1-bis dell’articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).
Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d’Igiene.
- Hm : – per gli edifici che il Piano Attuativo preveda di riqualificare, mantenendoli in essere: pari all’esistente;
– per gli edifici che il Piano Attuativo preveda di demolire e ricostruire: non superiore agli edifici circostanti aventi altezza “tipica” e in ogni caso non più di 10,00 mt con massimo di due piani abitabili oltre ad un piano destinato a locali di servizio ed avente caratteristiche di altezza interna tali da precluderne l’abitabilità.
- Sp : come stabilito [all’articolo delle presenti norme intitolato “Parcheggi privati”](#).
- Stn : come stabilito [all’articolo delle norme di attuazione del Piano dei Servizi intitolato “Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.”](#)

Oltre che da specifiche norme di attuazione, il Piano di Recupero dovrà essere corredato da “*previsioni planivolumetriche di dettaglio*”, come definite [dall’articolo 39 delle presenti norme](#) di attuazione; la primaria finalità

delle une e delle altre sarà quella di garantire un corretto inserimento paesistico-ambientale nel contesto del Nucleo urbano di antica formazione.

Per le sistemazioni esterne dell'intera area, che dovranno essere esattamente definite, il Piano Attuativo tenderà a contenere al minimo indispensabile le superfici pavimentate, privilegiando le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno possibilmente di tipo traspirante, come il *prato armato*.

Il progetto dovrà prevedere interventi di conservazione e valorizzazione dello spazio verde centrale, anche con l'indicazione delle piantumazioni previste, con specificazione delle essenze (alberi ed arbusti).

Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico verranno quantificate e cedute (o in parte monetizzate) nella misura prevista nei seguenti articoli delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi:

- *Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*
- *Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.*

Piano Attuativo "PA2"

L'ambito perimetrato comprende edifici situati all'angolo fra la Via Battisti e Corso Europa e le relative aree di pertinenza e spazi aperti situati all'interno dell'edificato, verso nord-est.

Trattasi di edifici residenziali e per attività agricole (rustici e fienili) ormai dismessi, oltre ad altri fabbricati accessori, suscettibili di un completo recupero e riutilizzo.

Il Piano Attuativo – che sarà un Piano di Recupero se redatto di iniziativa privata o un Piano Particolareggiato se redatto di iniziativa pubblica – dovrà prevedere il recupero dei principali fabbricati esistenti, tenendo conto delle indicazioni della tavola del Piano delle Regole PR/p.08 *Disciplina degli interventi nel Nucleo urbano di antica formazione* nonché nel rispetto:

- dei criteri indicati al paragrafo *45.05 Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*;
- delle norme di cui al paragrafo *45.09 Interventi relativi agli "edifici dell'impianto storico"*,

garantendo il mantenimento della cortina edilizia costituita dagli edifici principali prospettanti su Corso Europa e posti all'intersezione con Via Battisti.

L'accesso agli edifici recuperati avverrà, come attualmente, dalla Via Battisti, fatta salva la possibilità per i Proponenti di richiedere all'Amministrazione Comunale, in sede di redazione del Piano di Recupero, la possibilità di accesso (pedonale e/o carraio) anche (o, a Loro scelta, esclusivamente) da Corso Europa Unita; l'eventuale nuovo accesso, qualora autorizzato ad esclusivo giudizio da parte dell'Amministrazione Comunale stessa sentito il competente Ufficio di Polizia Locale, dovrà – comunque - essere realizzato nel rispetto dei disposti del Codice della Strada. Tutte le eventuali opere necessarie per la sistemazione e le modifiche che dovessero rendersi necessarie su Corso Europa Unita ed alle relative opere accessorie (marciapiedi, aiuole, segnaletica, ecc.) saranno ovviamente a carico dei Proponenti.

Il *Volume reale (Vr)* degli edifici esistenti non potrà subire incrementi per effetto dell'intervento di recupero, fatto salvo l'ampliamento "una tantum" di cui al paragrafo 45.13 del presente articolo.

In aggiunta al *Volume reale (Vr)* esistente (e fatto salvo l'ampliamento "una tantum" di cui al paragrafo 45.13 del presente articolo) è consentito realizzare, nelle aree di pertinenza, autorimesse nella quantità massima di due posti auto per ogni unità immobiliare; dette autorimesse potranno avere altezza non superiore a ml 2,80 misurata a partire dal piano di spiccato fino all'estradosso della copertura (nel punto più alto).

L'intervento sarà inoltre regolato dai seguenti indici e parametri:

- Ic : 0,40 mq/mq, salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione dello stato di fatto precedente all'intervento.
- Ip : 0,30 mq/mq, salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione dello stato di fatto precedente all'intervento.
- Dc : 1/2 H con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) per gli edifici che il Piano Attuativo prevede di riqualificare mantenendoli in essere.
Per interventi che il Piano Attuativo prevede di demolire e ricostruire la distanza deve essere ulteriormente incrementata qualora l'estensione orizzontale del fronte del nuovo edificio sia di entità tale da produrre un sensibile impatto nei confronti della proprietà confinante, in analogia con quanto indicato nella tabella di cui al successivo [paragrafo 46.04](#) (parametro Dc).

- Ds : secondo quanto previsto dal P.A., in ogni caso gli edifici potranno continuare ad allinearsi a bordo strada come l'esistente.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada.
- De : pari ad H, con minimo di 10,00 ml o pari all'esistente (se inferiore) in caso di edifici che il Piano Attuativo preveda di riqualificare mantenendoli in essere, con mantenimento di diritti acquisiti.
In aderenza nei casi consentiti.
E' fatto salvo quanto previsto [al precedente articolo 12 \(paragrafo "Indici e parametri urbanistici ed edilizi"\)](#) in relazione:
- alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.);
 - agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa, in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).
- Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.
- Hm : - per gli edifici che il Piano Attuativo preveda di riqualificare, mantenendoli in essere: pari all'esistente;
- per gli edifici che il Piano Attuativo preveda di demolire e ricostruire: non superiore agli edifici circostanti aventi altezza "tipica" e in ogni caso non più di 10,00 mt con massimo di due piani abitabili oltre ad un piano destinato a locali di servizio ed avente caratteristiche di altezza interna tali da precluderne l'abitabilità.
- Sp : come stabilito [all'articolo delle presenti norme intitolato "Parcheggi privati"](#).
- Stn : come stabilito [all'articolo delle norme di attuazione del Piano dei Servizi intitolato "Dotazione di standard urbanistici del P.G.T."](#)

Il Piano di Recupero dovrà essere corredato da *"previsioni planivolumetriche di dettaglio"*, come definite [dall'articolo 39 delle presenti norme](#) di attuazione, la cui primaria finalità sarà quella di garantire un corretto inserimento paesistico-ambientale nel contesto del Nucleo urbano di antica formazione e dimostrare l'accessibilità (in particolare di tipo veicolare) al compendio.

Per le sistemazioni esterne dell'intera area, che dovranno essere esattamente definite, il Piano Attuativo tenderà a contenere al minimo indispensabile le superfici pavimentate, privilegiando le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno possibilmente di tipo traspirante, come il *prato armato*.

Il progetto dovrà contenere l'indicazione delle piantumazioni esterne, con specificazione delle essenze previste.

Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico verranno quantificate e cedute (o in parte monetizzate) nella misura prevista nei seguenti articoli delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi:

- *Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*
- *Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.*

Piano Attuativo "PA4"

L'ambito perimetrato comprende edifici situati in Via Mira e le relative aree di pertinenza retrostanti.

Trattasi di un compendio immobiliare in cui sono presenti edifici per attività rurali dismessi o sottoutilizzati, oltre a porzioni - anche recentemente - oggetto di interventi di riqualificazione, destinate a residenza, l'intera area è - pertanto - suscettibile di un completo recupero e migliore utilizzazione del patrimonio immobiliare stesso.

Quanto oggetto di recenti interventi di riqualificazione potrà, ovviamente, essere mantenuto, purchè organicamente integrato con le restanti parti, mediante le previsioni del Piano Attuativo stesso.

Si segnala la presenza di aree interne libere a verde, che se pur di limitate dimensioni, rappresentano uno degli elementi costitutivi e integranti, insieme agli edifici, del tessuto edilizio e della sua struttura storica, e pertanto da conservare.

Il Piano Attuativo - che sarà un Piano di Recupero se redatto di iniziativa privata o un Piano Particolareggiato qualora (eventualmente) redatto di iniziativa pubblica - dovrà prevedere il recupero dei principali fabbricati esistenti (e fatta salva la possibilità di conservare quanto oggetto di recenti interventi di riqualificazione), tenendo conto delle indicazioni della tavola del Piano delle Regole PR/p.08 [Disciplina degli interventi nel Nucleo urbano di antica formazione](#) nonché nel rispetto:

- dei criteri indicati al paragrafo 45.05 *Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*;
- delle norme di cui al paragrafo 45.09 *Interventi relativi agli "edifici dell'impianto storico"*, garantendo il mantenimento della cortina edilizia lungo via Mira.

Il Piano Attuativo dovrà garantire la conservazione e valorizzazione dello spazio verde interno, nella consistenza individuata nei competenti elaborati grafici del Piano delle Regole, al fine di mantenere il corretto rapporto fra "vuoti" ed "edificato", rapporto che costituisce un valore paesaggistico-ambientale ed ecologico fondamentale per gli equilibri di tutto l'ambiente urbanizzato.

L'accesso agli edifici recuperati avverrà, come attualmente, da Via Mira.

Il *Volume reale (Vr)* degli edifici esistenti non potrà subire incrementi per effetto dell'intervento di recupero, fatto salvo l'ampliamento "una tantum" di cui al paragrafo 45.13 del presente articolo.

In aggiunta al *Volume reale (Vr)* esistente (e fatto salvo l'ampliamento "una tantum" di cui al paragrafo 45.13 del presente articolo) è consentito realizzare, nelle aree di pertinenza, autorimesse nella quantità massima di due posti auto per ogni unità immobiliare; dette autorimesse potranno avere altezza non superiore a ml 2,80 misurata a partire dal piano di spiccato fino all'estradosso della copertura (nel punto più alto).

L'intervento sarà inoltre regolato dai seguenti indici e parametri:

- Ic : 0,40 mq/mq, salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione dello stato di fatto precedente all'intervento.
- Ip : 0,30 mq/mq, salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione dello stato di fatto precedente all'intervento.
- Dc : 1/2 H con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) per gli edifici che il Piano Attuativo prevede di riqualificare mantenendoli in essere.
Per interventi che il Piano Attuativo prevede di demolire e ricostruire la distanza deve essere ulteriormente incrementata qualora l'estensione orizzontale del fronte del nuovo edificio sia di entità tale da produrre un sensibile impatto nei confronti della proprietà confinante, in analogia con quanto indicato nella tabella di cui al successivo [paragrafo 46.04](#) (parametro Dc).
- Ds : secondo quanto previsto dal P.A., in ogni caso gli edifici potranno continuare ad allinearsi a bordo strada come l'esistente.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada.
- De : pari ad H, con minimo di 10,00 ml o pari all'esistente (se inferiore) in caso di edifici che il Piano Attuativo preveda di riqualificare mantenendoli in essere, con mantenimento di diritti acquisiti.
In aderenza nei casi consentiti.
E' fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 12 (paragrafo "*Indici e parametri urbanistici ed edilizi*") in relazione:
 - alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.);
 - agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa, in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).
Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.
- Hm :
 - per gli edifici che il Piano Attuativo preveda di riqualificare, mantenendoli in essere: pari all'esistente;
 - per gli edifici che il Piano Attuativo preveda di demolire e ricostruire: non superiore agli edifici circostanti aventi altezza "tipica" e in ogni caso non più di 10,00 mt con massimo di due piani abitabili oltre ad un piano destinato a locali di servizio ed avente caratteristiche di altezza interna tali da precluderne l'abitabilità.
- Sp : come stabilito [all'articolo delle presenti norme intitolato "Parcheggi privati"](#).
- Stn : come stabilito [all'articolo delle norme di attuazione del Piano dei Servizi intitolato "Dotazione di standard urbanistici del P.G.T."](#)

Oltre che da specifiche norme di attuazione, il Piano di Recupero dovrà essere corredato da "*previsioni planivolumetriche di dettaglio*", come definite [dall'articolo 39 delle presenti norme](#) di attuazione; la primaria finalità

delle une e delle altre sarà quella di garantire un corretto inserimento paesistico-ambientale nel contesto del Nucleo urbano di antica formazione.

Per le sistemazioni esterne dell'intera area, che dovranno essere esattamente definite, il Piano Attuativo tenderà a contenere al minimo indispensabile le superfici pavimentate, privilegiando le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno possibilmente di tipo traspirante, come il *prato armato*.

Il progetto dovrà contenere l'indicazione delle piantumazioni esterne, con specificazione delle essenze previste.

Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico verranno quantificate e cedute (o in parte monetizzate) nella misura prevista nei seguenti articoli delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi:

- *Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*
- *Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.*

Piano Attuativo "PA6"

L'ambito perimetrato comprende edifici prevalentemente destinati ad uso agricolo, dismessi e/o sottoutilizzati, situati a nord-ovest di Via Pionnio, e le relative aree di pertinenza retrostanti.

L'intera area è suscettibile di un completo recupero e riutilizzo.

Il Piano Attuativo – che sarà un Piano di Recupero se redatto di iniziativa privata o un Piano Particolareggiato qualora (eventualmente) redatto di iniziativa pubblica – dovrà prevedere il recupero del fabbricato principali esistente (corpo centrale principale, con orientamento perpendicolare al fronte edificato su via Pionnio) mantenendone la sagoma d'ingombro, tenendo conto delle indicazioni della tavola del Piano delle Regole PR/p.08 *Disciplina degli interventi nel Nucleo urbano di antica formazione* nonché nel rispetto:

- dei criteri indicati al paragrafo 45.05 *Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*;
- delle norme di cui al paragrafo 45.09 *Interventi relativi agli "edifici dell'impianto storico"*.

L'accesso agli edifici recuperati avverrà, come attualmente, da Via Pionnio.

Il *Volume reale (V_r)* degli edifici esistenti non potrà subire incrementi per effetto dell'intervento di recupero, fatto salvo l'ampliamento "una tantum" di cui al paragrafo 45.13 del presente articolo.

In aggiunta al *Volume reale (V_r)* esistente (e fatto salvo l'ampliamento "una tantum" di cui al paragrafo 45.13 del presente articolo) è consentito realizzare, nelle aree di pertinenza, autorimesse nella quantità massima di due posti auto per ogni unità immobiliare; dette autorimesse potranno avere altezza non superiore a ml 2,50 misurata a partire dal piano di spiccato fino all'estradosso della copertura (nel punto più alto).

L'intervento sarà inoltre regolato dai seguenti indici e parametri:

- Ic : 0,40 mq/mq, salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione dello stato di fatto precedente all'intervento.
- Ip : 0,30 mq/mq, salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione dello stato di fatto precedente all'intervento.
- Dc : 1/2 H con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) per gli edifici che il Piano Attuativo prevede di riqualificare mantenendoli in essere.
Per interventi che il Piano Attuativo prevede di demolire e ricostruire la distanza deve essere ulteriormente incrementata qualora l'estensione orizzontale del fronte del nuovo edificio sia di entità tale da produrre un sensibile impatto nei confronti della proprietà confinante, in analogia con quanto indicato nella tabella di cui al successivo [paragrafo 46.04](#) (parametro Dc).
- Ds : secondo quanto previsto dal P.A., in ogni caso gli edifici potranno continuare ad allinearsi a bordo strada come l'esistente.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada.
- De : pari ad H, con minimo di 10,00 ml o pari all'esistente (se inferiore) in caso di edifici che il Piano Attuativo preveda di riqualificare mantenendoli in essere, con mantenimento di diritti acquisiti.
In aderenza nei casi consentiti.

E' fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 12 (paragrafo "Indici e parametri urbanistici ed edilizi") in relazione:

- alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.);
- agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa, in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).

Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.

- Hm : - per gli edifici che il Piano Attuativo preveda di riqualificare, mantenendoli in essere: pari all'esistente;
- per gli edifici che il Piano Attuativo preveda di demolire e ricostruire: non superiore agli edifici circostanti aventi altezza "tipica" e in ogni caso non più di 10,00 mt con massimo di due piani abitabili oltre ad un piano destinato a locali di servizio ed avente caratteristiche di altezza interna tali da precluderne l'abitabilità.
- Sp : come stabilito all'articolo delle presenti norme intitolato "Parcheggi privati".
- Stn : come stabilito all'articolo delle norme di attuazione del Piano dei Servizi intitolato "Dotazione di standard urbanistici del P.G.T. "

Oltre che da specifiche norme di attuazione, il Piano di Recupero dovrà essere corredato da "previsioni planivolumetriche di dettaglio", come definite dall'articolo 39 delle presenti norme di attuazione; la primaria finalità delle une e delle altre sarà quella di garantire un corretto inserimento paesistico-ambientale nel contesto del Nucleo urbano di antica formazione.

Per le sistemazioni esterne dell'intera area, che dovranno essere esattamente definite, il Piano Attuativo tenderà a contenere al minimo indispensabile le superfici pavimentate, privilegiando le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno possibilmente di tipo traspirante, come il *prato armato*.

Il progetto dovrà contenere l'indicazione delle piantumazioni esterne, con specificazione delle essenze previste.

Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico verranno quantificate e cedute (o in parte monetizzate) nella misura prevista nei seguenti articoli delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi:

- *Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*
- *Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.*

Piano Attuativo "PA9"

L'ambito perimetrato comprende edifici situati ad est di Via Dall'Orto e le relative aree di pertinenza retrostanti, il compendio presenta un limitato affaccio sulla stessa Via e più estesi fabbricati che si estendono all'interno dell'isolato, verso Via Mira.

Trattasi di un compendio immobiliare in cui sono presenti, oltre ad edifici residenziali, edifici per attività rurali o sottoutilizzati, oltre ad altri fabbricati accessori, suscettibili di un completo recupero e riutilizzo.

Si segnala la presenza di aree interne libere a verde, che se pur di limitate dimensioni, rappresentano uno degli elementi costitutivi e integranti, insieme agli edifici, del tessuto edilizio e della sua struttura storica, e pertanto da conservare.

Il Piano Attuativo – che sarà un Piano di Recupero se redatto di iniziativa privata o un Piano Particolareggiato qualora (eventualmente) redatto di iniziativa pubblica – potrà prevedere il recupero dei principali fabbricati esistenti, tenendo conto delle indicazioni della tavola del Piano delle Regole PR/p.08 *Disciplina degli interventi nel Nucleo urbano di antica formazione* nonché nel rispetto:

- dei criteri indicati al paragrafo 45.05 *Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori;*
- delle norme di cui al paragrafo 45.09 *Interventi relativi agli "edifici dell'impianto storico"*.

Il Piano Attuativo dovrà garantire la sostanziale conservazione e valorizzazione dello spazio verde interno, al fine di mantenere il corretto rapporto fra "vuoti" ed "edificato", rapporto che costituisce un valore paesaggistico-ambientale ed ecologico fondamentale per gli equilibri di tutto l'ambiente urbanizzato.

L'accesso agli edifici recuperati avverrà, come attualmente, da Via Dall'Orto.

Il *Volume reale* (V_r) degli edifici esistenti non potrà subire incrementi per effetto dell'intervento di recupero, fatto salvo l'ampliamento "una tantum" di cui al paragrafo 45.13 del presente articolo.

In aggiunta al *Volume reale* (V_r) esistente (e fatto salvo l'ampliamento "una tantum" di cui al paragrafo 45.13 del presente articolo) è consentito realizzare, nelle aree di pertinenza, autorimesse nella quantità massima di due posti auto per ogni unità immobiliare; dette autorimesse potranno avere altezza non superiore a ml 2,80 misurata a partire dal piano di spiccato fino all'estradosso della copertura (nel punto più alto).

L'intervento sarà inoltre regolato dai seguenti indici e parametri:

- Ic : 0,40 mq/mq, salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione dello stato di fatto precedente all'intervento.
- Ip : 0,30 mq/mq, salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione dello stato di fatto precedente all'intervento.
- Dc : 1/2 H con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) per gli edifici che il Piano Attuativo prevede di riqualificare mantenendoli in essere.
Per interventi che il Piano Attuativo prevede di demolire e ricostruire la distanza deve essere ulteriormente incrementata qualora l'estensione orizzontale del fronte del nuovo edificio sia di entità tale da produrre un sensibile impatto nei confronti della proprietà confinante, in analogia con quanto indicato nella tabella di cui al successivo [paragrafo 46.04](#) (parametro Dc).
- Ds : secondo quanto previsto dal P.A., in ogni caso gli edifici potranno continuare ad allinearsi a bordo strada come l'esistente.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada.
- De : pari ad H, con minimo di 10,00 ml o pari all'esistente (se inferiore) in caso di edifici che il Piano Attuativo preveda di riqualificare mantenendoli in essere, con mantenimento di diritti acquisiti.
In aderenza nei casi consentiti.
E' fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 12 (paragrafo "Indici e parametri urbanistici ed edilizi") in relazione:
– alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.);
– agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa, in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).
Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.
- Hm : – per gli edifici che il Piano Attuativo preveda di riqualificare, mantenendoli in essere: pari all'esistente;
– per gli edifici che il Piano Attuativo preveda di demolire e ricostruire: non superiore agli edifici circostanti aventi altezza "tipica" e in ogni caso non più di 10,00 mt con massimo di due piani abitabili oltre ad un piano destinato a locali di servizio ed avente caratteristiche di altezza interna tali da precluderne l'abitabilità.
- Sp : come stabilito all'articolo delle presenti norme intitolato "Parcheggi privati".
- Stn : come stabilito all'articolo delle norme di attuazione del Piano dei Servizi intitolato "Dotazione di standard urbanistici del P.G.T. "

Oltre che da specifiche norme di attuazione, il Piano di Recupero dovrà essere corredato da "previsioni planivolumetriche di dettaglio", come definite dall'articolo 39 delle presenti norme di attuazione; la primaria finalità delle une e delle altre sarà quella di garantire un corretto inserimento paesistico-ambientale nel contesto del Nucleo urbano di antica formazione.

Per le sistemazioni esterne dell'intera area, che dovranno essere esattamente definite, il Piano Attuativo tenderà a contenere al minimo indispensabile le superfici pavimentate, privilegiando le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno possibilmente di tipo traspirante, come il *prato armato*.

Il progetto dovrà contenere l'indicazione delle piantumazioni esterne, con specificazione delle essenze previste.

Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico verranno quantificate e cedute (o in parte monetizzate) nella misura prevista nei seguenti articoli delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi:

- Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.

- Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.

Altri casi non individuati a priori dal P.d.R.

Oltre ai casi sopra elencati e disciplinati, la necessità di preventiva pianificazione attuativa potrà verificarsi nei seguenti ulteriori casi:

- per effetto delle disposizioni del [comma 2 dell'articolo "Modalità di attuazione del Piano delle Regole" delle presenti norme](#);
- nel caso previsto al [paragrafo 45.02, comma 2](#) del presente articolo.

In tali casi, il Piano Attuativo verrà redatto secondo i seguenti indirizzi e criteri:

- sarà un Piano di Recupero, se redatto di iniziativa privata, o un Piano Particolareggiato, se redatto di iniziativa pubblica;
- dovrà essere corredato da "previsioni planivolumetriche di dettaglio", come definite [dall'articolo 39 delle presenti norme](#) di attuazione, la cui primaria finalità sarà quella di garantire un corretto inserimento paesistico-ambientale nel contesto del Nucleo urbano di antica formazione;
- per le caratteristiche degli edifici (conservati e riqualificati, oppure demoliti e ricostruiti) ci si atterrà alle "Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori" di cui al [paragrafo 45.05](#) del presente articolo.
- per le sistemazioni esterne dell'intera area, che dovranno essere esattamente definite, il Piano Attuativo tenderà a contenere al minimo indispensabile le superfici pavimentate, privilegiando le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno possibilmente di tipo traspirante, come il *prato armato*.

Il progetto dovrà contenere l'indicazione delle piantumazioni esterne, con specificazione delle essenze previste.

45.19 – Efficienza energetica

Fatto salvo quanto prescritto dal comma 2-bis dell'art. 4 della l.r. 28.11.2014, n. 31 (*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato territorio*), comma introdotto dall'art. 10 della legge regionale n. 38 del 2015, gli *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*, allorché tenuti alla presentazione della *Relazione tecnica* di cui all'art. 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, nonché gli *Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione* ove eventualmente ammessi, sono soggetti all'**obbligo di miglioramento del 5% dell'Indice di prestazione energetica globale dell'edificio**⁸, espresso in termini di Energia Primaria Totale Globale (EPgl,tot), calcolato tramite l'edificio di riferimento.

45.20 – Incentivazione urbanistica

Nei "Nucleo urbano di antica formazione", l' "Incentivazione urbanistica" (così come definita nel Documento di Piano, che si intende sul punto specifico qui richiamato) può trovare applicazione solo a fronte del raggiungimento di livelli di efficienza energetica dell'intervento superiori a quelli prescritti dal combinato disposto delle vigenti norme sovracomunali e del [precedente paragrafo 45.19](#) e non può inoltre comportare incremento indistinto del volume edificabile, in quanto ciò si porrebbe in contrasto con le finalità di tutela e conservazione del nucleo stesso.

Pertanto, in luogo dell'incremento del volume edificabile, nei "Nucleo urbano di antica formazione" l' "Incentivazione urbanistica" comporterà l'applicazione di riduzioni del "Contributo di costruzione"⁹ di cui all'articolo 43 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) secondo la seguente graduazione:

Ulteriore riduzione dell' "Indice di prestazione energetica globale dell'edificio" conseguito con l'intervento, aggiuntiva alla riduzione obbligatoria secondo il precedente paragrafo 45.19 (1)	Riduzione del contributo di costruzione
Minima del 20%	- 5,00%
Fino al 30%	- 10,45%
Fino al 40%	- 15,95%
Fino al 50%	- 21,50%

⁸ Assunto in analogia con quanto definito dalla D.D.U.O. 2456 dell'8 marzo 2017 per gli "scomputi volumetrici".

⁹ Il "contributo di costruzione" è composto, nel caso della destinazione d'uso residenziale e funzioni complementari, accessorie o compatibili :

- dal contributo per oneri di urbanizzazione primaria;
- dal contributo per oneri di urbanizzazione secondaria;
- dal contributo sul costo di costruzione.

Fino al 60%	- 27,10%
Fino al 70%	- 32,75%
Fino al 80%	- 38,45%
Fino al 90%	- 44,15%
Fino al 100%	- 50,00%

- (1) la percentuale deve essere determinata con riferimento al valore massimo di EPgl,tot già ridotto in applicazione del precedente paragrafo 45.19.

Per valori intermedi si interpola linearmente.

45.21 – Incentivazione degli interventi di “rigenerazione urbana”

Nel “Nucleo urbano di antica formazione”, l’*“Incentivazione degli interventi di rigenerazione urbana”* (così come definita nel Documento di Piano, che si intende sul punto specifico qui richiamato) trova applicazione solo all’interno delle aree a tal fine individuate nell’elaborato del Documento di Piano: *“DP/p.12 Previsioni di Piano e individuazione degli Ambiti di trasformazione”* quali: *“Aree della rigenerazione urbana”*.

In dette aree, in ottemperanza dell’art 10, comma 1-bis, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) qualora vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, tesi alla riqualificazione dell’ambiente costruito o di riorganizzazione dell’assetto urbano, subordinati alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo, è prevista la seguente ulteriore (o anche sola, nel caso in cui non si acceda ad altre forme di incentivazione) riduzione del *“Contributo di costruzione”* di cui all’articolo 43 della medesima l.r.:

Interventi di ristrutturazione urbanistica, in aree della rigenerazione urbana, subordinati a preventiva approvazione di un Piano Attuativo	Riduzione del contributo di costruzione
“PA1”, “PA2”, “PA4”, “PA6” e “PA9”	- 10,00%

E’ in facoltà dell’Amministrazione Comunale consentire l’applicazione di tale riduzione anche in altri casi di pianificazione attuativa, anche facoltativamente attivati, ove venga riconosciuto l’importanza dell’intervento ai fini della riqualificazione dell’ambiente costruito e/ o della riorganizzazione dell’assetto urbano.

45.22 – Norme particolari

Le **recinzioni** potranno essere realizzate con altezze, tipologie, materiali e colori conformi a quelli della recinzione preesistente o, in mancanza, a quelli di recinzioni coeve adiacenti o limitrofe o in qualsiasi modo documentabili nel nucleo di antica formazione.

E’ consentito effettuare la **chiusura di scale esterne**, di proprietà esclusiva, alle seguenti condizioni:

- che si tratti di scale colleganti due parti, poste a piani diversi, della medesima unità immobiliare, il che giustifica la necessità di chiusura;
- che l’intervento interessi facciate dell’edificio non prospettanti spazi pubblici;
- che l’intervento non riguardi edifici classificati nel Piano delle Regole come *“Beni di rilevanza storica, architettonica e ambientale meritevoli di tutela”*.
Per gli *“Edifici incongrui”* e per i *“corpi secondari, accessori e rustici”*, l’eventuale chiusura di scale esterne è ammessa solo se effettuata nell’ambito di un complessivo intervento di riqualificazione (fra quelli ammessi dal presente articolo);
- che l’intervento sia effettuato in modo tale da non porsi in contrasto con le caratteristiche originarie dell’edificio interessato, se congruo, (e, ovviamente, da non ledere diritti di terzi) nel rispetto di quanto stabilito in via generale nel presente articolo.

E’ consentito realizzare **balconi e tettoie**, alle seguenti condizioni:

- che l’intervento interessi facciate dell’edificio non prospettanti spazi pubblici;
- che l’intervento non riguardi edifici classificati nel Piano delle Regole come *“Beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela”*.
Per gli *“Edifici incongrui”* e per i *“corpi secondari, accessori e rustici”*, l’eventuale aggiunta di balconi e tettoie è ammessa solo se effettuata nell’ambito di un complessivo intervento di riqualificazione (fra quelli ammessi dal presente articolo);
- che l’intervento sia effettuato in modo tale da non porsi in contrasto con le caratteristiche originarie dell’edificio interessato, se congruo, (e, ovviamente, da non ledere diritti di terzi) nel rispetto di quanto stabilito in via generale nel presente articolo.

Per gli edifici esistenti che presentino piani (legittimamente) adibiti ad uso residenziale o ad usi assimilabili aventi altezza netta interna inferiore a mt 2,70, è sempre consentito **incrementare** detta **altezza fino a mt 2,70** mediante il

riposizionamento altimetrico degli impalcati orizzontali (solai). Nel caso che detta altezza non sia conseguibile semplicemente col riposizionamento altimetrico degli impalcati orizzontali, ma richieda anche l'innalzamento – in tutto o in parte – della copertura, quest'ultimo sarà ammesso solo qualora non venga superata l'altezza degli edifici adiacenti o, in mancanza di tale riferimento, non si determini una situazione *atipica* rispetto agli edifici circostanti e limitrofi – in particolar modo per quanto risulta percepibile dagli spazi pubblici o di uso pubblico – e in ogni caso nel rispetto delle caratteristiche del Nucleo urbano di antica formazione.

E' sempre ammessa la **formazione di un solaio con sottostante vespaio aerato** posto a quota altimetrica tale da avere il piano di calpestio sopra la quota 0,00.

E' sempre ammesso **sostituire o coprire eventuali coperture piane con tetti a falda**, sempre che non venga superata l'altezza degli edifici adiacenti o, in mancanza di tale riferimento, non si determini una situazione *atipica* rispetto agli edifici circostanti e limitrofi e in ogni caso nel rispetto delle caratteristiche del "Nucleo urbano di antica formazione" .

OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA

La pianificazione attuativa ed anche le trasformazioni effettuate mediante *Intervento edilizio diretto* (Permesso di Costruire - o altro titolo sostitutivo - non conseguente a Piano Attuativo) dovranno perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

- 1) integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto edificato.
Condizione necessaria e sufficiente per l'integrazione degli interventi nel contesto edificato è l'osservanza della disciplina dettata dal presente articolo, in particolar modo al [paragrafo 45.05](#).
- 2) formazione di idoneo apparato vegetazionale.
Particolare cura dovrà essere posta, per ciascun intervento, nella progettazione delle sistemazioni delle aree scoperte, con particolare riguardo alla formazione di idoneo apparato vegetazionale. Le essenze da mettere a dimora – almeno per quanto riguarda alberi ed arbusti – verranno scelte d'intesa col Comune.

La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

45.23 – **Interventi di manutenzione e restauro delle facciate: unità minime d'intervento**

In caso di interventi che comportino modifiche alle facciate, anche limitatamente al rifacimento parziale degli intonaci e dei rivestimenti e/o al ripristino e alla sostituzione di singoli elementi costitutivi (balconi, infissi, inferriate, elementi decorativi, ecc.), l'intervento dovrà effettuarsi, oltre che nel rispetto dei criteri dettati dal precedente [paragrafo 45.05](#) "*Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*", sulla base di uno studio d'insieme che ponga particolare attenzione al contesto edilizio di riferimento, al fine di garantire un'efficace tutela dei valori storici, architettonici, artistici, ambientali, evitando nel contempo un'irrazionale attività di recupero per interventi parziali e disomogenei e ottenere l'inserimento coerente di ogni iniziativa di recupero.

Relativamente alle fronti prospettanti verso gli spazi pubblici (o comunque da questi visibili) gli interventi dovranno interessare "unità minime di intervento" rappresentate:

- nel caso di edifici con superficie omogenea (salvo i vani di finestre e balconi e relative cornici) e senza fasce o cornici marcapiano, da terra all'intradosso della gronda del tetto e dall'intera lunghezza del fronte (di proprietà) per tutta la sua altezza, comprese le vetrine, le finestre e i portoni;
- in edifici segnati da fasce marcapiano, sempre con riferimento all'intera lunghezza del fronte (di proprietà), dall'altezza compresa fra lo zoccolo e la prima fascia marcapiano, o infine da quella compresa fra tale fascia e l'intradosso della gronda.

In sede presentazione del titolo abilitativo all'intervento, l'Ufficio Tecnico Comunale valuterà la corretta applicazione dei criteri sopra definiti, ovvero, nei casi in cui le "unità minime di intervento" non possano essere individuate come sopra indicato, in base a criteri di analogia e di coerenza estetica.

Le disposizioni di cui sopra non si applicano nel caso di "*beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela*" di cui al [paragrafo 45.07](#), nei quali l'intervento di manutenzione e restauro delle facciate deve, comunque, essere unitario.

Art. 46 Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili

46.01 – Descrizione

Sono così denominate la parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate (nei decenni recenti), caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente adibiti alla residenza o ad attività ad essa complementari e/o compatibili.

46.02 – Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è la residenza.

Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con la residenza.

Sono espressamente vietate le destinazioni d'uso a tal fine indicate nella tabella di cui all'[articolo 35](#) “[Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione](#)”.

Sono inoltre in ogni caso escluse le attività insalubri di prima classe, ai sensi delle normative vigenti, o comunque quelle che possono essere fonte di molestia o danno per i residenti per emissioni di rumore, esalazioni od altro anche se a servizio di singoli utenti ed a prescindere dal numero degli addetti.

Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente piano hanno una destinazione non consentita potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

46.03 – Modalità di intervento

Di regola: *Interventi edilizi diretti* eventualmente subordinati, ove ricorra una delle fattispecie previste dalle presenti norme, alla stipulazione di apposita convenzione urbanistica.

Piano Attuativo nei casi seguenti:

- laddove espressamente indicato con apposita simbologia grafica nelle tavole del Piano delle Regole;
- ove il preventivo Piano Attuativo si renda obbligatorio per effetto delle disposizioni del [comma 2 del precedente articolo 38](#).

46.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

Gli interventi di trasformazione in questo ambito sono regolati dai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

- If : 1,20 mc/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di interventi di *Sostituzione edilizia* ([vedi art. 13](#)).
- It : 1,20 mc/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di interventi di *Ristrutturazione urbanistica* ([vedi art. 13](#)), soggetta in ogni caso a pianificazione attuativa ([vedi secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme); dovrà in ogni caso essere dimostrata l'equivalenza fra il *Volume reale (V_r)* preesistente e il *Volume reale (V_r)* di progetto.
L'indice si applica, in alternativa all'indice If, solo in caso di pianificazione attuativa ¹⁰ (anche ove effettuata facoltativamente – [vedi secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).
- Ic : 0,40 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di *Sostituzione edilizia* ([vedi art. 13](#)).
L'indice 0,40 mq/mq si applica anche in caso di pianificazione attuativa, salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione dello stato di fatto precedente all'intervento.
- Ip : 0,30 mq/mq o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di *Sostituzione edilizia*.
L'indice 0,30 mq/mq si applica anche in caso di pianificazione attuativa, salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione dello stato di fatto precedente all'intervento.
- Dc : 1/2 H con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di *Sostituzione edilizia*, oppure secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – [vedi secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).

¹⁰ O anche in caso di *Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale*.

Per interventi di *Nuova costruzione*, *Sopralzo* e *Ampliamento*, la distanza deve essere ulteriormente incrementata qualora l'estensione orizzontale del fronte dell'edificio sia di entità tale da produrre un sensibile impatto nei confronti della proprietà confinante, e precisamente:

estensione orizzontale del fronte dell'edificio	incremento della <i>Distanza dai confini di proprietà</i> (Dc)		
	edifici aventi <i>Altezza</i> (H) fino a ml 4,50	edifici aventi <i>Altezza</i> (H) fino a ml 7,50	edifici aventi <i>Altezza</i> (H) fino a ml 11,00
- fino a ml 15	ml 0,00	ml 0,00	ml 0,00
- fino a ml 20	ml 0,20	ml 0,30	ml 0,50
- fino a ml 25	ml 0,40	ml 0,60	ml 1,00
- fino a ml 30	ml 0,60	ml 0,90	ml 1,50
- fino a ml 35	ml 0,80	ml 1,20	ml 2,00
- fino a ml 40	ml 1,00	ml 1,50	ml 2,50
- oltre a ml 40	ml 1,20	ml 1,80	ml 3,00

Per *Altezze* (H) intermedie fra quelle indicate nella tabella, l'incremento della *Distanza dai confini di proprietà* (Dc) verrà determinato per interpolazione lineare (in funzione unicamente dell'*Altezza* (H) dell'edificio in progetto).

Per interventi preceduti da pianificazione attuativa, l'entità dell'incremento della *Distanza dai confini di proprietà* (Dc) è stabilita dal Piano Attuativo.

- Ds : 5,00 mt per calibro stradale inferiore a mt 7,00;
7,50 mt " " " compreso fra mt 7,00 e mt 15,00;
10,00 mt " " " superiore a mt 15,00.
o secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).
Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di *Sostituzione edilizia*.
Per interventi di *Nuova costruzione*, *Sopralzo* e *Ampliamento*, è in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori; per le strade non di competenza comunale, la suddetta facoltà può essere esercitata solo ove sia conseguito anche il consenso del soggetto competente.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada.
- De : pari ad H, con minimo di 10,00 ml o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* con mantenimento di diritti acquisiti.
In aderenza nei casi consentiti.
E' fatto salvo quanto previsto [al precedente articolo 12 \(paragrafo "Indici e parametri urbanistici ed edilizi"\)](#) in relazione:
– alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.);
– agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa, in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).
Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.
- Hm : 11,00 ml o pari all'esistente, se superiore, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*.
- Sp : come stabilito [all'articolo delle presenti norme intitolato "Parcheggi privati"](#).
- Stn : come stabilito [all'articolo delle norme di attuazione del Piano dei Servizi intitolato "Dotazione di standard urbanistici del P.G.T."](#)
L'indice si applica solo in caso di pianificazione attuativa o di *Intervento edilizio diretto* subordinati alla stipula di apposita *convenzione urbanistica*.
- 46.05 – Indici e parametri edilizi e urbanistici da applicare all'interno degli ambiti di Piani Attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del Piano delle Regole**

Ai Piani Attuativi vigenti e in corso di attuazione (o scaduti ma non ultimati) ricadenti all'interno degli *Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili*, ancorchè non espressamente individuati negli elaborati grafici del Piano delle Regole, si applica la disciplina di cui [all'articolo 40 delle presenti norme](#), al quale si fa espresso rinvio.

46.06 – Efficienza energetica

Fatto salvo quanto prescritto dai commi 2-bis e 2-ter dell'art. 4 della l.r. 28.11.2014, n. 31 (*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato territorio*), commi introdotti dall'art. 10 della legge regionale n. 38 del 2015, gli *Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione* nonché gli interventi di *Ristrutturazione edilizia* (interventi tutti di norma tenuti alla presentazione preliminare della *Relazione tecnica* di cui all'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991 n. 10) sono soggetti all'**obbligo di miglioramento del 10% dell'Indice di prestazione energetica globale dell'edificio**, espresso in termini di Energia Primaria Totale Globale (EPgl,tot).

Il raggiungimento di tale maggior livello di efficienza energetica deve risultare confermato, alla conclusione dei lavori, dall' *Attestato di Prestazione Energetica* (A.P.E.) dell'edificio.

46.07 – Incentivazione urbanistica

In questi ambiti è ammessa – per gli interventi non preceduti da *Pianificazione attuativa* o *Programmazione integrata di intervento con valenza urbanistica* – l'applicazione della sola "*Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento*" di cui al paragrafo A) dell'**articolo del Documento di Piano intitolato "Incentivazione urbanistica"**, che si intende qui richiamato, secondo i criteri e le modalità applicative nello stesso precisate. L'incremento di possibilità edificatoria conseguente alla incentivazione urbanistica non può comportare la mancata osservanza di altri indici e parametri stabiliti dal Piano delle Regole (altezza massima degli edifici, distanza da confini, strade e fra edifici, ecc.).

46.08 – Incentivazione degli interventi di "rigenerazione urbana"

Negli "Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili", l'*"Incentivazione degli interventi di rigenerazione urbana"* (così come definita nel Documento di Piano, che si intende sul punto specifico qui richiamato) trova applicazione solo all'interno delle aree a tal fine individuate nell'elaborato del Documento di Piano: "*DP/p.12 Previsioni di Piano e individuazione degli Ambiti di trasformazione*" quali: "*Aree della rigenerazione urbana*".

In dette aree, in ottemperanza dell'art 10, comma 1-bis, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) qualora vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, tesi alla riqualificazione dell'ambiente costruito o di riorganizzazione dell'assetto urbano, subordinati alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo, è prevista la seguente ulteriore (o anche sola, nel caso in cui non si acceda ad altre forme di incentivazione) riduzione del "*Contributo di costruzione*" di cui all'articolo 43 della medesima l.r.:

Interventi di ristrutturazione urbanistica, in aree della rigenerazione urbana, subordinati a preventiva approvazione di un Piano Attuativo	Riduzione del contributo di costruzione
"PA3" e "PA8"	- 10,00%

E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire l'applicazione di tale riduzione anche in altri casi di pianificazione attuativa, anche facoltativamente attivati, ove venga riconosciuto l'importanza dell'intervento ai fini della riqualificazione dell'ambiente costruito e/ o della riorganizzazione dell'assetto urbano.

46.09 – Prescrizioni per gli ambiti assoggettati alla formazione di "Piano Attuativo"

Il Piano delle Regole individua 4 (quattro) compendi immobiliari ricadenti entro il perimetro degli *Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili*, perimetrando i rispettivi ambiti di pertinenza, contraddistinti con le diciture "PA3", "PA8", "PA10" e "PA11".

[Parte aggiornata ed intergata in accoglimento delle osservazioni n. 04 e nr. 06 (vedi controdeduzioni), di cui alla Delibera di approvazione definitiva della "*Variante generale 2017*" nr. 13 del 12/03/2019]

Gli interventi ricadenti all'interno di tali ambiti sono soggetti alla preventiva pianificazione attuativa, fatte salve le eccezioni stabilite al **comma 7 dell'articolo "Modalità di attuazione del Piano delle Regole"** delle presenti norme.

Oltre ai casi sopra elencati, la necessità di preventiva pianificazione attuativa potrà verificarsi nell'ulteriore caso previsto al **comma 2 dell'articolo "Modalità di attuazione del Piano delle Regole"** delle presenti norme.

Tanto nei casi di cui al primo comma del presente paragrafo quanto in quello di cui al terzo comma, il Piano Attuativo verrà redatto secondo i seguenti indirizzi e criteri:

- gli indici e i parametri edilizi e urbanistici da osservare sono quelli indicati al **paragrafo 46.04 del presente articolo**, sono fatte salve più specifiche e restrittive previsioni riportate di seguito, come indicate per ciascun ambito assoggettato alla formazione di "Piano Attuativo";

- ogni Piano Attuativo dovrà essere corredato da “*previsioni planivolumetriche di dettaglio*”, come definite dall’articolo 39 delle presenti norme di attuazione, la cui primaria finalità sarà quella di garantire un corretto inserimento paesistico-ambientale nel contesto degli *Ambiti dell’edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili*;
- per le sistemazioni esterne dell’intera area, che dovranno essere esattamente definite, il Piano Attuativo tenderà a contenere al minimo indispensabile le superfici pavimentate, privilegiando le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno possibilmente di tipo traspirante, come il *prato armato*.
Il progetto dovrà contenere l’indicazione delle piantumazioni esterne, con specificazione delle essenze previste.

Ciascun Piano Attuativo potrà avvalersi: dell’*“Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell’intervento”*, nonché – in aggiunta alla predetta:

- dell’*“Incentivazione urbanistica per maggior qualità ambientale e paesaggistica dell’intervento”*, prevista all’articolo 11 dei *“Criteri e indirizzi per l’attuazione”* del Documento di Piano, che si intendono qui richiamati - fatti salvi i limiti di cui al paragrafo C) del suddetto art. 11;
- dell’*«Incentivazione degli interventi di “rigenerazione urbana”»* prevista all’articolo 12.1 dei *“Criteri e indirizzi per l’attuazione”* del Documento di Piano nonché al precedente [paragrafo 46.08](#), che si intendono qui richiamati (ove prevista dal P.G.T. o riconosciuta dall’Amministrazione Comunale).

Nella formazione dei relativi Piani Attuativi si osserveranno le seguenti prescrizioni.

Piano Attuativo “PA3”

L’ambito perimetrato comprende un compendio immobiliare posto all’intersezione fra le Vie Pozzetti e Berlinguer, l’ambito si estende sino a nord/ovest sino a sfociare sempre su Via Pozzetti, all’altezza dell’intersezione con Via Gramsci.

L’ambito è costituito sia da edifici residenziali posti all’interno dell’area che prospettanti su Via Pozzetti, sia da edifici legati ad attività agricole (anche con rustici e fienili nell’area più interna) ormai dismessi e/o sottoutilizzati; il compendio è caratterizzato dalla presenza di un ampio spazio libero, generalmente coltivato, posto fra detti fabbricati centrali e la via Berlinguer.

Detto areale viene individuato e perimetrato, al fine di un corretto e ordinato sviluppo del territorio, ricomprendendo sia aree edificate che porzioni attualmente libere (e pertanto oggetto di nuova edificazione), nonché aree per futuri allargamenti stradali e miglioramento dell’assetto viabilistico.

Il Piano Attuativo dovrà, pertanto, prevedere la cessione di idonee aree libere, atte a consentire l’allargamento stradale come previsto negli elaborati grafici di P.G.T., all’intersezione fra le Vie Pozzetti e Berlinguer.

I fabbricati esistenti potranno:

- essere conservati e mantenuti nella loro attuale consistenza volumetrica (salvo ove previsto l’allargamento stradale),
- recuperati ed ampliati (salvo ove previsto l’allargamento stradale),
- demoliti e ricostruiti;

in ogni caso il Piano Attuativo dovrà organicamente risolvere l’intero areale perimetrato, dando conto delle previsioni di pianificazione riguardanti tutte le aree ricomprese (sia già edificate che di trasformazione edilizia) e sarà dotato, oltre che da specifiche norme di attuazione, da “*previsioni planivolumetriche di dettaglio*”, come definite dall’articolo 39 delle presenti norme di attuazione; la primaria finalità delle une e delle altre sarà quella di garantire un corretto inserimento paesistico-ambientale degli interventi nel contesto degli *Ambiti dell’edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili*.

L’accesso all’ambito avverrà, principalmente, da Via Berlinguer e, con minori volumi di traffico, da Via Pozzetti; il Piano Attuativo dovrà prevedere la realizzazione del nuovo accesso su Via Berlinguer (nel rispetto delle prescrizioni) del Codice della Strada posto a congrua distanza dall’intersezione fra le Vie Berlinguer e Pozzetti.

Per le sistemazioni esterne dell’intera area, che dovranno essere esattamente definite, il Piano Attuativo, oltre a garantire il rispetto dell’*Indice di permeabilità* tenderà a contenere al minimo indispensabile le superfici pavimentate, privilegiando le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.).

Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico verranno quantificate e cedute (o in parte monetizzate) nella misura prevista nei seguenti articoli delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi:

- *Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*

- *Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.*

Piano Attuativo "PA8"

L'ambito perimetrato comprende un compendio immobiliare posto a sud del Nucleo di Antica Formazione, all'intersezione fra le Vie Tosi e Palazzo; trattasi di edifici in parte dismessi e/o sottoutilizzati (ex rustici e fienili, depositi, ed altri fabbricati minori, tettoie e baracche negli spazi interni).

L'ambito pur se di limitata entità, viene individuato e perimetrato, al fine di un corretto e ordinato sviluppo del territorio, al fine di incentivare la riqualificazione dell'area e nel contempo garantire la cessione di idonee aree per futuri allargamenti stradali ed il miglioramento dell'assetto viabilistico.

Il Piano Attuativo dovrà, pertanto, prevedere la cessione di idonee aree libere, atte a consentire l'allargamento stradale come previsto negli elaborati grafici di P.G.T., all'intersezione fra le Vie Tosi e Palazzo.

I fabbricati esistenti potranno:

- essere conservati e mantenuti nella loro attuale consistenza volumetrica (salvo ove previsto l'allargamento stradale),
- recuperati ed ampliati (salvo ove previsto l'allargamento stradale),
- demoliti e ricostruiti;

in ogni caso il Piano Attuativo dovrà organicamente risolvere l'intero areale perimetrato, dando conto delle previsioni di pianificazione riguardanti tutte le aree ricomprese (sia già edificate che di trasformazione edilizia) e sarà dotato, oltre che da specifiche norme di attuazione, da "previsioni planivolumetriche di dettaglio", come definite dall'articolo 39 delle presenti norme di attuazione; la primaria finalità delle une e delle altre sarà quella di garantire un corretto inserimento paesistico-ambientale degli interventi nel contesto degli Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili.

L'accesso all'ambito avverrà, principalmente, da Via Palazzo e, con minori volumi di traffico, da Via Tosi (a congrua distanza dall'intersezione fra le suddette Vie ed in ogni caso nel rispetto delle prescrizioni del Codice della Strada).

Per le sistemazioni esterne dell'intera area, che dovranno essere esattamente definite, il Piano Attuativo, oltre a garantire il rispetto dell'*Indice di permeabilità* tenderà a contenere al minimo indispensabile le superfici pavimentate, privilegiando le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.).

Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico verranno quantificate e cedute (o in parte monetizzate) nella misura prevista nei seguenti articoli delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi:

- *Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*
- *Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.*

Piano Attuativo "PA10"

L'ambito perimetrato comprende un compendio immobiliare posto a sud del centro abitato, lungo il lato est di Via Palazzo, in prossimità della Casa di riposo "Delfinoni"; trattasi di un'area libera su cui insiste un piccolo fabbricato artigianale dismesso oltre ai relativi spazi di pertinenza inutilizzati.

L'ambito viene individuato e perimetrato al fine di incentivare la riqualificazione dell'area, completando l'edificato residenziale e nel contempo garantire la realizzazione e cessione di aree per il miglioramento della dotazione di parcheggi pubblici in tale porzione del territorio comunale.

Il Piano Attuativo dovrà, pertanto, prevedere la realizzazione e la cessione al Comune (o asservimento all'uso pubblico, a scelta del Comune) degli spazi di parcheggio pubblico (fronte strada) come previsto, per localizzazione ed estensione, nei competenti elaborati grafici di P.G.T., fatta salva la possibilità di ricollocare il "varco" centrale di accesso ai lotti in posizione differente, sempre lungo Via Palazzo.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere il rispetto delle seguenti prescrizioni, specifiche per l'ambito di che trattasi:

- "capacità edificatoria base" calcolata applicando un *Indice di edificabilità territoriale (It)* pari a 1,20 mc per mq,
- Stn area a parcheggio pubblico, prospiciente Via Palazzo, avente localizzazione ed estensione come riportato nei competenti elaborati del P.G.T. (fatta salva la possibilità di ricollocare il "varco d'accesso" di cui sopra) ed effettiva dotazione di almeno 15 posti auto, aventi profondità minima di mt.

6,00 dal “*ciglio stradale*” esistente, oltre che il rispetto dei restanti indici e dei parametri edilizi e urbanistici, indicati al paragrafo 46.04 del presente articolo.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere tutte le necessarie opere per la realizzazione degli allacciamenti necessari all'intervento edilizio, oltre che per il parcheggio pubblico, anche con l'eventuale adeguamento e potenziamento – qualora necessario in relazione all'attuazione del P.A. medesimo – delle urbanizzazioni primarie esterne all'ambito.

Le aree del parcheggio pubblico dovranno essere cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico, a scelta del Comune) e verranno tutte computate come *aree standard*: il costo della relativa realizzazione potrà essere scomputato dal contributo per costo di costruzione per oneri di urbanizzazione primaria.

Il piano attuativo dovrà prevedere la demolizione ed il corretto smaltimento di tutti i materiali di risulta del piccolo fabbricato artigianale esistente, con costi a carico dei soggetti attuatori, con relativa bonifica dell'area ove necessario. Il Piano Attuativo dovrà, pertanto, essere accompagnato dalla documentazione che dimostri la non necessità della bonifica dell'area (preliminare all'intervento) o del piano di bonifica del sito.

Il Piano Attuativo dovrà organicamente risolvere l'intero areale perimetrato, dando conto delle previsioni di pianificazione riguardanti tutte le aree ricomprese e sarà dotato, oltre che da specifiche norme di attuazione, da “*previsioni planivolumetriche di dettaglio*”, come definite dall'articolo 39 delle presenti norme di attuazione; la primaria finalità delle une e delle altre sarà quella di garantire un corretto inserimento paesistico-ambientale degli interventi (edifici e relativi spazi privati ed area a parcheggio pubblico) nel contesto degli Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili.

Morfologia, particolari costruttivi, colori e finiture esterne degli edifici e dell'area di parcheggio saranno tali da porsi in assonanza col contesto edificato esistente e previsto.

[Parte modificata susseguentemente all'efficacia della presente Variante puntuale]

Piano Attuativo “PA11”

L'ambito perimetrato ricomprende, a seguito di specifica richiesta dell'Attuatore privato favorevolmente accolta dall'Amministrazione Comunale, le aree del previgente Programma Integrato d'Intervento denominato P.I.I. “Gesmar”, previsto lungo il lato nord-est delle Vie Pozzetti e Berlinguer; l'area ricompresa all'interno del perimetro risulta pressoché interamente libera (fatta eccezione per la limitata porzione posta più a nord, nella quale già risulta realizzato un tratto stradale dell'attuale via Negri).

Il suddetto P.I.I., approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 42 del 20/07/2010, prevedeva sostanzialmente una volumetria complessiva di progetto pari a 34.200 mc, dei quali 1.026 mc destinati a funzioni terziario-direttive. Il Piano Attuativo dovrà prevedere la sostanziale riduzione delle volumetrie previste nel P.I.I. approvato, nel rispetto delle seguenti prescrizioni, specifiche per l'ambito di che trattasi:

- “*capacità edificatoria (base)*” calcolata applicando un *Indice di edificabilità territoriale (It)* pari a 0,70 mc per mq, con limite massimo pari a mc. 20.000.
- Hm pari a 9,50 ml

oltre che nel rispetto dei restanti indici e dei parametri edilizi e urbanistici, indicati al paragrafo [46.04 del presente articolo](#).

Il Piano Attuativo non potrà avvalersi dell'applicazione delle “*incentivazioni urbanistiche*” indicate al precedentemente quinto capoverso del presente [paragrafo 46.09](#).

Il Piano Attuativo dovrà prevedere, oltre l'eventuale adeguamento e potenziamento – qualora necessario in relazione all'attuazione del P.A. medesimo – delle urbanizzazioni primarie esterne all'ambito, la realizzazione delle opere di riorganizzazione della viabilità comunale previste dal Piano dei Servizi per detta porzione di territorio comunale, ossia:

- l'allargamento stradale, con raccordo circolare, previsto all'intersezione fra la Via Pozzetti e la Via Berlinguer;
- la sistemazione ed il prolungamento di via Pozzetti (dall'intersezione con la via Berlinguer sino all'intersezione con la via G. di Bella);
- la realizzazione della pista ciclo-pedonale prevista a margine dell'ambito in parola;

Le suddette opere viabilistiche, una volta realizzate e collaudate, verranno assunte a proprio carico dal Comune e pertanto verranno scomputate dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria; la viabilità interna, di norma, invece non verrà ceduta, ma rimarrà privata, e dunque il relativo costo di realizzazione non verrà scomputato (fermo restando che in nessun caso le relative aree di sedime possono essere computate come *aree standard*).

Alla luce di una più puntuale valutazione, da effettuarsi necessariamente in sede di pianificazione attuativa, anche il costo di realizzazione della viabilità interna potrà essere scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria, sussistendo le condizioni di seguito esposte e delineate:

- qualora in forza delle loro caratteristiche ed ubicazione, risultassero destinate ad un uso pubblico e si ponessero, dunque, a servizio della collettività indifferenziata dei cittadini (in tale solo caso dovendo, altresì, essere qualificate come opere di urbanizzazione e, quindi, cedute alla Pubblica Amministrazione);
- permane invece l'esclusione, nel caso in cui si tratti di viabilità interne di proprietà privata e destinate a servizio esclusivo dell'Ambito (di cui il relativo costo di realizzazione non sarà comunque scomputabile).

Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico verranno quantificate e cedute nella misura prevista nei seguenti articoli delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi:

- *Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*
- *Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.*

E' fatta salva la più ampia facoltà, durante la fase di negoziazione che interverrà fra il Comune ed i proponenti per la più puntuale definizione dei contenuti specifici del Piano Attuativo stesso, di concordare fra le parti anche ulteriori previsioni convenzionali in via negoziale, fermo restando il rispetto della normativa vigente ed applicabile alla fattispecie ed il rispetto delle obbligazioni minime del presente articolo e/o previste dal Piano dei Servizi.

All'interno dell'ambito dovranno essere realizzati – a cura dei soggetti attuatori e a scomputo del *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria – i parcheggi pubblici (con relativo verde attrezzato piantumato) nella quantità prescritta in relazione alle destinazioni effettivamente insediate. Le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico, a scelta del Comune) e verranno computate come *aree standard*.

All'interno dell'ambito dovranno essere realizzate - a cura dei soggetti attuatori - le aree a verde pubblico attrezzato, nella quantità prescritta in relazione alle destinazioni effettivamente insediate. Le relative aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune (o asservite all'uso pubblico, a scelta del Comune) e verranno computate come *aree standard*. Il relativo costo verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria o secondaria, secondo le caratteristiche (di localizzazione, estensione e conformazione, dotazione di attrezzature e di interesse per il quartiere o meno) che saranno previste col Piano Attuativo stesso, ai sensi dei precedenti articoli 9 e 10.

Il Piano Attuativo dovrà organicamente risolvere l'intero areale perimetrato, dando conto delle previsioni di pianificazione riguardanti tutte le aree ricomprese e sarà dotato, oltre che da specifiche norme di attuazione, da "*previsioni planivolumetriche di dettaglio*", come definite dall'articolo 39 delle presenti norme di attuazione; la primaria finalità delle une e delle altre sarà quella di garantire un corretto inserimento paesistico-ambientale degli interventi nel contesto degli Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili.

Morfologia, particolari costruttivi, colori e finiture esterne degli edifici saranno tali da porsi in assonanza col contesto edificato esistente e previsto.

Il P.A. dovrà prevedere un congruo arretramento dell'edificato dal margine rivolto verso gli Ambiti agricoli, affinché possano essere realizzate lungo l'intero lato nord-est, fasce piantumate di profondità adeguata (di almeno 5,00 mt in corrispondenza degli edifici), con funzione di *mitigazione paesistico ambientale* dell'insediamento, anche costituenti spazi privati scoperti.

Il relativo costo di realizzazione non verrà scomputato dal *contributo di costruzione* per oneri di urbanizzazione primaria né secondaria. Le relative aree rimarranno private, con obbligo di cura e manutenzione, e non verranno computate come *aree standard*.

Gli spazi privati scoperti dovranno essere convenientemente piantumati.

L'accesso all'ambito avverrà da Via Berlinguer e da Via Pozzetti, a congrua distanza dall'intersezione fra le suddette vie ed in ogni caso nel rispetto delle prescrizioni del Codice della Strada.

Per le sistemazioni esterne dell'intera area, che dovranno essere esattamente definite, il Piano Attuativo, oltre a garantire il rispetto dell'*Indice di permeabilità* tenderà a contenere al minimo indispensabile le superfici pavimentate, privilegiando le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.).

[Parte intergata in accoglimento dell'osservazione n. 36 (vedi controdeduzioni), di cui alla Delibera di approvazione definitiva della "Variante generale 2017" nr. 13 del 12/03/2019]

46.10 – Norme particolari

In questo ambito le **coperture** degli edifici devono essere a falde, con pendenze non inferiori al 35% e non superiori al 45%; è tuttavia in facoltà dell'Amministrazione, previo parere della *Commissione Edilizia Comunale* (ove costituita) e

della *Commissione comunale per il paesaggio*, approvare soluzioni di copertura differenti, adeguatamente motivate sotto il profilo tipologico/formale o dell'efficienza energetica dell'edificio.

E' in ogni caso ammessa la costruzione in deroga, *una tantum* e previo idoneo titolo abilitativo, di **autorimesse al coperto**, purché di pertinenza di edifici esistenti, nella quantità massima di un posto macchina di 18 mq di superficie (netta) di pavimento per ogni *Unità funzionale (Ufn)*, con altezza massima di ml 2,80 misurata dal piano del terreno naturale fino all'estradosso della copertura (nel punto più alto); tali autorimesse non concorrono al computo del *Volume urbanistico (Vu)* né della *Superficie coperta (Sc)*; quanto alla *Distanza dai confini di proprietà (Dc)*, alla *Distanza dal ciglio stradale (Ds)* e alla *Distanza fra edifici (De)*, valgono le norme stabilite nel presente articolo nonché all'articolo intitolato "Costruzioni a confine".

E' parimenti in ogni caso ammessa la costruzione in deroga, *una tantum* e previo idoneo titolo abilitativo, di **piccoli manufatti adibiti a ripostiglio attrezzi**, purché di pertinenza di edifici esistenti e ubicati nel relativo giardino o cortile, aventi *Superficie lorda (Sl)* non superiore a mq 10 e altezza massima di m 2,80 misurata dal piano del terreno naturale fino all'estradosso della copertura (nel punto più alto); tali manufatti non concorrono al computo del *Volume urbanistico (Vu)* né della *Superficie coperta (Sc)*, mentre concorrono al computo della *Superficie permeabile (Spe)*; quanto alla *Distanza dai confini di proprietà (Dc)*, alla *Distanza dal ciglio stradale (Ds)* e alla *Distanza fra edifici (De)*, valgono le norme stabilite nel presente articolo nonché all'articolo intitolato "Costruzioni a confine".

Nei lotti la cui possibilità edificatoria (determinata secondo le presenti norme) risulti – alla data di adozione del presente Piano delle Regole – completamente saturata, è in ogni caso consentito realizzare "una tantum" un **ampliamento di singole unità immobiliari residenziali** non superiore al 10% del *Volume urbanistico (Vu)* e/o della *Superficie coperta (Sc)* esistenti – finalizzato all'adeguamento igienico-sanitario dell'alloggio o anche al conseguimento di una miglior funzionalità e fruibilità –, a condizione che la superficie del lotto non abbia subito riduzioni successivamente alla suddetta data di adozione.

L'ampliamento non superiore al 10% potrà essere realizzato, sempre "una tantum", anche per quei lotti per i quali sussista una possibilità edificatoria residua inferiore a detta entità.

Per tali ampliamenti, relativamente alla *Distanza dai confini di proprietà (Dc)*, alla *Distanza dal ciglio stradale (Ds)* e alla *Distanza fra edifici (De)*, valgono le norme stabilite nel presente articolo nonché all'articolo intitolato "Costruzioni a confine".

Nella **sistemazione delle aree di pertinenza** le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno prioritariamente di tipo traspirante, come il prato armato.

Per le pavimentazioni dei percorsi che devono necessariamente presentare, ai fini del rispetto delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, superfici antisdrucchiolevoli, piane e compatte, è ammesso l'utilizzo di pavimentazioni in:

- lastre di materiali litoidi (beola, porfido o da altre pietre naturali),
- masselli autobloccanti in cls o aggregati.
- pavimentazioni cementizie.

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.

Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze vegetali e edei materiali previsti.

Con riferimento all'**ultimo comma dell'articolo 40** "*Efficacia dei Piani Attuativi approvati prima dell'adozione del Piano delle Regole*" (comma riguardante i **Piani Attuativi la cui attuazione sia stata ultimata**), resta stabilito che ogni intervento ricadente all'interno del relativo perimetro, riguardante edifici esistenti o loro pertinenze o lotti liberi, sia di riqualificazione di edifici e manufatti esistenti sia di nuova costruzione, dovrà essere tale da non porsi in contrasto – a giudizio esclusivo del Responsabile del Servizio su parere conforme della *Commissione Edilizia Comunale* (ove costituita) e della *Commissione comunale per il paesaggio* – con l'eventuale originaria impostazione unitaria ed omogenea del Piano Attuativo e col contesto eventualmente determinatosi grazie a quest'ultima.

OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA

Ogni intervento, effettuato in forza di qualsivoglia titolo abilitativo, convenzionato o meno, dovrà perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

1) integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto edificato.

Gli interventi edilizi, sia di nuova costruzione sia (eventualmente) di riqualificazione di edifici esistenti, dovranno essere di qualità architettonica tale da porsi in positivo rapporto dialettico con l'edificato circostante –in particolare per le parti adiacenti al "Nucleo urbano di antica formazione" ove dovrà essere posta particolare attenzione all'atezza dei fabbricati ed ai materiali da utilizzare– e, ove necessario, da risultare elementi qualificanti e migliorativi del medesimo.

Lo stesso dicasi per tutti i manufatti accessori e pertinenziali (edifici accessori, recinzioni, sistemazioni esterne, ecc.).

2) formazione di idoneo apparato vegetazionale.

Particolare cura dovrà essere posta, per ciascun intervento, nella progettazione delle sistemazioni delle aree scoperte, con particolare riguardo alla formazione di idoneo apparato vegetazionale. Le essenze da mettere a dimora – almeno per quanto riguarda alberi ed arbusti – verranno scelte d'intesa col Comune.

La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

Art. 47 Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto

47.01 – Definizione

Sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate (nei decenni recenti), caratterizzate dalla presenza di edifici a destinazione produttiva e attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale.

Dette parti sono principalmente localizzate (per entità planimetrica) ad est delle Vie Circonvallazione e Motta Visconti, risultano altresì frammiste al tessuto residenziale consolidato, uniformemente distribuite nell'abitato di Casorate Primo. Risultano anche insediamenti isolati collocati in ambito agricolo.

47.02 – Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è quella produttiva del settore secondario (industria e artigianato di trasformazione).

Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con detta destinazione.

Sono espressamente vietate le destinazioni d'uso a tal fine indicate nella tabella di cui all'[articolo 35](#) “**Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione**”.

Sono inoltre in ogni caso escluse le attività insalubri di prima classe, ai sensi delle normative vigenti, o comunque quelle che possono essere fonte di molestia o danno per emissioni di rumore, esalazioni od altro anche se a servizio di singoli utenti ed a prescindere dal numero degli addetti.

Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente piano hanno una destinazione non consentita potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

47.03 – Modalità di intervento

Di regola: *Interventi edilizi diretti* eventualmente subordinati, ove ricorra una delle fattispecie previste dalle presenti norme (vedi [articolo 38](#)), alla stipulazione di apposita convenzione urbanistica.

Piano Attuativo nei casi seguenti:

- laddove espressamente indicato con apposita simbologia grafica nelle tavole del Piano delle Regole;
- ove il preventivo Piano di Recupero si renda obbligatorio per effetto delle disposizioni del [comma 2 del precedente articolo 38](#).

47.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

Gli interventi di trasformazione in questo ambito sono regolati dai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

Uf : 0,55 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di interventi di *Sostituzione edilizia* (vedi [art. 13](#)).

Ut : 0,55 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di interventi di *Ristrutturazione urbanistica* (vedi [art. 13](#)), soggetta in ogni caso a pianificazione attuativa (vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).

L'indice si applica, in alternativa all'indice If, solo in caso di pianificazione attuativa ¹¹ (anche ove effettuata facoltativamente – vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).

- Ic : 0,65 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di *Sostituzione edilizia* ([vedi art. 13](#)).
L'indice 0,65 mq/mq si applica anche in caso di pianificazione attuativa, salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione dello stato di fatto precedente all'intervento.
- Dc : 1/2 H con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di interventi di *Sostituzione edilizia* ([vedi art. 13](#)), oppure secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).
- Ds : 7,50 mt per calibro stradale fino a mt 15,00,
10,00 mt " " " oltre mt 15,00,
o secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).
Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di interventi di *Sostituzione edilizia* ([vedi art. 13](#)).
Per interventi di *Nuova costruzione*, *Sopralzo* e *Ampliamento*, è in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori; per le strade non di competenza comunale, la suddetta facoltà può essere esercitata solo ove sia conseguito anche il consenso del soggetto competente.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada.
- De : pari ad H, con minimo di 10,00 ml o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* con mantenimento di diritti acquisiti.
In aderenza nei casi consentiti.
E' fatto salvo quanto previsto [al precedente articolo 12](#) (paragrafo “*Indici e parametri urbanistici ed edilizi*”) in relazione:
– alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, ecc.);
– agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa, in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).
Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.
- Hm : 11,50 ml, esclusi impianti tecnologici, o pari all'esistente, se superiore, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* ([vedi art. 13](#)).
- Sp : come stabilito [all'articolo delle presenti norme intitolato “Parcheggi privati”](#).
- Stn : come stabilito [all'articolo delle norme di attuazione del Piano dei Servizi intitolato “Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.”](#)
L'indice si applica solo in caso di pianificazione attuativa o di *Intervento edilizio diretto* subordinati alla stipula di apposita *convenzione urbanistica*.

47.05 – Indici e parametri edilizi e urbanistici da applicare all'interno degli ambiti di Piani Attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del Piano delle Regole

Ai Piani Attuativi vigenti e in corso di attuazione (o scaduti ma non ultimati) ricadenti all'interno degli *Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto*, ancorchè non espressamente individuati negli elaborati grafici del Piano delle Regole, si applica la disciplina di cui [all'articolo 40 delle presenti norme](#), al quale si fa espresso rinvio.

47.06 – Efficienza energetica

Fatto salvo quanto prescritto dai commi 2-bis e 2-ter dell'art. 4 della l.r. 28.11.2014, n. 31 (*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato territorio*), commi introdotti dall'art. 10 della legge regionale n. 38 del 2015, gli *Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione* nonché gli interventi di *Ristrutturazione edilizia* (interventi tutti di norma tenuti alla presentazione preliminare della *Relazione tecnica* di cui all'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991 n. 10) sono soggetti all'**obbligo di miglioramento del 10%**

¹¹ O anche in caso di *Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale*.

dell'”Indice di prestazione energetica globale dell'edificio”, espresso in termini di Energia Primaria Totale Globale (EPgl,tot).

Il raggiungimento di tale maggior livello di efficienza energetica deve risultare confermato, alla conclusione dei lavori, dall' *Attestato di Prestazione Energetica* (A.P.E.) dell'edificio.

47.07 – Incentivazione urbanistica

In questi ambiti è possibile, per gli interventi non preceduti da *Pianificazione attuativa* o Programmazione integrata idi intervento con valenza urbanistica, l'applicazione della sola “*Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento*” di cui al paragrafo A) dell'articolo del Documento di Piano intitolato “*Incentivazione urbanistica*”, che si intende qui richiamato, secondo i criteri e le modalità applicative nello stesso precisate ma con incremento della capacità edificatoria non superiore al 10%.

L'incremento di possibilità edificatoria conseguente alla incentivazione urbanistica non può comportare la mancata osservanza di altri indici e parametri stabiliti dal Piano delle Regole (altezza massima degli edifici, distanza da confini, strade e fra edifici, ecc.).

47.08 – Norme particolari

Per ogni insediamento di natura produttiva secondaria industriale o artigianale dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la **mancanza di nocività per l'ambiente** sia per quanto riguarda le immissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda la rumorosità; al fine di verificare la sussistenza dei suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia nonché al parere della ASL competente.

Il requisito della non nocività per l'ambiente é la condizione primaria per la autorizzabilità degli insediamenti produttivi.

Nei lotti posti nell'area industriale esistente ad est dell'abitato, oltre Via Circonvallazione (accessibili quindi dalle Vie Dell'Industria e Biagi), la cui possibilità edificatoria (determinata secondo le presenti norme) risulti – alla data di adozione del presente Piano delle Regole – completamente saturata, è **consentita l'ulteriore realizzazione di un ampliamento “una tantum” nella misura percentualmente indicata nella tabella seguente, da dedicare unicamente al soddisfacimento di dimostrate esigenze di ristrutturazione dei cicli produttivi di attività già insediate**. La percentuale di ampliamento è riferita esclusivamente agli spazi esistenti direttamente destinati alla produzione (come definiti all'articolo 14, punti 2.b.1 e 2.b.2, delle presenti norme) e a condizione che la superficie del lotto non abbia subito riduzioni successivamente alla suddetta data di adozione.

L'ampliamento non superiore alla quantità percentualmente indicata nella tabella potrà essere realizzato, sempre “una tantum”, anche per quei lotti per i quali sussista una possibilità edificatoria residua inferiore a detta quantità.

SI esistente, relativa esclusivamente agli spazi direttamente destinati alla produzione (come definiti all'articolo 14, punti 2.b.1 e 2.b.2, delle presenti norme)	Incremento della SI esistente realizzabile “una tantum”
fino a 5.000 mq	10,0 %
fino a 10.000 mq	8,0 %
fino a 15.000 mq	6,5 %
oltre 15.000 mq	5,0 %

Per valori intermedi si interpola linearmente.

Qualora il suddetto ampliamento “una tantum” della *Superficie lorda (SI)* comporti anche il superamento dell'*Indice di copertura (Ic)* massimo ammesso dalle presenti norme, tale superamento è ammesso nella misura massima del 10% della *Superficie coperta (Sc)* massima ammessa.

Per ciascuna unità produttiva possono essere realizzate una o più **abitazioni destinate al titolare e/o al custode**, aventi complessivamente *Superficie lorda (SI)* non superiore a mq 180.

Nella **sistemazione delle aree di pertinenza** le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.).

Tutti gli interventi di *Nuova costruzione e/o Ampliamento* (anche mediante demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere la realizzazione di zone piantumate con alberi di alto fusto ed arbusti (con funzione di mitigazione delle costruzioni) nella misura minima del 40 % della *Superficie lorda (SI)* di nuova realizzazione e con un albero ogni 25 mq, in dette zone piantumate possono anche essere collocati gli spazi per parcheggi privati di pertinenza, purchè il progetto preveda idonee superfici filtranti per l'infiltrazione delle acque meteoriche agli apparati radicali. Le superfici permeabili minime, da non adibirsi a posto macchina o depositi, non dovranno essere, in ogni caso, inferiori al 15 % della superficie dell'*area di pertinenza* dei nuovi edifici e/o degli ampliamenti.

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.

Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

Art. 48 Ambiti dell'edificato terziario/commerciale ed attività produttive compatibili.

48.01 – Definizione

Sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di edifici a destinazione terziario/commerciale e attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale, attività anche di tipo produttivo, generalmente a carattere artigianale e/o di limitata entità dimensionale. Risulta, talvolta anche la presenza di edifici residenziali, in particolare collocati nella porzione servita dalle Vie Vittorio Emanuele e Di Vittorio, a nord est dell'abitato.

48.02 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali sono le attività terziarie, le attività commerciali e le attività produttive artigianali.

Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con dette destinazioni.

Sono espressamente vietate le destinazioni d'uso a tal fine indicate nella tabella di cui all'articolo 35 “Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione”.

Nelle aree soggette a Piani Attuativi o "Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale" approvati, sono fatte salve eventuali destinazioni d'uso espressamente consentite dal vigente “Piano Attuativo” o dal vigente "Atto di programmazione negoziata con valenza territoriale".

Sono inoltre in ogni caso escluse le attività insalubri di prima classe, ai sensi delle normative vigenti, o comunque quelle che possono essere fonte di molestia o danno per emissioni di rumore, esalazioni od altro anche se a servizio di singoli utenti ed a prescindere dal numero degli addetti.

Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente piano hanno una destinazione non consentita potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

48.03 – Modalità di intervento

Di regola: *Interventi edilizi diretti* eventualmente subordinati, ove ricorra una delle fattispecie previste dalle presenti norme (vedi [articolo 38](#)), alla stipulazione di apposita convenzione urbanistica.

Piano Attuativo nei casi indicati al [secondo comma del precedente articolo 38](#).

48.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

Gli interventi di trasformazione in questo ambito sono regolati dai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

Uf : 0,60 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di interventi di *Sostituzione edilizia* (vedi [art. 13](#)).

Ut : 0,60 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di interventi di *Ristrutturazione urbanistica* (vedi [art. 13](#)), soggetta in ogni caso a pianificazione attuativa (vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).

L'indice si applica, in alternativa all'indice Uf, solo in caso di pianificazione attuativa ¹² (anche ove effettuata facoltativamente – vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).

Ic : 0,60 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di *Sostituzione edilizia* (vedi [art. 13](#)).

L'indice 0,60 mq/mq si applica anche in caso di *Ristrutturazione urbanistica* (vedi [art. 13](#)) – soggetta in ogni caso a pianificazione attuativa (vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme) – salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione delle risultanze dello stato di fatto.

Dc : 1/2 H con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di interventi di *Sostituzione*

¹² O anche in caso di *Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale*.

edilizia (vedi art. 13), oppure secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).

- Ds : 5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00,
7,50 mt per calibro stradale fino a mt 15,00,
10,00 mt " " " oltre mt 15,00,
o secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).
Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di interventi di *Sostituzione edilizia* (vedi art. 13).
Per interventi di *Nuova costruzione, Sopralzo e Ampliamento*, è in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori; per le strade non di competenza comunale, la suddetta facoltà può essere esercitata solo ove sia conseguito anche il consenso del soggetto competente.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada.
- De : pari ad H, con minimo di 10,00 ml o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* con mantenimento di diritti acquisiti.
In aderenza nei casi consentiti.
E' fatto salvo quanto previsto [al precedente articolo 12](#) (paragrafo “*Indici e parametri urbanistici ed edilizi*”) in relazione:
– alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, ecc.);
– agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa, in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).
Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.
- Hm : 11,50 ml, esclusi impianti tecnologici, o pari all'esistente, se superiore, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* (vedi art. 13).
- Sp : come stabilito [all'articolo delle presenti norme intitolato “Parcheggi privati”](#).
- Stn : come stabilito [all'articolo delle norme di attuazione del Piano dei Servizi intitolato “Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.”](#).
L'indice si applica solo in caso di pianificazione attuativa o di *Intervento edilizio diretto* subordinati alla stipula di apposita *convenzione urbanistica*.

Tutti gli interventi di *Nuova costruzione e/o Ampliamento* dovranno prevedere la realizzazione di zone piantumate con alberi di alto fusto ed arbusti (con funzione di mitigazione delle costruzioni) nella misura minima del 40 % della *Superficie lorda (Sl)* di nuova realizzazione e con un albero ogni 25 mq, in dette zone piantumate possono anche essere collocati gli spazi per parcheggi privati di pertinenza, purchè il progetto preveda idonee superfici filtranti per l'infiltrazione delle acque meteoriche agli apparati radicali.

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.

Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

48.05 – Efficienza energetica

Fatto salvo quanto prescritto dai commi 2-bis e 2-ter dell'art. 4 della l.r. 28.11.2014, n. 31 (*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato territorio*), commi introdotti dall'art. 10 della legge regionale n. 38 del 2015, gli *Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione* nonché gli interventi di *Ristrutturazione edilizia* (interventi tutti di norma tenuti alla presentazione preliminare della *Relazione tecnica* di cui all'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991 n. 10) sono soggetti all'**obbligo di miglioramento del 10% dell'Indice di prestazione energetica globale dell'edificio**”, espresso in termini di Energia Primaria Totale Globale (EPgl,tot).

Il raggiungimento di tale maggior livello di efficienza energetica deve risultare confermato, alla conclusione dei lavori, dall' *Attestato di Prestazione Energetica* (A.P.E.) dell'edificio.

48.06 – Incentivazione urbanistica

In questi ambiti è possibile l'applicazione dell'“*Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento*” di cui al paragrafo A) dell'articolo del Documento di Piano intitolato “*Incentivazione urbanistica*”, che si intende qui richiamato, secondo i criteri e le modalità applicative nello stesso precisate.

L'incremento di possibilità edificatoria conseguente alla incentivazione urbanistica non può comportare la mancata osservanza di altri indici e parametri stabiliti dal Piano delle Regole (altezza massima degli edifici, distanza da confini, strade e fra edifici, ecc.).

48.07 – Incentivazione degli interventi di “rigenerazione urbana”

Negli “Ambiti dell'edificato terziario/commerciale ed attività produttive compatibili”, l'“*Incentivazione degli interventi di rigenerazione urbana*” (così come definita nel Documento di Piano, che si intende sul punto specifico qui richiamato) trova applicazione solo all'interno delle aree a tal fine individuate nell'elaborato del Documento di Piano: “*DP/p.12 Previsioni di Piano e individuazione degli Ambiti di trasformazione*” quali: “*Aree della rigenerazione urbana*”.

In dette aree, in ottemperanza dell'art 10, comma 1-bis, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) qualora vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, tesi alla riqualificazione dell'ambiente costruito o di riorganizzazione dell'assetto urbano, subordinati alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo, è prevista la seguente ulteriore (o anche sola, nel caso in cui non si acceda ad altre forme di incentivazione) riduzione del “*Contributo di costruzione*” di cui all'articolo 43 della medesima l.r.:

Interventi di ristrutturazione urbanistica, in aree della rigenerazione urbana, subordinati a preventiva approvazione di un Piano Attuativo	Riduzione del contributo di costruzione
“PA5” e “PA7”	- 5,00%

E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire l'applicazione di tale riduzione anche in altri casi di pianificazione attuativa, anche facoltativamente attivati, ove venga riconosciuto l'importanza dell'intervento ai fini della riqualificazione dell'ambiente costruito e/ o della riorganizzazione dell'assetto urbano.

48.08 – Norme particolari

A) ATTIVITA' ECONOMICHE

Per ogni attività insediata dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente; al fine di verificare la sussistenza dei suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia nonché al parere dell'ARPA e dell'ASL competenti.

Il requisito della non nocività per l'ambiente é la condizione primaria per l'autorizzabilità dell'attività.

Per ciascuna unità produttiva possono essere realizzate una o più **abitazioni destinate al titolare e/o al custode**, aventi complessivamente *Superficie lorda (Sl)* non superiore a mq 180.

B) ABITAZIONI ESISTENTI

Le “**abitazioni urbane**”¹³ esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole possono subire interventi appartenenti alle seguenti categorie:

- M.O. Manutenzione ordinaria
- M.S. Manutenzione straordinaria
- R. Restauro
- R.C. Risanamento conservativo
- R.E. Ristrutturazione edilizia
- D. Demolizione

Sulle stesse è inoltre possibile effettuare interventi per la realizzazione di autorimesse, fino a concorrenza della superficie minima prescritta all'articolo delle presenti norme intitolato “*Parcheggi privati*”

E' in ogni caso ammessa la **costruzione in deroga**, *una tantum* e previo idoneo titolo abilitativo, **di autorimesse al coperto**, purché di pertinenza di edifici esistenti, nella quantità massima di un posto macchina di 18 mq di superficie (netta) di pavimento per ogni *Unità funzionale (Ufn) residenziale*, con altezza massima di m 2,80 misurata dal piano del terreno naturale e fino all'estradosso della copertura (nel punto più alto); tali autorimesse non concorrono al computo del *Volume urbanistico (Vu)* né della *Superficie coperta (Sc)*. Quanto alla *Distanza dai confini di proprietà (Dc)*, alla

¹³ Si intendono per “abitazioni urbane” le abitazioni non di servizio ad attività economiche (vedi art. 14, punto 1.a)

Distanza dal ciglio stradale (Ds) e alla *Distanza fra edifici (De)*, valgono le norme stabilite nel presente articolo e all'articolo intitolato "Costruzioni a confine".

C) SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA

Nella **sistemazione delle aree di pertinenza** le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.).

Tutti gli interventi di *Nuova costruzione e/o Ampliamento* dovranno prevedere la realizzazione di zone piantumate con alberi di alto fusto ed arbusti (con funzione di mitigazione delle costruzioni) nella misura minima del 40 % della *Superficie lorda (Sl)* di nuova realizzazione e con un albero ogni 25 mq, in dette zone piantumate possono anche essere collocati gli spazi per parcheggi privati di pertinenza, purchè il progetto preveda idonee superfici filtranti per l'infiltrazione delle acque meteoriche agli apparati radicali. Le superfici permeabili minime, da non adibirsi a posto macchina o depositi, non dovranno essere, in ogni caso, inferiori al 15 % della superficie dell'*area di pertinenza* dei nuovi edifici e/o degli ampliamenti.

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.

Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

48.09 – Prescrizioni per gli ambiti "PA5" e "PA7" assoggettati alla formazione di eventuale "Piano Attuativo"

All'interno degli *Ambiti dell'edificato terziario/commerciale ed attività produttive compatibili* il Piano delle Regole individua 2 (due) compendi immobiliari, perimetrando i rispettivi ambiti di pertinenza, contraddistinti con le diciture "PA5" e "PA7".

Detti aerali vengono individuati e perimetrati con la finalità di consentire l'eventuale transizione (dell'intera superficie ricompresa), mediante un intervento di *ristrutturazione urbanistica*, verso la destinazione d'uso principale della residenza e relative destinazioni complementari, accessorie e compatibili.

In tale caso gli interventi ricadenti all'interno di detti ambiti sono soggetti alla preventiva pianificazione attuativa, pertanto a detti aerali continuano ad applicarsi tutte le prescrizioni di cui ai paragrafi precedenti del [presente articolo 48](#), sino all'eventuale approvazione definitiva del relativo Piano Attuativo necessario per la transizione a residenza di tutte le aree ricomprese; il Piano dovrà essere redatto nel rispetto degli indici, parametri edilizi e urbanistici, indirizzi, prescrizioni e criteri di seguito riportati.

Indici e i parametri edilizi e urbanistici da osservare in caso di transizione verso la destinazione d'uso residenziale negli ambiti "PA5" e "PA7":

- It : 1,20 mc/mq
(è escluso, in ogni caso ed anche in presenza di intervento di *Ristrutturazione urbanistica*, l'utilizzo dell'indice It pari all'esistente, determinato mediante l'equivalenza fra il *Volume reale (Vr)* preesistente e il *Volume reale (Vr)* di progetto).
- Ic : 0,40 mq/mq
(è escluso, in ogni caso ed anche in presenza di intervento di *Ristrutturazione urbanistica*, l'utilizzo dell'indice Ic pari all'esistente).
- Ip : 0,30 mq/mq
(è escluso, in ogni caso ed anche in presenza di intervento di *Ristrutturazione urbanistica*, l'utilizzo dell'indice Ip pari all'esistente).
- Dc : 1/2 H con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante, oppure secondo quanto previsto dal P.A. stesso.
La distanza delle nuove costruzioni deve essere ulteriormente incrementata qualora l'estensione orizzontale del fronte dell'edificio sia di entità tale da produrre un sensibile impatto nei confronti della proprietà confinante, e precisamente:

estensione orizzontale del fronte dell'edificio	incremento della <i>Distanza dai confini di proprietà (Dc)</i>		
	edifici aventi <i>Altezza (H)</i> fino a ml 4,50	edifici aventi <i>Altezza (H)</i> fino a ml 7,50	edifici aventi <i>Altezza (H)</i> fino a ml 11,00
- fino a ml 15	ml 0,00	ml 0,00	ml 0,00
- fino a ml 20	ml 0,20	ml 0,30	ml 0,50
- fino a ml 25	ml 0,40	ml 0,60	ml 1,00

- fino a ml 30	ml 0,60	ml 0,90	ml 1,50
- fino a ml 35	ml 0,80	ml 1,20	ml 2,00
- fino a ml 40	ml 1,00	ml 1,50	ml 2,50
- oltre a ml 40	ml 1,20	ml 1,80	ml 3,00

Per *Altezze* (H) intermedie fra quelle indicate nella tabella, l'incremento della *Distanza dai confini di proprietà* (Dc) verrà determinato per interpolazione lineare (in funzione unicamente dell'*Altezza* (H) dell'edificio in progetto).

- Ds : 5,00 mt per calibro stradale inferiore a mt 7,00;
7,50 mt " " " compreso fra mt 7,00 e mt 15,00;
10,00 mt " " " superiore a mt 15,00.

o secondo quanto previsto dal P.A.

E' in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori; per le strade non di competenza comunale, la suddetta facoltà può essere esercitata solo ove sia conseguito anche il consenso del soggetto competente.

Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada.

- De : pari ad H, con minimo di 10,00 ml o pari all'esistente (se inferiore) con mantenimento di diritti acquisiti. In aderenza nei casi consentiti.

E' fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 12 (paragrafo "*Indici e parametri urbanistici ed edilizi*") in relazione:

- alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.);
- agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa, in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).

Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.

- Hm : 11,00 ml o pari all'esistente, se superiore, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*.

- Sp : come stabilito all'articolo delle presenti norme intitolato "*Parcheggi privati*", per la residenza.

- Stn : come stabilito all'articolo delle norme di attuazione del Piano dei Servizi intitolato "*Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*" per la residenza.

Prescrizioni da osservare in caso di transizione verso la destinazione d'uso residenziale negli ambiti "PA5" e "PA7":

- a) il Piano Attuativo dovrà prevedere la completa demolizione dei fabbricati aventi tipologia edilizia di tipo produttivo, artigianale, terziario/commerciale non direttamente compatibili con la residenza,
- b) il Piano Attuativo dovrà essere corredato da "*previsioni planivolumetriche di dettaglio*", come definite dall'articolo 39 delle presenti norme di attuazione, la cui primaria finalità sarà quella di garantire un corretto inserimento paesistico-ambientale nel contesto degli *Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili* che contornano gli aerali in parola;
- c) per le sistemazioni esterne dell'intera area, che dovranno essere esattamente definite, il Piano Attuativo tenderà a contenere al minimo indispensabile le superfici pavimentate, privilegiando le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno possibilmente di tipo traspirante, come il *prato armato*.
- d) l'intervento dovrà essere accompagnato dalla documentazione che dimostri la non necessità della bonifica dell'area (preliminare all'intervento) o del piano di bonifica del sito.

Ciascun Piano Attuativo potrà avvalersi: dell'"*Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento*", nonché – in aggiunta alla predetta:

- dell'"*Incentivazione urbanistica per maggior qualità ambientale e paesaggistica dell'intervento*", prevista all'articolo 11 dei "*Criteri e indirizzi per l'attuazione*" del Documento di Piano, che si intendono qui richiamati (fatti salvi i limiti di cui al paragrafo C) del suddetto art. 11);
- dell'"*Incentivazione degli interventi di "rigenerazione urbana"*" prevista all'articolo 12.1 dei "*Criteri e indirizzi per l'attuazione*" del Documento di Piano nonché al precedente paragrafo 48.07, che si intendono qui richiamati.

Una volta conclusa l'attuazione del Piano Attuativo, ogni intervento edificatorio (tanto di modifica di edifici e manufatti esistenti quanto di nuova costruzione) su immobili inclusi entro il perimetro dell'area relativa sarà soggetto

alla disciplina degli *Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili*, ferme restando le specifiche prescrizioni – contenute nel presente Piano delle Regole – volte ad assicurare la conservazione della originaria impostazione unitaria ed omogenea dell'intervento oggetto del Piano Attuativo.

48.10 – Altri casi di pianificazione attuativa non individuati a priori dal P.d.R.

Oltre ai casi di cui al paragrafo precedente, la necessità di preventiva pianificazione attuativa potrà verificarsi negli ulteriori casi previsti al [comma 2 dell'articolo "Modalità di attuazione del Piano delle Regole"](#) delle presenti norme.

In tali casi il Piano Attuativo verrà redatto secondo i seguenti indirizzi e criteri:

- gli indici e i parametri edilizi e urbanistici da osservare sono quelli indicati al [paragrafo 48.04 del presente articolo](#);
- ogni Piano Attuativo dovrà essere corredato da *"previsioni planivolumetriche di dettaglio"*, come definite dall'[articolo 39 delle presenti norme](#) di attuazione, la cui primaria finalità sarà quella di garantire un corretto inserimento paesistico-ambientale nel contesto degli *Ambiti dell'edificato terziario/commerciale ed attività produttive compatibili*;
- per le sistemazioni esterne dell'intera area, che dovranno essere esattamente definite, il Piano Attuativo tenderà a contenere al minimo indispensabile le superfici pavimentate, privilegiando le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.);

Ciascun Piano Attuativo potrà avvalersi: dell'*"Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento"*, nonché – in aggiunta alla predetta:

- dell'*"Incentivazione degli interventi di "rigenerazione urbana"*» prevista all'articolo 12.1 dei *"Criteri e indirizzi per l'attuazione"* del Documento di Piano nonché al precedente [paragrafo 48.07](#), che si intendono qui richiamati, ove riconosciuta dall'Amministrazione Comunale.

Art. 49 Aziende agricole all'interno del tessuto edificato consolidato

49.01 – Definizione

Sono così denominate le parti del territorio comunale, totalmente o parzialmente edificate, attualmente caratterizzate dalla presenza di aziende agricole, ed attività complementari, poste all'interno del territorio edificato o in corso di edificazione.

In considerazione della vocazione agricola del territorio comunale, pur se poste in diretta prossimità di altre funzioni urbane (in particolare quelle residenziali), all'interno di dette parti è consentito il mantenimento delle aziende esistenti, la prosecuzione dell'attività agricola ivi svolta e la sua evoluzione.

Per tali parti il presente Piano persegue i seguenti obiettivi:

- a) mantenere le attività in essere, favorendone il miglioramento e la razionalizzazione sotto il profilo:
 - dell'uso agricolo, con modalità compatibili rispetto alla loro collocazione;
 - dell'organizzazione degli spazi ineditificati e degli spazi a parcheggio pertinenziale;
- b) controllare le nuove attività che potrebbero subentrare a quelle attualmente in essere in caso di cessazione delle medesime, onde prevenire i potenziali problemi derivanti dall'insediarsi di attività incompatibili coi circostanti insediamenti residenziali;
- c) consentire la sostituzione delle attività agricole con attività affini ma di minor impatto rispetto al contesto;
- d) consentire la sostituzione delle attività agricole con funzioni residenziali.

49.02 – Destinazioni d'uso

L'attività agricola potrà continuare ad essere svolta, in dette parti, con divieto di intraprendere specifiche attività che – ad esclusivo giudizio del Comune (sentita la competente Agenzia di Tutela della Salute - ATS-) – possano risultare nocive, moleste o suscettibile di generare agenti patogeni dannosi rispetto al circostante contesto urbano, quali ad esempio:

- attività zootecniche di allevamento;
- deposito e stoccaggio di concimi organici, di liquami di stalla e di altri materiali contenenti deiezioni animali;
- stoccaggio di prodotti agricoli soggetti a processi di fermentazione con conseguenti emissioni odorose;
- attività di macinatura di prodotti agricoli (granaglie e simili) suscettibile di diffondere polveri;
- stoccaggio di elementi vegetali (erba, rami, arbusti, ecc.) soggetti a processi di fermentazione;
- triturazione o frantumazione degli stessi per trasformarli in prodotti per la concimazione (o la pacciamatura).

Sono in ogni caso fatte salve le norme del vigente Regolamento Locale d'Igiene.

E' inoltre ammesso l'agriturismo, come definito dalla legge regionale 5 dicembre 2008 n. 31 (*Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale*), Titolo X, e ss.mm.ii. ed alle condizioni e nei limiti stabiliti da detta legge nonché dal Regolamento Regionale 6 maggio 2008, n. 4 [*Norme di attuazione del titolo X della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale)*], approvato con d.g.r. n. IX/ 2647 del 14.12.2011.

Sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso extra-agricole ma complementari, accessorie e compatibili con l'attività agricola, quali:

- scuole ed attività didattiche connesse con l'agricoltura, legalmente riconosciute, quando nel programma didattico rientri anche lo svolgimento di attività di tipo florovivaistico, agricolo, zootecnico;
- attività di ricerca e sperimentazione connesse con l'agricoltura;
- musei dell'agricoltura;
- attività per servizi pubblici o di interesse pubblico promossi dal Comune o da altri soggetti istituzionalmente competenti, connesse con l'attività agricola.

In caso di cessazione dell'azienda in essere e di subentro di un nuovo soggetto giuridico quale imprenditore agricolo professionale o legale rappresentante dell'azienda, lo stesso - al fine del permanere dell'attività in loco - dovrà introdurre migliorie tecnico/impiantistiche e gestionali atte a ridurre gli impatti potenzialmente negativi dell'azienda ed eliminare ogni eventuale nocività per i lavoratori impiegati, la popolazione e le altre attività circostanti.

In ogni caso l'azienda dovrà dimostrare, all'operatività, di non indurre diffusione di odori molesti o agenti patogeni che interessino le zone urbane circostanti; accertato il contrario, il titolare dell'azienda si dovrà impegnare a risolvere tale problema adottando soluzioni tecniche idonee o riducendo la consistenza delle attività insediate, al fine della prosecuzione dell'attività stessa.

I termini per la realizzazione di tali adeguamenti saranno definiti dal Comune (sentita la competente Agenzia di Tutela della Salute - ATS- o altri organi preposti alla tutela dell'ambiente e della salute dei cittadini).

E' inoltre prevista, quale destinazione d'uso principale in caso di dismissione dell'attività agricola, quella residenziale, accanto alla quale sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili, come precisate [all'articolo 34](#).

Sono espressamente vietate, inoltre, le destinazioni d'uso a tal fine indicate nella tabella di cui [all'articolo 35](#) "Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione".

Sono inoltre in ogni caso escluse le attività insalubri di prima classe, ai sensi delle normative vigenti, o comunque quelle che possono essere fonte di molestia o danno per i residenti per emissioni di rumore, esalazioni od altro anche se a servizio di singoli utenti ed a prescindere dal numero degli addetti.

Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente Piano hanno una destinazione non consentita potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

49.03 – Modalità di intervento

Possono essere normalmente effettuati mediante *Intervento edilizio diretto*, e dunque senza necessità di preventiva pianificazione attuativa, purché finalizzati allo svolgimento dell'attività agricola e fatta salva ogni diversa prescrizione contenuta (o richiamata) nelle presenti norme:

- gli *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*,
- gli interventi di *Ampliamento e Sopralzo* di edifici esistenti,
- gli interventi di *Sostituzione edilizia* (demolizione e ricostruzione),
- gli interventi di *Nuova costruzione*, che devono di norma essere effettuati in prossimità e a completamento di edifici agricoli esistenti, salvo documentate esigenze.

Per la qualificazione degli interventi si fa riferimento all'[articolo 13](#) delle presenti norme.

Il rilascio del *Permesso di costruire* é in ogni caso subordinato alla osservanza di quanto disposto dall'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), con l'eccezione delle opere e degli edifici non connessi all'attività agricola, per i quali il rilascio del *Permesso di costruire* é subordinato solo all'osservanza di quanto stabilito dalle presenti norme.

Possono essere altresì effettuati mediante *Intervento edilizio diretto* gli interventi su edifici extra-agricoli consentiti dalle presenti norme.

Sono viceversa subordinati alla preventiva approvazione di apposito Piano Attuativo (con relativa convenzione urbanistica):

- gli interventi finalizzati ad attivare le destinazioni d'uso extra-agricole espressamente consentite dal [precedente articolo 49.02](#), terzo comma., o *Intervento edilizio diretto* sempre subordinato alla stipula di apposita *convenzione urbanistica*.

- la trasformazione urbanistica dell'area verso le funzioni residenziali ed attività complementari, accessorie e compatibili, in tale caso il piano dovrà interessare l'intera superficie dell'azienda agricola come individuata negli elaborati grafici di Piano all'interno del tessuto edificato consolidato (con l'obiettivo della riqualificazione edilizia e/o urbanistica dell'edificato esistente); detto Piano Attuativo sarà il Piano di Recupero se di iniziativa privata oppure il Piano Particolareggiato (o anche il Piano di Recupero) se di iniziativa pubblica.
- i casi indicati al [secondo comma del precedente articolo 38](#).

49.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

All'interno delle zone in parola sono possibili interventi edilizi, tanto di riqualificazione dell'edificato esistente quanto di nuova costruzione in applicazione degli indici e parametri edilizi e urbanistici di cui al presente paragrafo e nel rispetto dei divieti e delle limitazioni indicate al primo comma del precedente paragrafo 49.02.

Sono sempre consentite migliorie tecnico/impianistiche atte ad eliminare ogni nocività per i lavoratori e la popolazione circostante.

Gli interventi in queste aree sono regolati dai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

A) Indici e parametri edilizi e urbanistici per l'attività agricola e per le destinazioni d'uso extra-agricole complementari, accessorie e compatibili.

- If : 0,03 mc/mq limitatamente alla residenza ed alle destinazioni d'uso extra-agricole (per le parti che presentano analogie costruttive con la tipologia residenziale).
elevabili fino a 0,06 mc/mq per eventuali terreni a coltura orto–floro–vivaistica specializzata,
o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di interventi di *Sostituzione edilizia* (vedi art. 13).
E' ammessa, per il computo dell'If, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche se non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, nei modi previsti all'art. 59, comma 5 e comma 6, della legge regionale 11.03.2005 n. 12.
L'indice in tal modo calcolato non potrà, in ogni caso, essere superiore a 1,00 mc/mq nell'area della sola azienda agricola come specificatamente individuata negli elaborati grafici di Piano all'interno del tessuto edificato consolidato;
- Le attrezzature ed infrastrutture produttive, nonché le porzioni edificate delle destinazioni d'uso extra-agricole che presentano analogie costruttive con la tipologia produttiva, non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.
- Ic : 0,1 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita, elevabili a 0,2 mq/mq per le aziende orto–floro–vivaistiche e a 0,4 mq/mq per le serre, l'indice in tal modo calcolato non potrà, in ogni caso, essere superiore a 0,40 mc/mq nell'area della sola azienda agricola come specificatamente individuata negli elaborati grafici di Piano all'interno del tessuto edificato consolidato;
o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di interventi di *Sostituzione edilizia* (vedi art. 13).
- Dc : 1/2 dell'altezza dell'edificio (H), con minimo di 7,00 ml, salvo convenzione con il confinante.
- Ds : per le residenze e le destinazioni d'uso extra-agricole (limitatamente per le parti che presentano analogie costruttive con la tipologia residenziale).
5,00 ml per calibro stradale fino a ml 7,00;
7,50 ml per calibro stradale da ml 7,00 a ml 15,00;
10,00 ml per calibro stradale oltre ml 15,00;
per edifici aventi altra destinazione:
10,00 ml
Sono fatti salvi eventuali allineamenti in atto comportanti distanze inferiori.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.
- De : pari ad H, con minimo di 10,00 ml, per gli edifici destinati alla residenza e le destinazioni d'uso extra-agricole (limitatamente per le parti che presentano analogie costruttive con la tipologia residenziale).

10,00 ml per gli altri edifici.

In aderenza nei casi consentiti.

E' fatto salvo, solo per le residenze, quanto previsto al precedente articolo 12 (paragrafo "*Indici e parametri urbanistici ed edilizi*") in relazione:

- alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.);
- agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa (e, per analogia, di programmazione negoziata con valenza territoriale), in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).

Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.

Hm : 10,50 o pari all'esistente, se superiore, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*.

B) Indici e parametri edilizi e urbanistici per la destinazione d'uso residenziale e attività complementari, accessorie e compatibili, in caso di dismissione dell'attività agricola.

It : 1,20 mc/mq
con intervento di *Ristrutturazione urbanistica* (vedi art. 13), soggetto in ogni caso a pianificazione attuativa (vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme);

Ic : 0,40 mq/mq
salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione dello stato di fatto precedente all'intervento.

Ip : 0,30 mq/mq
salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione dello stato di fatto precedente all'intervento.

Dc : 1/2 H con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di conservazione di edifici esistenti con mantenimento di diritti acquisiti, oppure secondo quanto previsto dal P.A. all'interno dell'area interessata.

Ds : 5,00 mt per calibro stradale inferiore a mt 7,00;
7,50 mt " " compreso fra mt 7,00 e mt 15,00;
10,00 mt " " superiore a mt 15,00.
o secondo quanto previsto dal P.A.

E' in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori; per le strade non di competenza comunale, la suddetta facoltà può essere esercitata solo ove sia conseguito anche il consenso del soggetto competente.

Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada.

De : pari ad H, con minimo di 10,00 ml o pari all'esistente (se inferiore) in caso di conservazione di edifici esistenti con mantenimento di diritti acquisiti e la minor distanza sia prevista, motivata e organicamente risolta dal Piano Attuativo.

In aderenza nei casi consentiti.

E' fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 12 (paragrafo "*Indici e parametri urbanistici ed edilizi*") in relazione:

- alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.);
- agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa, in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).

Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.

Hm : 10,50 ml o pari all'esistente, se superiore, in caso in cui il Piano Attuativo preveda il mantenimento di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*.

Sp : come stabilito [all'articolo delle presenti norme intitolato "Parcheggi privati"](#).

Stn : come stabilito all'articolo delle norme di attuazione del Piano dei Servizi intitolato "Dotazione di standard urbanistici del P.G.T. "

49.05 – Efficienza energetica

Gli *Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione* nonché gli interventi di *Ristrutturazione edilizia* (interventi tutti di norma tenuti alla presentazione preliminare della *Relazione tecnica* di cui all'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991 n. 10) sono soggetti all'**obbligo di miglioramento del 10% dell'Indice di prestazione energetica globale dell'edificio**", espresso in termini di Energia Primaria Totale Globale (EPgl,tot).

Il raggiungimento di tale maggior livello di efficienza energetica deve risultare confermato, alla conclusione dei lavori, dall' *Attestato di Prestazione Energetica* (A.P.E.) dell'edificio.

49.06 – Incentivazione urbanistica

In questi ambiti è possibile l'applicazione dell'"*Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento*" di cui al paragrafo A) dell'**articolo del Documento di Piano intitolato "Incentivazione urbanistica"**, che si intende qui richiamato, secondo i criteri e le modalità applicative nello stesso precisate.

L'incremento di possibilità edificatoria conseguente alla incentivazione urbanistica non può comportare la mancata osservanza di altri indici e parametri stabiliti dal Piano delle Regole (altezza massima degli edifici, distanza da confini, strade e fra edifici, ecc.).

49.07 – Norme particolari

L'attività agricola produttiva dovrà svolgersi nel rispetto della normativa vigente in materia, secondo quanto prescritto dal vigente Regolamento Locale d'Igiene (in particolare art. 3.10 e seguenti), dalle "Linee Guida Integrate in edilizia rurale e zootecnia" approvate con Decreto del Direttore Generale dell'Assessorato Regionale alla Sanità 29 maggio 2009, n. 5368 e dall'art. III-4, quarto comma, delle N.d.A. del PTCP vigente di Pavia, secondo le disposizioni del Titolo III della Parte II (articoli 59, 60, 61, 62, 62-bis) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il *prato armato*.

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.

Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA

La pianificazione attuativa ed anche le trasformazioni effettuate mediante *Intervento edilizio diretto* dovranno perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

1) integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto edificato.

Gli interventi edilizi, sia di nuova costruzione sia di recupero di edifici esistenti, dovranno essere di qualità architettonica tale da porsi in positivo rapporto dialettico con l'edificato circostante e, ove necessario, da risultare elementi qualificanti e migliorativi del medesimo.

Lo stesso dicasi per tutti i manufatti accessori e pertinenziali (edifici accessori, recinzioni, sistemazioni esterne, ecc.).

2) formazione di idoneo apparato vegetazionale.

Particolare cura dovrà essere posta, per ciascun intervento, nella progettazione delle sistemazioni delle aree scoperte, con particolare riguardo alla formazione di idoneo apparato vegetazionale. Le essenze da mettere a dimora – almeno per quanto riguarda alberi ed arbusti – verranno scelte d'intesa col Comune.

La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

Una volta conclusa l'attuazione del Piano Attuativo, ogni intervento edificatorio (tanto di modifica di edifici e manufatti esistenti quanto di nuova costruzione) su immobili inclusi entro il perimetro dell'area relativa sarà soggetto alla disciplina degli *Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili*, ferme restando le specifiche prescrizioni – contenute nel presente Piano delle Regole – volte ad assicurare la conservazione della originaria impostazione unitaria ed omogenea dell'intervento oggetto del Piano Attuativo.

Art. 50 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

50.01 – Definizione

Sono così definite le parti del territorio comunale che accolgono o che sono destinate ad accogliere le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (anche private) al servizio degli insediamenti residenziali oppure al servizio di attività economico-produttive del settore secondario o terziario-commerciale o dei servizi.

Il Piano dei Servizi individua, nei competenti elaborati grafici, quali delle suddette parti, siano o meno computabili al fine della dotazione delle aree a *standard urbanistico*, in relazione -oltre all'interesse generale delle attrezzature insediate e/o previste- anche delle loro indispensabilità a garantire i servizi necessari alla comunità insediata.

50.02 – Destinazione d'uso

Come stabilito nel Piano dei Servizi.

50.03 – Modalità d'intervento

Il Piano dei Servizi precisa in quali casi la realizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è di competenza dell'Amministrazione Comunale ed in quali casi deve o può essere affidata ad altri soggetti.

Allorché realizzati direttamente dall'Amministrazione Comunale, gli interventi sono soggetti alla preventiva approvazione di apposito progetto da parte dell'organo comunale competente, nei modi previsti dalle norme vigenti in materia di realizzazione di opere pubbliche.

Allorché realizzati da altri soggetti (ivi compresi gli enti istituzionalmente competenti in materia di culto della Chiesa Cattolica nonché gli enti delle altre confessioni religiose), gli interventi sono effettuabili mediante *Intervento edilizio diretto* convenzionato, previa approvazione del progetto da parte dell'organo comunale competente.

50.04 – Edificabilità

La realizzazione delle attrezzature e degli edifici consentiti in queste aree non é subordinata a particolari indici di edificabilità ma a quanto stabilito di volta in volta dall'organo comunale competente in sede di approvazione degli specifici progetti, in relazione alle esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale da soddisfare.

Sono fatti salvi in ogni caso i diritti dei terzi: in particolare deve sempre essere rispettata la *Distanza dai confini di proprietà (Dc)* non inferiore alla metà dell' *Altezza (H)* del fabbricato in progetto con minimo di ml 5,00, salvo che vengano stipulati accordi differenti con il confinante, e la *Distanza fra edifici (De)* non inferiore all' *Altezza (H)* del fabbricato in progetto con minimo di ml 10,00.

50.05 – Norme particolari

Qualora le attrezzature pubbliche previste su tali aree comportino affluenza di pubblico, dovranno essere previsti adeguati parcheggi.

La relativa superficie sarà determinata in sede di redazione/approvazione dei relativi progetti sulla base di dotazioni unitarie – mq di *Parcheggio (P)* per mc di *Volume urbanistico (Vu)* oppure mq di *Parcheggio (P)* per mq di *Superficie lorda (Sl)* – ricavate con criterio analogico dalle dotazioni previste dal P.G.T. per destinazioni d'uso simili.

Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni nelle aree a verde saranno preferibilmente di tipo traspirante, come il prato armato, o lastre in pietra o materiali cementizi, posate in modo discontinuo.

Per le pavimentazioni dei percorsi che devono presentare superfici antisdrucchiolevoli, piane e compatte, è ammesso l'utilizzo di pavimentazioni in:

- terre battute,
- lastre di materiali litoidi (beola, porfido o da altre pietre naturali),
- masselli autobloccanti in cls o aggregati,
- pavimentazioni cementizie,
- pavimentazioni in piastrelle ed altri materiali "tecnici" secondo l'attività svolta.

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.

Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

Le aree individuate dal Piano dei Servizi quali aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale assoggettate ad "Ambito di Trasformazione" per la loro attuazione, dovranno essere realizzate nel rispetto delle specifiche previsioni, criteri, indici e parametri di cui alle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi (elab. Ps/p.05) ed ai Criteri ed indirizzi del Documento di Piano (elab.DP/p14).

Il Comune può concedere l'installazione o l'ampliamento su aree pubbliche di Sua competenza, comprese le strade e le piazze, di attività economiche quali quelle di seguito elencate, con la realizzazione di strutture edilizie anche coperte e chiuse al perimetro, purché con caratteristiche di provvisorietà e amovibilità:

- esercizi di vicinato;
- somministrazione di alimenti e bevande;
- artigianato di servizio.

La concessione sarà accompagnata dalla stipula di apposita convenzione fra il Comune e il soggetto attuatore dell'ampliamento, disciplinante le caratteristiche dei manufatti eseguibili, la durata della concessione, gli obblighi manutentivi, le assunzioni di responsabilità, il canone annuo da corrispondere per l'occupazione del suolo pubblico, e quant'altro necessario a giudizio dell'autorità concedente.

Art. 51a Cimitero e relativa fascia di rispetto

51a.01 – Descrizione

Sono così denominate le aree interessate dal cimitero esistente, attorno alle quali si sviluppa la relativa fascia di rispetto.

Il Comune di Casorate Primo, mediante la recente redazione del nuovo Piano Cimiteriale ha previsto la modifica, in ampliamento della suddetta fascia di rispetto; la fascia di rispetto viene recepita nel presente strumento urbanistico a seguito dell'approvazione definitiva del suddetto Piano.

La seguente disciplina relativa alle aree cimiteriali deve interdersi integrativa di quella di cui alla Normativa del Piano Regolatore Cimiteriale ed applicabile ove non confliggente con la suddetta.

51a.02 – Destinazioni d'uso

Tenuto conto delle disposizioni contenute nelle norme vigenti in materia (art. 338 del Testo unico delle leggi sanitarie approvato con Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, modificato dalla legge 17.10.1957, n. 983, dalla legge 12 luglio 1961, n. 603, dalla legge 24 novembre 1981, n. 689 – legge 1° agosto 2002, n. 166 – Regolamento di polizia mortuaria approvato con decreto del Presidente della Repubblica 10 agosto 1990, n. 285 – legge regionale 22/2003 – regolamento regionale 06/2004 – regolamento regionale n. 01/2007), e tenuto conto della triplice finalità della fascia di rispetto cimiteriale – assicurare condizioni di igiene e di salubrità mediante la conservazione di una "cintura sanitaria" intorno al cimitero, garantire la tranquillità e il decoro ai luoghi di sepoltura, consentire futuri ampliamenti del cimitero – **sull'area del cimitero e sulle aree comprese entro la relativa fascia di rispetto é consentito realizzare esclusivamente opere cimiteriali ed opere ad esse complementari** quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni (atte a delimitare il perimetro del cimitero).

Il Comune può concedere l'installazione su aree pubbliche di Sua competenza di attività economiche di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato di dimensioni ridotte), strettamente pertinenti e correlate con la funzione cimiteriale (es.: vendita fiori ed affini), anche con la realizzazione di strutture edilizie coperte e chiuse al perimetro, purché con caratteristiche di provvisorietà e amovibilità e regolate da apposita concessione di cui al [precedente paragrafo 50.05, ultimo capoverso](#).

E' vietata qualsiasi destinazione non strettamente correlata o pertinente a quella ammessa.

51a.03 – Modalità di intervento

Gli interventi potranno essere effettuati solo dall'Amministrazione Comunale, previa approvazione di apposito progetto da parte dell'organo comunale competente.

51a.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

La realizzazione delle attrezzature consentite in questa zona non é subordinata a particolari indici di edificabilità ma a quanto stabilito di volta in volta dall'organo comunale competente in sede di approvazione degli specifici progetti, in relazione alle esigenze pubbliche da soddisfare.

51a.05 – Norme particolari

Nella zona é consentito completare le attrezzature esistenti o realizzare nuove attrezzature.

Non è consentito costruire, entro la fascia di rispetto, nuovi edifici o ampliare quelli preesistenti (art 57, punto 3, del d.P.R. 285/90 e art. 338 del T.U.LL.SS approvato con r.d. 27.7.1934 n. 1265).

Possono essere riconosciute ammissibili, nelle aree di rispetto cimiteriale, strutture che abbiano le seguenti caratteristiche: temporaneità, amovibilità e non incorporazione nel terreno. E' altresì opportuno limitare comunque anche questi interventi a quelli il cui uso sia legato a specifiche destinazioni di servizio al cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo (rif. circolare R.L. n. 53 SAN del 1.10.1985).

É consentita la coltivazione a scopo agricolo delle aree ricadenti nella zona; tuttavia si dovrà vincolare la coltivazione a colture che non richiedono permanenza di acqua sul terreno.

Art. 51b Depuratore e relative fasce di rispetto

51b.01 – Descrizione

E' così individuata l'area del nuovo impianto di depurazione comunale, a sud dell'abitato, a margine del confine con il Comune di Trovo, attorno alla quale si sviluppano le relative fasce di rispetto.

51b.02 – Destinazioni d'uso

In detta area, ancorché di competenza del Piano dei Servizi in quanto destinate ad *Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale* per la realizzazione di *Impianti ecologici*, il Piano delle Regole prevede la realizzazione di impianti di depurazione delle acque reflue biologiche (vasche volano di liquami di rifiuto, linee di trattamento fanghi, ecc.).

E' vietata qualsiasi destinazione non strettamente correlata o pertinente a quella ammessa.

All'area si applica la disciplina vigente e applicabile in materia di regolamentazione, installazione ed esercizio degli impianti di fognatura e depurazione di cui (in particolare e fatto salvo quanto ulteriormente applicabile):

- alla Deliberazione del Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977. "Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della legge 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" (G.U. n. 48 del 28 febbraio 1977);
- al Decreto dirigenziale Lombardia 13 maggio 2016 - n. 4212 "Approvazione dell'allegato tecnico relativo all'autorizzazione in via generale ex art.272 comma 2 del d.lgs. 152/06 e smi per le «Linee di trattamento fanghi» (B.U.R.L., Serie Ordinaria, n. 22 - Lunedì 30 maggio 2016).

51b.03 – Modalità di intervento

Gli interventi potranno essere effettuati solo dal Gestore Unico del Servizio Idrico Integrato nel territorio della Provincia di Pavia, previa approvazione di apposito progetto da parte dell'organo comunale competente.

51b.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

La realizzazione delle attrezzature consentite in questa zona non é subordinata a particolari indici di edificabilità ma a quanto stabilito di volta in volta dall'organo comunale competente in sede di approvazione degli specifici progetti, in relazione alle esigenze pubbliche da soddisfare.

51b.05 – Norme particolari

Nella zona destinata agli impianti di depurazione é consentito completare le attrezzature esistenti o realizzare nuove attrezzature.

All'interno della zona destinata alla nuova localizzazione del depuratore (nuova area a sud dell'abitato di Casorate, a margine del confine con il Comune di Trovo), lungo l'intero perimetro, al fine di un corretto inserimento del nuovo impianto nell'ambiente naturale circostante e garantire sufficienti livelli di continuità ecologica, nonché per contenere eventuali rumori, odori molesti o la diffusione di microrganismi patogeni, dovrà essere realizzata un'idonea barriera vegetale, composta da alberi a fogliame persistente e a grande sviluppo ed arbusti. Le essenze da impiegare saranno concordate con l'organo comunale competente in sede di approvazione del progetto del nuovo impianto. La distanza tra gli alberi, in dipendenza del tipo impiegato, dovrà essere tale da assicurare l'efficacia della barriera stessa.

Il Gestore degli impianti dovrà, in ogni caso, porre in atto tutti i criteri tecnico-gestionali per il controllo delle emissioni in modo da prevenirne la formazione ed evitare o contenere, in ogni caso, la diffusione di sostanze odorigene, così da evitare il verificarsi di episodi di molestie olfattive.

Eventuali interventi di potenziamento e/o ampliamento del Depuratore dovranno garantire la conservazione dei tracciati di viabilità interpodereale presenti in prossimità, riconosciuti ed individuati dal P.T.C.P. e dal presente Piano quali “*relitti di centuriazione*” (art. 29 delle N.d.A. del PTCP ed art. “*Relitti di centuriazione*” delle presenti Norme), e pertanto da conservare quale segno dell’organizzazione territoriale.

“Fascia di rispetto assoluta ex. Del. C.D.M. 4/2/77 (100) mt.”

A contorno delle aree per impianti di depurazione è prescritta (ai sensi della Deliberazione del Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall’inquinamento del 4 febbraio 1977, “*Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all’art. 2, lettere b), d) ed e), della legge 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall’inquinamento*”, Allegato 4, *Impianti di depurazione*, punto 1.2) una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l’area destinata all’impianto.

“Fascia di rispetto D.d.S. R.L. 13/05/2016 (300) mt.”

La localizzazione dell’area per il nuovo depuratore, a sud dell’abitato, ha tenuto conto del fatto che non risultassero elementi “ricettori” di eventuali sostanze odorigene moleste, a distanza inferiore a 300 metri dalla zona dell’impianto, pertanto, in considerazione:

- del preminente interesse pubblico alla realizzazione del nuovo impianto di depurazione,
- delle norme particolari previste dal P.d.R. per le nuove costruzioni all’interno degli *Ambiti agricoli*,

in detta fascia dovranno, di norma, essere evitate le nuove costruzioni, in particolare quelle che prevedano funzioni residenziali.

In caso di documentate esigenze, e nell’impossibilità di realizzare le nuove costruzioni altrove, deve essere prodotta da parte del Proprietario, contestualmente alla presentazione del progetto, idonea dichiarazione di conoscenza della prossimità con il nuovo depuratore ed esonero dell’Amministrazione Comunale da ogni responsabilità, in ordine ad eventuali disagi e/o future emissioni moleste eventualmente riscontrate.

[Articolo modificato susseguentemente all’efficacia della presente Variante puntuale]

.....

TITOLO QUINTO

DISCIPLINA DEGLI AMBITI AGRICOLI

Art. 52 Ambiti agricoli

52.01 – Articolazione del territorio agricolo

Sono così definite le parti del territorio comunale costituite da terreni agricoli generalmente coltivati, anche caratterizzati da un alto livello di produttività, con presenza di suoli di valore agronomico elevato e con una limitata presenza di edifici agricoli.

Occorre segnalare la presenza di edifici e compendi immobiliari destinati ad attività estranee a quelle agricole (anche di tipo produttivo), insediate all’interno di tale territorio sia in forma aggregata (ad esempio ad est della SP33 per Motta Visconti) sia singolarmente; detti immobili (ove individuati in altri Ambiti negli elaborati grafici del P.G.T.) sono disciplinati in altre parti delle presenti Norme.

Eventuali attività extra-agricole già in essere (alla data di adozione del presente piano) in forza di precedenti regolari autorizzazioni potranno continuare ad essere svolte, esclusivamente nei limiti e con le modalità delle autorizzazioni medesime.

.....
All’interno del territorio agricolo, nelle porzioni in cui il P.G.T. non ne riconosce il valore “strategico” o di “tutela dell’edificato” e conseguentemente ne disciplina specificatamente l’utilizzo nei successivi articoli, trovano applicazione, in generale:

- le disposizioni del Titolo III della Parte II (articoli 59, 60, 61, 62, 62–bis) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*);
- le disposizioni di cui al “Regolamento di Polizia Rurale” del Comune di Casorate Primo, approvato con delibera del Consiglio Comunale nr. 9 del 03/04/2017 e successive modifiche ed integrazioni.

In dette aree, ai fini della regolamentazione degli interventi da parte del P.G.T. (ai sensi dell'art. 62, c.1 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12) si rimanda a quanto previsto nei successivi commi:

- 52.02.2 – *Destinazioni d'uso*
- 52.02.3 – *Modalità di intervento*
- 52.02.6 – *Norme particolari*

A) *NUOVE COSTRUZIONI*

B) *EDIFICI EXTRA-AGRICOLI*

Anche in dette porzioni si considera normalmente ammessa la possibilità di realizzare “aree di laminazione”, come di seguito specificato.

[Parte integrata a seguito dell'approvazione di “Correzione di errori materiali e rettifiche” ai sensi dell’art. 13, c. 14-bis della l.r. 12/2005, di cui alla delibera di c.c. n. 47 del 30/11/2021]

.....

Vari areali e vari elementi puntuali di tutela e di particolare interesse storico, paesaggistico, ecologico ed ambientale risultano sovrapposti a porzioni degli ambiti agricoli, in particolare si segnalano quelli corrispondenti:

- al “Corridoio ecologico primario” della Rete Ecologica Regionale (R.E.R.) a bassa o moderata antropizzazione contraddistinto con la dicitura “*Corridoio sud Milano*” negli elaborati allegati alla D.G.R. VIII/10962 del 30 dicembre 2009 “Rete ecologica regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi del settore Alpi e Prealpi”;
- agli “Elementi di secondo livello” della Rete Ecologica Regionale (R.E.R.), che nel settore interessato sono tesi a tutelare fasce della campagna coltivata che ancora consente ancora un elevato grado di connettività territoriale, al fine del mantenimento della connessione ecologica fra aree prioritarie dal punto di vista ecologico.
- agli “Elementi di connessione ecologica” della Rete Ecologica Provinciale (R.E.P.), di cui all’art. II-23 delle n.t.a. del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente;
- ai “Varchi di permeabilità residuale da salvaguardare” della Rete Ecologica Provinciale (R.E.P.), di cui all’art. di all’art. II-23, comma 9 ed art. II-47 delle n.t.a. del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente;
- agli “Ambiti di riqualificazione eco sistemica (Fascia 500m. PTR A Navigli)” della Rete Ecologica Provinciale (R.E.P.), di cui al comma 7 dell’art. II-23 ed art. II-29 delle n.t.a. del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente;
- alle fasce di inedificabilità (Fascia 100m. PTR A Navigli) e di tutela (Fascia 500m. PTR A Navigli) di cui ai commi 5 e 6 dell’art. II-29 delle n.t.a. del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente;
- all’individuazione di “*Insedimenti rurali di interesse storico-paesistico*” costituenti il patrimonio diffuso dei complessi rurali e dei manufatti di interesse storico e paesistico, individuati dal P.G.T. sia in recepimento delle indicazioni del PTR A Navigli (es.: la Cascina dell’Acqua e la Cascina Cajella riportate nella tavola 1.09 di detto Piano) sia mediante specifici approfondimenti.

Il P.G.T., nel riprendere l’articolazione prevista dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, seconde le vocazioni significative presenti, individua differenti Ambiti nei quali sono suddivise le aree agricole; suddivisione funzionale a riconoscerne il valore “strategico” di tipo produttivo, di tutela degli aspetti ecologici o la necessità di assoggettarle a limiti più restrittivi, al fine di una migliore definizione del rapporto tra abitati e sistema rurale.

Nel seguito del presente articolo viene, pertanto, stabilita la disciplina degli interventi, rispettivamente per:

- 1) gli “*Ambiti agricoli strategici di prevalente interesse produttivo*”;
- 2) gli “*Ambiti agricoli strategici di interazione con il sistema ecologico e naturalistico*”;
- 3) gli “*Ambiti agricoli a tutela dell’edificato*”.

Il Piano delle Regole (P.d.R.) persegue, per l’intero territorio comunale, l’obiettivo primario di tutelare l’attività agricola, in considerazione della prevalente vocazione produttiva del territorio agricolo e del ruolo da esso assunto come elemento centrale del corretto rapporto insediativo fra città e campagna nonché della funzione di tutela e potenziamento degli aspetti ecologici ed ecosistemici.

Nel contempo, pertanto, il Piano delle Regole (P.d.R.) tende a far sì che gli interventi connessi con l’esercizio delle attività agricole tutelino e valorizzino gli elementi che caratterizzano il paesaggio e l’ambiente agrario, quali alberature, fasce boscate, siepi, filari, reticolo idrico naturale ed artificiale.

In tutti gli ambiti di seguito disciplinati trovano applicazione, in generale:

- le disposizioni del Titolo III della Parte II (articoli 59, 60, 61, 62, 62-bis) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*);
 - le disposizioni di cui al “Regolamento di Polizia Rurale” del Comune di Casorate Primo, approvato con delibera del Consiglio Comunale nr. 9 del 03/04/2017 e successive modifiche ed integrazioni.
-

Ritenuta prevalente la necessità di non aggravare le condizioni di criticità idraulica dei corpi idrici recettori delle acque meteoriche urbane, considerate anche le particolari caratteristiche morfologiche e idrologiche del territorio comunale edificato, anche in tutti gli ambiti di seguito disciplinati, si considera normalmente ammessa la possibilità di realizzare aree di laminazione (intese quali aree di allagamento naturali) delle acque meteoriche di piena, per il drenaggio delle stesse negli strati superficiali del suolo, ove realizzate in ossequio ai disposti del regolamento regionale n. 7/2017 - *Criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica*.

Tali aree di laminazione possono anche essere funzionali ad interventi non direttamente comportanti variazioni, di permeabilità superficiale, riconducibili all'attività agricola.

Le aree di laminazione dovranno essere compatibili con le caratteristiche pedologiche del suolo e idrogeologiche del sottosuolo, nel rispetto delle normative ambientali e sanitarie e con le pertinenti indicazioni contenute nella componente geologica, idrogeologica e sismica di supporto del P.G.T.

[Parte integrata a seguito dell'approvazione di Variante parziale al PGT connessa l'adozione e l'approvazione di variante al Piano Attuativo a destinazione commerciale def. "TR16(a)" con delibera di c.c. n. 37 del 16/09/2021.]

52.02 – Ambiti agricoli strategici di prevalente interesse produttivo

52.02.1 – Descrizione

Sono costituiti da terreni agricoli generalmente coltivati, posti generalmente a contorno dell'abitato di Casorate Primo, dove (sostanzialmente) si verificano una o più delle seguenti condizioni: presenza di suoli di valore agronomico elevato, idoneità alla produzione alimentare per tradizione o specializzazione, presenza di coltivazioni di prodotti tipici (o ad origine controllata o protetta).

Si intendono qui integralmente richiamate e trovano applicazione:

- le norme di cui al Titolo III (*Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura*) della Parte II (articoli 59, 60, 61, 62, 62-bis) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*)
- i criteri di tutela e valorizzazione degli "Ambiti agricoli strategici a prevalente interesse produttivo" dettati all'art. III-2, punto 2, **lett. a**, delle N.d.A. del PTCP vigente di Pavia, limitatamente agli ambiti medesimi come espressamente individuati nelle competenti tavole del P.d.R.

52.02.2 – Destinazioni d'uso

Per detti Ambiti è necessario il perseguimento della valorizzazione e tutela delle aziende agricole insediate sul territorio, ed il mantenimento della continuità con le zone agricole esistenti nei comuni confinanti, anche ai fini della valorizzazione del comparto produttivo agricolo come opportunità occupazionale (art. III-2, secondo comma, delle n.t.a. del P.T.C.).

Pertanto in queste aree sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, fienili, silos, rimesse delle macchine agricole, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

La costruzione di nuovi edifici residenziali, di cui al comma precedente, è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente (art. 59, c. 2, l.r. 11 marzo 2005 n. 12).

E' inoltre ammesso l'agriturismo, come definito dalla legge regionale 5 dicembre 2008 n. 31 (*Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale*), Titolo X, e ss.mm.ii. ed alle condizioni e nei limiti stabiliti da detta legge nonché dal Regolamento Regionale 6 maggio 2008, n. 4 [*Norme di attuazione del titolo X della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale)*], approvato con d.g.r. n. IX/ 2647 del 14.12.2011.

Sono ammesse le attività di fruizione pubblica del territorio agricolo, attraverso la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri. e percorsi turistici culturali ed enogastronomici.

Le rimanenti destinazioni sono in generale vietate, salvo quelle di seguito elencate, che sono tuttavia ammesse unicamente in funzione del riutilizzo di edifici (o parti di edifici) e strutture rurali esistenti.

qualora ne sia dimostrata e verificata la dismissione in relazione all'attività agricola connessa al centro aziendale presente nell'insediamento rurale o nel nucleo, e a condizione che i nuovi utilizzi non determinino pregiudizi negativi al mantenimento delle attività agricole per la conduzione del fondo:

- a) residenze extra agricole;
- b) funzioni connesse con l'esercizio di arti e mestieri extra-agricoli, ivi comprese tutte le attività intellettuali, professionali, artistiche;
- c) artigianato di servizio, purché non nocivo o molesto;
- d) attività produttive di tipo intellettuale, come ad esempio la produzione di software;
- e) attività socio-ricreative, culturali, socio-assistenziali;
- f) attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- g) maneggio, purché connesso con l'attività di allevamento equino come definito dalle norme vigenti;
- h) scuole ed attività didattiche connesse con l'agricoltura, legalmente riconosciute, quando nel programma didattico rientri anche lo svolgimento di attività di tipo florovivaistico, agricolo, zootecnico;
- i) attività di ricerca e sperimentazione connesse con l'agricoltura;
- l) musei dell'agricoltura;
- m) attività per servizi pubblici o di interesse pubblico promossi dal Comune o da altri soggetti istituzionalmente competenti.

La trasformazione d'uso di edifici e strutture rurali a favore delle destinazioni sopra elencate potrà avvenire previa stipula di apposita convenzione urbanistica, in analogia con quanto stabilito all'articolo 38 delle presenti norme.

La distanza fra gli edifici (o porzioni di edifici, o spazi in genere) adibiti alle suddette destinazioni d'uso in deroga e le strutture adibite ad attività zootecniche e ad attività insalubri (o odorigene) in genere dovrà essere verificata – secondo il criterio di “reciprocità” – in analogia a quanto stabilito dal vigente Regolamento Locale d'Igiene (art. 3.10.7), dalle “Linee Guida Integrate in edilizia rurale e zootecnia” approvate con Decreto del Direttore Generale dell'Assessorato Regionale alla Sanità 29 maggio 2009, n. 5368 e dall'art. III-4, quarto comma, delle N.d.A. del PTCP vigente di Pavia. Dette distanze si applicano anche fra comuni confinanti o limitrofi.

Le residenze extra agricole, già insediate alla data di adozione del presente Piano e realizzate in forza di precedenti regolari autorizzazioni, potranno godere di un ampliamento “una tantum” (sempre che non vi abbiano già fatto ricorso negli anni scorsi ai sensi del P.G.T. previgente) entro il limite massimo di 45 mq. della *Superficie lorda* (SI) esistente, al fine di garantirne il loro adeguamento igienico e sanitario.

L'attività agricola produttiva dovrà svolgersi nel rispetto della normativa vigente e dei criteri di tutela e valorizzazione di cui all'articolo III-2, punto 2, lett. a), delle predette n.t.a. del P.T.C.P.

Nell'esercizio dell'attività agricola si applicano le disposizioni del Titolo III della Parte II (articoli 59, 60, 61, 62, 62-bis) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

Eventuali attività extra-agricole già in essere (alla data di adozione del presente Piano) in forza di precedenti regolari autorizzazioni potranno continuare ad essere svolte, esclusivamente nei limiti e con le modalità delle autorizzazioni medesime.

Il mantenimento di dette attività dovrà, comunque, prevedere l'adozione di interventi di mitigazione degli effetti di disturbo durante l'attività, orientati al miglioramento della qualità paesistico-ambientale del contesto (come ad esempio la piantumazione ed il costante mantenimento al contorno di siepi e cortine alberate sempreverdi, di adeguate dimensioni), accompagnati da interventi di ricomposizione delle aree non più utilizzate.

52.02.3 – **Modalità di intervento**

Possono essere normalmente effettuati mediante *Intervento edilizio diretto*, e dunque senza necessità di preventiva pianificazione attuativa, purché finalizzati allo svolgimento dell'attività agricola e fatta salva ogni diversa prescrizione contenuta (o richiamata) nelle presenti norme:

- gli *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*,
- gli interventi di *Ampliamento e Sopralzo* di edifici esistenti,
- gli interventi di *Sostituzione edilizia* (demolizione e ricostruzione),
- gli interventi di *Nuova costruzione*, che devono di norma essere effettuati in prossimità e a completamento di insediamenti agricoli esistenti, salvo documentate esigenze.

Per la qualificazione degli interventi si fa riferimento all'[articolo 13](#) delle presenti norme.

Possono essere altresì effettuati mediante *Intervento edilizio diretto* gli interventi su edifici extra-agricoli consentiti dalle presenti norme.

Sono viceversa subordinati alla preventiva approvazione di apposito Piano Attuativo (con relativa convenzione urbanistica):

- gli interventi ricadenti in ambiti espressamente a tal fine individuati dal Piano delle Regole;
- gli interventi su edifici agricoli dismessi, finalizzati ad attivare le destinazioni d'uso extra-agricole espressamente consentite dal precedente articolo 52.02.2, quinto comma.
- gli interventi comportanti la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli.

Il rilascio del *Permesso di costruire* é in ogni caso subordinato alla osservanza di quanto disposto dall'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), con l'eccezione delle opere e degli edifici non connessi all'attività agricola, per i quali il rilascio del *Permesso di costruire* é subordinato solo all'osservanza di quanto stabilito dalle presenti norme.

52.02.4 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

Gli interventi si effettueranno nel rispetto dei seguenti indici:

A) EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE ALLA COLTIVAZIONE DEL FONDO

If : 0,03 mc/mq limitatamente alla residenza.
elevabili fino a 0,06 mc/mq su eventuali terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata.

E' ammessa, per il computo dell'If, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche se non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, nei modi previsti all'art. 59, comma 5 e comma 6, della legge regionale 11.03.2005 n. 12.

Le attrezzature ed infrastrutture produttive non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.

Ic : 0,1 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita, elevabili a 0,2 mq/mq per le aziende orto-floro-vivaistiche e a 0,4 mq/mq per le serre.
I limiti suddetti non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

Dc : 1/2 dell'altezza dell'edificio (H), con minimo di 7,00 ml, salvo convenzione con il confinante.

Ds : per le residenze:
5,00 ml per calibro stradale fino a ml 7,00;
7,50 ml per calibro stradale da ml 7,00 a ml 15,00;
10,00 ml per calibro stradale oltre ml 15,00;
per edifici aventi altra destinazione:
10,00 ml

Sono fatti salvi eventuali allineamenti in atto comportanti distanze inferiori.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.

De : pari ad H, con minimo di 10,00 ml, per gli edifici destinati alla residenza.
10,00 ml per gli altri edifici.
In aderenza nei casi consentiti.

E' fatto salvo, solo per le residenze, quanto previsto al precedente articolo 12 (paragrafo "*Indici e parametri urbanistici ed edilizi*") in relazione:

- alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.);
- agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa (e, per analogia, di programmazione negoziata con valenza territoriale), in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).

Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.

Hmax : 9,50, solo per le residenze.

B) EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE ALLA ZOOTECNIA (AD ECCEZIONE DEGLI ALLEVAMENTI DI SUINI CON PIU' DI 15 CAPI)

Le attrezzature ed infrastrutture produttive di cui al presente paragrafo non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.

- Ic : 0,10 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita.
- Dc : 1/2 dell'altezza dell'edificio (H), con minimo di 7,00 ml, salvo convenzione con il confinante.
I nuovi edifici e le aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame non potranno in ogni caso distare meno di 200 ml dal perimetro di aree aventi, secondo il P.d.R., destinazione diversa da quella agricola.
É tuttavia consentito l'ampliamento in contiguità di fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R., destinati all'attività zootecnica di cui al presente punto, posti a distanze inferiori a quelle sopra indicate, a condizione che l'ampliamento non riduca le distanze in atto.
E' fatta salva in ogni caso la vigente normativa regolamentare in materia igienico-sanitaria.
- Ds : 15,00 per edifici e aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.
- De : 10,00 ml in generale.
200,00 ml (400,00 ml in caso di allevamenti suinicoli od avicoli) dai fabbricati residenziali e relative pertinenze esistenti, ad esclusione della residenza dell'imprenditore agricolo.

C) EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE ALL'ALLEVAMENTO DEI SUINI, QUANDO I CAPI ALLEVATI SONO PIU' DI 15

Le attrezzature ed infrastrutture produttive di cui al presente paragrafo non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.

- Ic : 0,10 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita.
- Dc : 1/2 dell'altezza dell'edificio (H), con minimo di 7,00 ml, salvo convenzione con il confinante.
I nuovi edifici e le aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame non potranno in ogni caso distare meno di 600 ml dal perimetro delle zone omogenee aventi, secondo il P.d.R., destinazione diversa da quella agricola.
E' tuttavia consentito l'ampliamento in contiguità di edifici esistenti alla data di adozione del P.d.R., destinati all'attività zootecnica di cui al presente punto, posti a distanze inferiori a quelle sopra indicate, a condizione che l'ampliamento non riduca le distanze in atto.
E' fatta salva in ogni caso la vigente normativa regolamentare in materia igienico-sanitaria
- Ds : 30,00 per edifici e aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.
- De : 10,00 ml in generale;
500,00 ml dai fabbricati residenziali e relative pertinenze esistenti, ad esclusione della residenza dell'imprenditore agricolo;

Gli insediamenti di cui al presente punto C) sono soggetti alle seguenti limitazioni e disposizioni:

1. piantumazione obbligatoria di alberature di alto fusto attorno all'azienda per una profondità minima di 4 filari;
2. distanza minima tra gli allevamenti di suini: secondo le norme vigenti;
3. impianti di depurazione e di smaltimento degli scarichi secondo la normativa prevista dalla legislazione vigente e secondo le prescrizioni dell'A.S.L. e dell'ARPA competenti.

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T., la possibilità edificatoria espressa mediante gli indici *If (Indice di fabbricabilità fondiaria)* ed *Ic (Indice di copertura)* è incrementata del 20 per cento ai sensi dell'art. 59, comma 4-bis della legge regionale n. 12 del 2005 (comma introdotto dalla legge regionale n. 4 del 2008).

52.02.5 – Areali ed elementi puntuali di tutela e di particolare interesse storico, paesaggistico, naturalistico e ambientale

Vari areali e vari elementi puntuali di tutela e di particolare interesse storico, paesaggistico, naturalistico e ambientale risultano sovrapposti a porzioni degli *Ambiti agricoli strategici di prevalente interesse produttivo*.

Le modalità di tutela e di valorizzazione di detti areali ed elementi sono indicate al successivo [Titolo Sesto “Ambiti ed elementi di tutela e di particolare interesse storico, paesaggistico, naturalistico e ambientale. Rete ecologica”](#).

52.02.6 – Norme particolari

A) NUOVE COSTRUZIONI

Le nuove costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. di norma – e fatte salve documentate esigenze – devono essere effettuate in prossimità ed a completamento di insediamenti agricoli preesistenti, in modo da non disturbare la lettura d'insieme dell'insediamento esistente. A tale scopo deve essere prodotta, contestualmente alla presentazione del progetto, idonea documentazione grafica e fotografica;
- b. i progetti presentati devono essere corredati dalla documentazione del verde circostante;
- c. i progetti devono prevedere la formazione di cortina alberata perimetrale all'azienda, costituita da siepe ed alberature di alto fusto (detta cortina avrà una profondità pari a 4 filari in caso d'insediamento di “*Edifici e strutture destinate all'allevamento dei suini, quando i capi allevati sono più di 15*”);
- d. i manufatti agricoli realizzati nell'ambito delle preesistenti costruzioni agricole devono conformarsi alle tipologie costruttive di queste ultime e/o di quelle presenti nella zona;
- e. per quanto riguarda le tipologie residenziali è preferibile, qualora esse siano accompagnate da altri manufatti necessari alla gestione dell'azienda, che le abitazioni si inseriscano in un sistema architettonico complessivo che si rifaccia alle corti tipiche delle cascine della zona;
- f. la tipologia dei manufatti agricoli (capannoni, tettoie, stalle, ecc.) può essere realizzata con sistemi di costruzione prefabbricati a condizione che siano accompagnati da interventi di inserimento ambientale e paesaggistico;
- g. i rivestimenti esterni e la colorazione degli edifici devono uniformarsi ai manufatti tipici dell'architettura rurale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali.

Sono sempre ammessi gli ampliamenti di edifici esistenti e le ristrutturazioni, salvo quanto stabilito dalle presenti norme in ordine agli interventi sugli edifici aventi caratteri di pregio paesistico e storico-artistico.

B) EDIFICI EXTRA-AGRICOLI

Per gli edifici che alla data di adozione del presente P.G.T. risultino adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola, è consentito mantenere la destinazione d'uso in atto ed effettuare i sottoelencati interventi di manutenzione, riqualificazione e adeguamento:

1. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione: senza limitazioni;
2. ampliamento “una tantum”, entro il limite massimo del 20% della *Superficie lorda (Sl)* esistente.

In caso di interventi che prevedano cambio di destinazione d'uso, le nuove destinazioni dovranno essere comprese fra quelle ammesse dalle presenti norme.

Qualora gli edifici extra-agricoli presentino – secondo la classificazione dei medesimi prestabilita dal Piano delle Regole – motivi di interesse storico, paesaggistico e artistico, ogni intervento sui medesimi dovrà sottostare, oltre che alla disciplina di cui al presente paragrafo, anche alla disciplina specificamente stabilita dalle presenti norme di attuazione.

C) RECINZIONI

Le recinzioni possono essere realizzate mediante siepi o rete metallica e siepe soltanto per esigenze di tutela di aree edificate e impianti e relative pertinenze, nonché per attività orto-florovivaistiche e di allevamento; altre modalità di realizzazione delle recinzioni devono essere espressamente autorizzate dal Comune.

D) RETE IDRICA SUPERFICIALE

Deve essere garantita la continuità e l'efficienza della rete idrica superficiale, conservandone i caratteri di naturalità e ricorrendo ad opere idrauliche artificiali (canalizzazioni, sifonature, ecc.) solo ove ciò sia imposto da dimostrate esigenze di carattere tecnico.

E) ELEMENTI COMPOSITIVI DELLA TRAMA DEL PAESAGGIO

Sono raccomandati gli interventi di tutela, qualificazione e ricostruzione degli elementi compositivi della trama del paesaggio agrario, quali la rete irrigua, le alberature di ripa, gli edifici rurali e il relativo reticolo storico di connessione

F) MANTENIMENTO DI COLTURE TRADIZIONALI E QUALITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI

E' inoltre raccomandato il mantenimento e l'impianto di colture tradizionali, nonché l'orientamento delle pratiche agrarie conseguenti al set-aside verso usi che non determinino impoverimento della qualità paesistica dei luoghi.

Occorre, infine, dare priorità alla produzione agricola per uso alimentare, che utilizzi le migliori tecniche e metodi per limitare l'impatto sull'ambiente, con particolare riferimento alla qualità delle acque ed al risparmio della risorsa idrica potabile.

G) CAPI DI BESTIAME AMMESSI

I titoli abilitativi relativi a nuovi fabbricati e manufatti destinati all'allevamento – ed in ogni caso alla permanenza – di capi di bestiame, ed anche relativi all'ampliamento di fabbricati e manufatti esistenti, potranno essere rilasciati solo qualora venga dimostrato il contenimento del carico zootecnico allevato, in termini di peso vivo e azoto sull'ettaro, entro i valori definiti dal d.lgs 152/06 e dal d.m. 7/4/2006 nonché dalla d.G.R. nr. 8/5868 del 21/11/2007 e s.m.i.

H) CASCINALI/AZIENDE AGRICOLE DISMESSE O IN PROCINTO DI ESSERE DISMESSE.

1. Serbatoi fuori terra o interrati:
 - 1.a adibiti allo stoccaggio di combustibili liquidi (gasolio da riscaldamento o da autotrazione) si ricorda la necessità di effettuare come minimo operazioni di pulizia della zona di carico/scarico;
 - nel caso di serbatoi adibiti allo stoccaggio di gasolio da riscaldamento la norma regionale non prevede l'obbligo di presentazione di un piano di rimozione degli stessi;
 - nel caso di serbatoi adibiti allo stoccaggio di gasolio da autotrazione la norma regionale prevede l'obbligo di presentazione di un piano di rimozione, da presentare al Comune e ad ARPA;
 - 1.b in ogni caso qualora si riscontri la presenza di contaminazioni evidenti del terreno circostante sussiste l'obbligo di comunicazione e di attivazione delle procedure di cui al D.Lgs 152/06 art.242 (bonifiche);
2. Vasche liquami interrate o fuori terra, condotte di rilancio liquami, stalle, pozzi disperdenti o strutture di subirrigazione di acque reflue domestiche o assimilate: tali strutture, specialmente se vetuste, possono aver determinato il rilascio nel sottosuolo di sostanze potenzialmente inquinanti (ammoniaca, metalli). All'atto della dismissione e rimozione di tali strutture dovranno essere effettuate, ove si riscontrassero alterazioni organolettiche del terreno, opportune verifiche di tipo analitico, con eventuale successiva comunicazione e attivazione delle procedure di cui al d.lgs 152/06 art. 242 (bonifiche)

I) COLTIVAZIONE DEL RISO

La coltivazione del riso può essere effettuata solo alla distanza dagli edifici Stabilita dal "Regolamento Speciale per la coltivazione del riso" della Provincia di Pavia.

L) DISTANZA DEGLI ALLEVAMENTI DA INSEDIAMENTI EXTRA-AGRICOLI

Oltre che alle specifiche norme del [presente articolo 52.02](#), gli spazi destinati ad attività zootecniche sono soggetti, per quanto riguarda le distanze da mantenere da insediamenti – esistenti o previsti – aventi destinazione extra-agricola, a tutte le norme vigenti, ed in particolare:

- al Regolamento Locale di Igiene;
- al Regolamento Edilizio Comunale;
- al Regolamento di Polizia Rurale del Comune di Casorate Primo;

Si intendono inoltre qui richiamate e trovano applicazione, in quanto applicabili, le indicazioni contenute nelle linee guida regionali di cui al [successivo punto M](#)).

M) RICHIAMO ALLE "LINEE GUIDA REGIONALI: CRITERI IGIENICI E DI SICUREZZA IN EDILIZIA RURALE"

Si intendono qui richiamate e trovano applicazione, in quanto applicabili, le indicazioni contenute nel Decreto del Direttore Generale dell'Assessorato Regionale alla Sanità 29 maggio 2009, n. 5368 "Linee Guida integrate in edilizia rurale e zootecnia" allegato 1, emanate da Regione Lombardia (a

seguito dell'entrata in vigore del Decreto legislativo 81/2008) al fine di integrare fra di loro le precedenti Linee Guida già dedicate rispettivamente alla prevenzione degli infortuni in zootecnia e ai criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale.

52.03 – Ambiti agricoli strategici di interazione con il sistema ecologico e naturalistico.

52.03.1 – Descrizione

Sono così definite le porzioni ovest e sud della superficie comunale, in cui il territorio rurale svolge, oltre alla primaria funzione produttiva agricola, anche funzione di tutela e potenziamento degli aspetti ecologici ed ecosistemici, e concorre all'attuazione della rete ecologica regionale e provinciale.

Si intendono qui integralmente richiamate e trovano applicazione:

- le norme di cui al Titolo III (*Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura*) della Parte II (articoli 59, 60, 61, 62, 62-bis) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*)
- i criteri di tutela e valorizzazione degli “Agricoli strategici di interazione con il sistema ecologico e naturalistico” dettati all'art. III-2, punto 2, **lett. c)**, delle N.d.A. del P.T.C.P. vigente di Pavia, limitatamente agli ambiti medesimi come espressamente individuati nelle competenti tavole del P.d.R.

52.03.2 – Destinazioni d'uso

Per detti Ambiti è necessario, oltre al perseguimento della valorizzazione e tutela delle aziende agricole insediate sul territorio, la tutela ed il potenziamento degli aspetti ecologici ed ecosistemici, al fine di concorrere all'attuazione della rete ecologica regionale e provinciale (art. III-2, quarto comma, delle n.t.a. del P.T.C.).

L'attività agricola dovrà essere attuata nel rispetto delle normative vigenti con particolare riferimento agli aspetti relativi al mantenimento e alla riqualificazione dell'assetto eco sistemico compatibile con la pratica colturale in ragione della particolare valenza attribuita (standard 4.4 “Mantenimento degli elementi caratteristici del paesaggio” della DGR IX/4613 del 28 dicembre 2012).

Pertanto, in questi Ambiti sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, fienili, silos, rimesse delle macchine agricole, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli; la realizzazione di impianti per lo smaltimento e gestione dei rifiuti è consentita solo se funzionale al soddisfacimento del fabbisogno aziendale.

La costruzione di nuovi edifici residenziali, di cui al comma precedente, è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente (art. 59, c. 2, l.r. 11 marzo 2005 n. 12).

La realizzazione di nuove costruzioni è subordinata:

- al mantenimento di elementi caratteristici del paesaggio quali ad esempio: tracce del sistema centuriato d'epoca romana (anche ove non individuate negli elaborati grafici di P.G.T. ma riscontrabili in loco), sistema irriguo e relativi impianti, muretti a secco, siepi, stagni, alberi isolati o in filari (ai fini dell'individuazione dell'elemento caratteristico del paesaggio per il suo mantenimento, è stabilita una lunghezza lineare minima di 25 metri, per filare si intende un andamento lineare e/o sinuoso caratterizzato dalla ripetizione di elementi arborei in successione o alternati, per alberi isolati sono da intendersi gli esemplari arborei identificati nel registro nazionale degli alberi monumentali o tutelati da legislazione regionale e nazionale);
- all'introduzione di fasce verdi di transizione e protezione fra nuovo edificato ed aree libere, in particolare verso le aree naturalistiche, da realizzare con siepi e alberi di alto fusto, disposti con una profondità minima di 2 filari corrispondenti a circa 20 mt. (profondità elevata a 4 filari in caso d'insediamento di “Edifici e strutture destinate all'allevamento dei suini, quando i capi allevati sono più di 15”).

E' inoltre ammesso, oltre alle opere di cui al precedente terzo comma, l'agriturismo, come definito dalla legge regionale 5 dicembre 2008 n. 31 (*Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale*), Titolo X, e ss.mm.ii. ed alle condizioni e nei limiti stabiliti da detta

legge nonché dal Regolamento Regionale 6 maggio 2008, n. 4 [*Norme di attuazione del titolo X della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale)*], approvato con d.g.r. n. IX/ 2647 del 14.12.2011.

Sono ammesse le attività di fruizione pubblica del territorio agricolo, attraverso la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri, e percorsi turistici culturali ed enogastronomici.

Le rimanenti destinazioni sono in generale vietate, salvo quelle di seguito elencate, che sono tuttavia ammesse unicamente in funzione del riutilizzo di edifici (o parti di edifici) e strutture rurali esistenti, qualora ne sia dimostrata e verificata la dismissione in relazione all'attività agricola connessa al centro aziendale presente nell'insediamento rurale o nel nucleo, e a condizione che i nuovi utilizzi non determinino pregiudizi negativi al mantenimento delle attività agricole per la conduzione del fondo:

- a) residenze extra agricole;
- b) funzioni connesse con l'esercizio di arti e mestieri extra-agricoli, ivi comprese tutte le attività intellettuali, professionali, artistiche;
- c) artigianato di servizio, purché non nocivo o molesto;
- d) attività produttive di tipo intellettuale, come ad esempio la produzione di software;
- e) attività socio-ricreative, culturali, socio-assistenziali;
- f) attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- g) maneggio, purché connesso con l'attività di allevamento equino come definito dalle norme vigenti;
- h) scuole ed attività didattiche connesse con l'agricoltura, legalmente riconosciute, quando nel programma didattico rientri anche lo svolgimento di attività di tipo florovivaistico, agricolo, zootecnico;
- i) attività di ricerca e sperimentazione connesse con l'agricoltura;
- l) musei dell'agricoltura;
- m) attività per servizi pubblici o di interesse pubblico promossi dal Comune o da altri soggetti istituzionalmente competenti.

La trasformazione d'uso di edifici e strutture rurali a favore delle destinazioni sopra elencate potrà avvenire previa stipula di apposita convenzione urbanistica, in analogia con quanto stabilito all'articolo 38 delle presenti norme.

La distanza fra gli edifici (o porzioni di edifici, o spazi in genere) adibiti alle suddette destinazioni d'uso in deroga e le strutture adibite ad attività zootecniche e ad attività insalubri (o odorigene) in genere dovrà essere verificata – secondo il criterio di “reciprocità” – in analogia a quanto stabilito dal vigente Regolamento Locale d'Igiene (art. 3.10.7), dalle “Linee Guida Integrate in edilizia rurale e zootecnia” approvate con Decreto del Direttore Generale dell'Assessorato Regionale alla Sanità 29 maggio 2009, n. 5368 e dall'art. III-4, quarto comma, delle N.d.A. del PTCP vigente di Pavia. Dette distanze si applicano anche fra comuni confinanti o limitrofi.

Le residenze extra agricole, già insediate alla data di adozione del presente Piano e realizzate in forza di precedenti regolari autorizzazioni, potranno godere di un ampliamento “una tantum” (sempre che non vi abbiano già fatto ricorso negli anni scorsi ai sensi del P.G.T. previgente) entro il limite massimo di 45 mq. della *Superficie lorda* (SI) esistente, al fine di garantirne il loro adeguamento igienico e sanitario.

L'attività agricola produttiva dovrà svolgersi nel rispetto della normativa vigente e dei criteri di tutela e valorizzazione di cui all'articolo III-2, punto 2, lett. c), delle predette n.t.a. del P.T.C.P., in particolare dovrà essere data priorità alle colture biologiche, o che comunque adottino le migliori tecniche disponibili ai fini della sostenibilità ambientale delle coltivazioni.

Nell'esercizio dell'attività agricola si applicano le disposizioni del Titolo III della Parte II (articoli 59, 60, 61, 62, 62-bis) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

Eventuali attività extra-agricole già in essere (alla data di adozione del presente Piano) in forza di precedenti regolari autorizzazioni potranno continuare ad essere svolte, esclusivamente nei limiti e con le modalità delle autorizzazioni medesime.

Il mantenimento di dette attività dovrà, comunque, prevedere l'adozione di interventi di mitigazione degli effetti di disturbo durante l'attività, orientati al miglioramento della qualità paesistico-ambientale del contesto (come ad esempio la piantumazione ed il costante mantenimento al contorno di siepi e cortine alberate sempreverdi, di adeguate dimensioni), accompagnati da interventi di ricomposizione delle aree non più utilizzate.

52.03.3 – Modalità di intervento

Possono essere normalmente effettuati mediante *Intervento edilizio diretto*, e dunque senza necessità di preventiva pianificazione attuativa, purché finalizzati allo svolgimento dell'attività agricola e fatta salva ogni diversa prescrizione contenuta (o richiamata) nelle presenti norme:

- gli *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*,
- gli interventi di *Ampliamento e Sopralzo* di edifici esistenti,
- gli interventi di *Sostituzione edilizia* (demolizione e ricostruzione),
- gli interventi di *Nuova costruzione*, che devono di norma essere effettuati in prossimità e a completamento di insediamenti agricoli esistenti, salvo documentate esigenze.

Per la qualificazione degli interventi si fa riferimento all'[articolo 13](#) delle presenti norme.

Possono essere altresì effettuati mediante *Intervento edilizio diretto* gli interventi su edifici extra-agricoli consentiti dalle presenti norme.

Sono viceversa subordinati alla preventiva approvazione di apposito Piano Attuativo (con relativa convenzione urbanistica):

- gli interventi ricadenti in ambiti espressamente a tal fine individuati dal Piano delle Regole;
- gli interventi su edifici agricoli dismessi, finalizzati ad attivare le destinazioni d'uso extra-agricole espressamente consentite dal [precedente articolo 52.03.2](#), settimo comma.
- gli interventi comportanti la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli.

Il rilascio del *Permesso di costruire* é in ogni caso subordinato alla osservanza di quanto disposto dall'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), con l'eccezione delle opere e degli edifici non connessi all'attività agricola, per i quali il rilascio del *Permesso di costruire* é subordinato solo all'osservanza di quanto stabilito dalle presenti norme.

52.03.4 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

Gli interventi si effettueranno nel rispetto dei seguenti indici:

A) EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE ALLA COLTIVAZIONE DEL FONDO

- If : 0,03 mc/mq limitatamente alla residenza.
elevabili fino a 0,06 mc/mq su eventuali terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata.
- E' ammessa, per il computo dell'If, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche se non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, nei modi previsti all'art. 59, comma 5 e comma 6, della legge regionale 11.03.2005 n. 12.

Le attrezzature ed infrastrutture produttive non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.

- Ic : 0,1 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita, elevabili a 0,2 mq/mq per le aziende orto-floro-vivaistiche e a 0,4 mq/mq per le serre.
I limiti suddetti non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

- Dc : 1/2 dell'altezza dell'edificio (H), con minimo di 7,00 ml, salvo convenzione con il confinante.

- Ds : per le residenze:
5,00 ml per calibro stradale fino a ml 7,00;
7,50 ml per calibro stradale da ml 7,00 a ml 15,00;
10,00 ml per calibro stradale oltre ml 15,00;
per edifici aventi altra destinazione:
10,00 ml

Sono fatti salvi eventuali allineamenti in atto comportanti distanze inferiori.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.

- De : pari ad H, con minimo di 10,00 ml, per gli edifici destinati alla residenza.
10,00 ml per gli altri edifici.
In aderenza nei casi consentiti.

E' fatto salvo, solo per le residenze, quanto previsto al precedente articolo 12 (paragrafo "*Indici e parametri urbanistici ed edilizi*") in relazione:

- alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.);

- agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa (e, per analogia, di programmazione negoziata con valenza territoriale), in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).

Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.

Hmax : 9,50, solo per le residenze.

B) EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE ALLA ZOOTECNIA (AD ECCEZIONE DEGLI ALLEVAMENTI DI SUINI CON PIU' DI 15 CAPI)

Le attrezzature ed infrastrutture produttive di cui al presente paragrafo non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.

Ic : 0,10 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita.

Dc : 1/2 dell'altezza dell'edificio (H), con minimo di 7,00 ml, salvo convenzione con il confinante.

I nuovi edifici e le aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame non potranno in ogni caso distare meno di 200 ml dal perimetro di aree aventi, secondo il P.d.R., destinazione diversa da quella agricola.

É tuttavia consentito l'ampliamento in contiguità di fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R., destinati all'attività zootecnica di cui al presente punto, posti a distanze inferiori a quelle sopra indicate, a condizione che l'ampliamento non riduca le distanze in atto.

E' fatta salva in ogni caso la vigente normativa regolamentare in materia igienico-sanitaria.

Ds : 15,00 per edifici e aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.

De : 10,00 ml in generale.
200,00 ml (400,00 ml in caso di allevamenti suinicoli od avicoli) dai fabbricati residenziali e relative pertinenze esistenti, ad esclusione della residenza dell'imprenditore agricolo.

C) EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE ALL'ALLEVAMENTO DEI SUINI, QUANDO I CAPI ALLEVATI SONO PIU' DI 15

Le attrezzature ed infrastrutture produttive di cui al presente paragrafo non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.

Ic : 0,10 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita.

Dc : 1/2 dell'altezza dell'edificio (H), con minimo di 7,00 ml, salvo convenzione con il confinante.

I nuovi edifici e le aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame non potranno in ogni caso distare meno di 600 ml dal perimetro delle zone omogenee aventi, secondo il P.d.R., destinazione diversa da quella agricola.

E' tuttavia consentito l'ampliamento in contiguità di edifici esistenti alla data di adozione del P.d.R., destinati all'attività zootecnica di cui al presente punto, posti a distanze inferiori a quelle sopra indicate, a condizione che l'ampliamento non riduca le distanze in atto.

E' fatta salva in ogni caso la vigente normativa regolamentare in materia igienico-sanitaria

Ds : 30,00 per edifici e aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.

De : 10,00 ml in generale;
500,00 ml dai fabbricati residenziali e relative pertinenze esistenti, ad esclusione della residenza dell'imprenditore agricolo;

Gli insediamenti di cui al presente punto C) sono soggetti alle seguenti limitazioni e disposizioni:

1. piantumazione obbligatoria di alberature di alto fusto attorno all'azienda per una profondità minima di 4 filari;
2. distanza minima tra gli allevamenti di suini: secondo le norme vigenti;

3. impianti di depurazione e di smaltimento degli scarichi secondo la normativa prevista dalla legislazione vigente e secondo le prescrizioni dell'A.S.L. e dell'ARPA competenti.

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T., la possibilità edificatoria espressa mediante gli indici *If (Indice di fabbricabilità fondiaria)* ed *Ic (Indice di copertura)* è incrementata del 20 per cento ai sensi dell'art. 59, comma 4-bis della legge regionale n. 12 del 2005 (comma introdotto dalla legge regionale n. 4 del 2008).

52.03.5 – **Aree ed elementi puntuali di tutela e di particolare interesse storico, paesaggistico, naturalistico e ambientale**

Vari areali e vari elementi puntuali di tutela e di particolare interesse storico, paesaggistico, naturalistico e ambientale risultano sovrapposti a porzioni degli *Ambiti agricoli strategici di prevalente interesse produttivo*.

Le modalità di tutela e di valorizzazione di detti areali ed elementi sono indicate al successivo **Titolo Sesto "Ambiti ed elementi di tutela e di particolare interesse storico, paesaggistico, naturalistico e ambientale. Rete ecologica"**.

52.03.6 – **Norme particolari**

A) NUOVE COSTRUZIONI

Le nuove costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. di norma – e fatte salve documentate esigenze – devono essere effettuate in prossimità ed a completamento di insediamenti agricoli preesistenti, in modo da non disturbare la lettura d'insieme dell'insediamento esistente. A tale scopo deve essere prodotta, contestualmente alla presentazione del progetto, idonea documentazione grafica e fotografica;
- b. i progetti presentati devono essere corredati dalla documentazione del verde circostante;
- c. i progetti devono prevedere la formazione di cortine alberate perimetrali all'azienda, costituite da siepi ed alberature di alto fusto, disposti con una profondità minima di 2 filari (profondità elevata a 4 filari in caso d'insediamento di "*Edifici e strutture destinate all'allevamento dei suini, quando i capi allevati sono più di 15*");
- d. i manufatti agricoli realizzati nell'ambito delle preesistenti costruzioni agricole devono conformarsi alle tipologie costruttive di queste ultime e/o di quelle presenti nella zona;
- e. per quanto riguarda le tipologie residenziali è preferibile, qualora esse siano accompagnate da altri manufatti necessari alla gestione dell'azienda, che le abitazioni si inseriscano in un sistema architettonico complessivo che si rifaccia alle corti tipiche delle cascine della zona;
- f. la tipologia dei manufatti agricoli (capannoni, tettoie, stalle, ecc.) può essere realizzata con sistemi di costruzione prefabbricati a condizione che siano accompagnati da interventi di inserimento ambientale e paesaggistico;
- g. i rivestimenti esterni e la colorazione degli edifici devono uniformarsi ai manufatti tipici dell'architettura rurale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali.

Sono sempre ammessi gli ampliamenti di edifici esistenti e le ristrutturazioni, salvo quanto stabilito dalle presenti norme in ordine agli interventi sugli edifici aventi caratteri di pregio paesistico e storico-artistico.

B) EDIFICI EXTRA-AGRICOLI

Per gli edifici che alla data di adozione del presente P.G.T. risultino adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola, è consentito mantenere la destinazione d'uso in atto ed effettuare i sottoelencati interventi di manutenzione, riqualificazione e adeguamento:

1. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione: senza limitazioni;
2. ampliamento "una tantum", entro il limite massimo del 20% della *Superficie lorda (Sl)* esistente.

In caso di interventi che prevedano cambio di destinazione d'uso, le nuove destinazioni dovranno essere comprese fra quelle ammesse dalle presenti norme.

Qualora gli edifici extra-agricoli presentino – secondo la classificazione dei medesimi prestabilita dal Piano delle Regole – motivi di interesse storico, paesaggistico e artistico, ogni intervento sui medesimi dovrà sottostare, oltre che alla disciplina di cui al presente paragrafo, anche alla disciplina specificamente stabilita dalle presenti norme di attuazione.

C) RECINZIONI

Le recinzioni possono essere realizzate mediante siepi o rete metallica e siepe soltanto per esigenze di tutela di aree edificate e impianti e relative pertinenze, nonché per attività orto-florovivaistiche e di allevamento; altre modalità di realizzazione delle recinzioni devono essere espressamente autorizzate dal Comune.

D) RETE IDRICA SUPERFICIALE

Deve essere garantita la continuità e l'efficienza della rete idrica superficiale, conservandone i caratteri di naturalità e ricorrendo ad opere idrauliche artificiali (canalizzazioni, sifonature, ecc.) solo ove ciò sia imposto da dimostrate esigenze di carattere tecnico.

E) ELEMENTI COMPOSITIVI DELLA TRAMA DEL PAESAGGIO

Sono raccomandati gli interventi di tutela, qualificazione e ricostruzione degli elementi compositivi della trama del paesaggio agrario, quali la rete irrigua, le alberature di ripa, gli edifici rurali e il relativo reticolo storico di connessione

F) MANTENIMENTO DI COLTURE TRADIZIONALI E QUALITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI

E' inoltre raccomandato il mantenimento e l'impianto di colture tradizionali, nonché l'orientamento delle pratiche agrarie conseguenti al set-aside verso usi che non determinino impoverimento della qualità paesistica dei luoghi.

Occorre, infine, dare priorità alla produzione agricola per uso alimentare, che utilizzi le migliori tecniche e metodi per limitare l'impatto sull'ambiente, con particolare riferimento alla qualità delle acque ed al risparmio della risorsa idrica potabile.

G) CAPI DI BESTIAME AMMESSI

I titoli abilitativi relativi a nuovi fabbricati e manufatti destinati all'allevamento – ed in ogni caso alla permanenza – di capi di bestiame, ed anche relativi all'ampliamento di fabbricati e manufatti esistenti, potranno essere rilasciati solo qualora venga dimostrato il contenimento del carico zootecnico allevato, in termini di peso vivo e azoto sull'ettaro, entro i valori definiti dal d.lgs 152/06 e dal d.m. 7/4/2006 nonché dalla d.G.R. nr. 8/5868 del 21/11/2007 e s.m.i.

H) CASCINALI/AZIENDE AGRICOLE DISMESSE O IN PROCINTO DI ESSERE DISMESSE.

1. Serbatoi fuori terra o interrati:

1.a adibiti allo stoccaggio di combustibili liquidi (gasolio da riscaldamento o da auto-

trazione) si ricorda la necessità di effettuare come minimo operazioni di pulizia della zona di carico/scarico;

- nel caso di serbatoi adibiti allo stoccaggio di gasolio da riscaldamento la norma regionale non prevede l'obbligo di presentazione di un piano di rimozione degli stessi;

- nel caso di serbatoi adibiti allo stoccaggio di gasolio da autotrazione la norma regionale prevede l'obbligo di presentazione di un piano di rimozione, da presentare al Comune e ad ARPA;

1.b in ogni caso qualora si riscontri la presenza di contaminazioni evidenti del terreno circostante sussiste l'obbligo di comunicazione e di attivazione delle procedure di cui al D.Lgs 152/06 art.242 (bonifiche);

2. Vasche liquami interrate o fuori terra, condotte di rilancio liquami, stalle, pozzi disperdenti o strutture di subirrigazione di acque reflue domestiche o assimilate: tali strutture, specialmente se vetuste, possono aver determinato il rilascio nel sottosuolo di sostanze potenzialmente inquinanti (ammoniaca, metalli). All'atto della dismissione e rimozione di tali strutture dovranno essere effettuate, ove si riscontrassero alterazioni organolettiche del terreno, opportune verifiche di tipo analitico, con eventuale successiva comunicazione e attivazione delle procedure di cui al d.lgs 152/06 art. 242 (bonifiche).

I) COLTIVAZIONE DEL RISO

La coltivazione del riso può essere effettuata solo alla distanza dagli edifici Stabilita dal "Regolamento Speciale per la coltivazione del riso" della Provincia di Pavia.

L) DISTANZA DEGLI ALLEVAMENTI DA INSEDIAMENTI EXTRA-AGRICOLI

Oltre che alle specifiche norme del [presente articolo 52.02](#), gli spazi destinati ad attività zootecniche sono soggetti, per quanto riguarda le distanze da mantenere da insediamenti – esistenti o previsti – aventi destinazione extra-agricola, a tutte le norme vigenti, ed in particolare:

- al Regolamento Locale di Igiene;
- al Regolamento Edilizio Comunale;
- al Regolamento di Polizia Rurale del Comune di Casorate Primo;

Si intendono inoltre qui richiamate e trovano applicazione, in quanto applicabili, le indicazioni contenute nelle linee guida regionali di cui al [successivo punto M](#)).

M) RICHIAMO ALLE “LINEE GUIDA REGIONALI: CRITERI IGIENICI E DI SICUREZZA IN EDILIZIA RURALE”

Si intendono qui richiamate e trovano applicazione, in quanto applicabili, le indicazioni contenute nel Decreto del Direttore Generale dell’Assessorato Regionale alla Sanità 29 maggio 2009, n. 5368 “*Linee Guida integrate in edilizia rurale e zootecnia*” allegato 1, emanate da Regione Lombardia (a seguito dell’entrata in vigore del Decreto legislativo 81/2008) al fine di integrare fra di loro le precedenti Linee Guida già dedicate rispettivamente alla prevenzione degli infortuni in zootecnia e ai criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale.

52.04 – Ambiti agricoli a tutela dell’edificato.

52.04.1 – Descrizione

Sono così definite le porzioni di territorio agricolo, generalmente coltivate, che per la loro estensione - ancorché incluse e/o adiacenti alle zone edificate - svolgono, oltre alla primaria funzione produttiva agricola, anche funzione di fascia filtro, para-naturale, di tutela ecologica fra i diversi ambiti del tessuto edificato; dette porzioni sono altresì funzionali a favorire il collegamento ecologico tra le aree verdi interne all’abitato e il territorio rurale.

52.04.2 – Destinazioni d’uso. Possibilità edificatoria

In considerazione della loro adiacenza a zone edificate, in particolare residenziali e per servizi, in queste aree è vietata qualsiasi edificazione, mentre è consentita la conduzione del fondo.

Pertanto la possibilità edificatoria che ad esse compete, determinata applicando gli stessi indici e parametri stabiliti al precedente [articolo 52.02 “Ambiti agricoli strategici di prevalente interesse produttivo”](#):

- può essere trasferita su altre superfici aziendali, nell’ambito del territorio comunale o nel territorio di comuni contermini, nei modi previsti all’art. 59, comma 5 e comma 6, della legge regionale 11.03.2005 n. 12;
- può essere trasferita su terreni ricompresi dal P.G.T. in altri Ambiti agricoli.

La sopra menzionata possibilità edificatoria è riferita esclusivamente alle opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell’imprenditore agricolo e dei dipendenti dell’azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all’articolo 2135 del codice civile.

Più precisamente, dette opere consistono in:

- abitazioni e servizi accessori, limitatamente alle esigenze dell’imprenditore agricolo e dei dipendenti dell’azienda.
- attrezzature ed infrastrutture produttive agricole quali stalle, silos, serre, magazzini, granai, depositi, rimesse per le macchine e gli attrezzi agricoli, concimaie, attrezzature e locali per la lavorazione e la conservazione di prodotti agricoli, locali per la vendita dei soli prodotti agricoli derivanti dalla coltivazione del fondo.

E’ inoltre ammesso che la possibilità edificatoria che ad esse compete sia riferita anche ad attività di agriturismo, come definito dalla legge regionale 5 dicembre 2008 n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale), Titolo X, e ss.mm.ii. ed alle condizioni e nei limiti stabiliti da detta legge nonché dal Regolamento Regionale 6 maggio 2008, n. 4 [Norme di attuazione del titolo X della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale)], approvato con d.g.r. n. IX/ 2647 del 14.12.2011.

52.05 – Disciplina dell'attività di spargimento dei fanghi di depurazione negli Ambiti agricoli.

Ai fini dell'individuazione delle porzioni di territorio comunale in cui è consentita l'attività di spargimento dei fanghi biologici provenienti da impianti di depurazione dei reflui (di cui alla d.G.R. nr. X/2031 del 01/07/2014), il P.G.T. contiene il seguente apposito elaborato grafico del Piano delle Regole (P.d.R.):

PR/p.07 *Spargimento dei fanghi di depurazione negli Ambiti agricoli: Attitudine dei terreni ed individuazione delle aree.*

1 : 10.000

A detto documento, pertanto, si rimanda per l'individuazione delle porzioni in cui è ammesso o meno lo svolgimento dell'attività in parola negli Ambiti agricoli; per il regolare svolgimento dell'attività è in ogni caso fatto salvo quant'altro, ulteriormente, disposto dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia, ed in particolare le eventuali disposizioni regionali sopravvenute che dovessero vietare, in toto, l'impiego per uso agronomico dei fanghi di depurazione in Casorate Primo. Il "Regolamento di Polizia Rurale" del Comune di Casorate Primo proterà ulteriormente specificare, se e per quanto di competenza, le disposizioni per lo svolgimento dell'attività in parola, ferma restando l'individuazione delle aree contenuta nell'elaborato PR/p.07.

[Parte modificata a seguito dell'esame dell'osservazione n. 32 (vedi controdeduzioni), di cui alla Delibera di approvazione definitiva della "Variante generale 2017" nr. 13 del 12/03/2019]

Art. 53 Esame dell'impatto paesistico dei progetti negli ambiti agricoli.

I progetti relativi ad opere che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente e richiamati e specificati al Capo Primo, Titolo Quarto, delle presenti norme, dall' *esame di impatto paesistico* e, ove del caso, dal *giudizio di impatto paesistico*, fermo restando che ogni intervento di trasformazione dei "beni paesaggistici" di cui all'articolo 134 del d.lgs. 22/01/2004 n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*», ossia degli ambiti ed immobili vincolati (sia con provvedimento specifico che "ope legis"), è soggetto alla preventiva "autorizzazione paesaggistica" di cui all'articolo 146 del predetto decreto.

TITOLO SESTO AMBITI ED ELEMENTI DI TUTELA E DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO, PAESAGGISTICO, NATURALISTICO E AMBIENTALE. RETE ECOLOGICA

Art. 54 Fascia di tutela di 100 metri per lato lungo le sponde del Naviglio di Bereguardo (Piano Territoriale Regionale d'Area "Naviglio Lombardi" e comma 5, art. II-29 "Navigli storici", delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Pavia)

Trattasi della fascia disposta ai lati del Naviglio di Bereguardo, avente profondità di 100 metri per parte misurata a partire da ciascuna sponda.

La fascia si sovrappone ad altri ambiti individuati dal P.G.T., e segnatamente dal Piano delle Regole, generalmente dotati di propri indici e parametri di edificabilità e dunque di propria capacità edificatoria.

La fascia:

- è imposta dal Piano Territoriale Regionale d'Area (P.T.R.A.) "*Navigli Lombardi*" approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. IX/72 del 16 novembre 2010 ai fini di tutelare e salvaguardare i caratteri connotativi del territorio attraversato dai navigli e con l'obiettivo della valorizzazione di tale sistema di elevata qualità paesaggistica ed ambientale;

- è recepita negli elaborati del P.G.T. come prescritto dal P.T.C.P. della Provincia di Pavia (art. II-29, comma 5 delle n.d.a.) al fine di valorizzare e tutelare il sistema territoriale dei Navigli riconoscendo quale sistema di specifica connotazione il Naviglio di Bereguardo.

L'imposizione da parte del P.T.R.A. di tale fascia di tutela riponde a finalità di carattere paesistico-ambientale e come tale deve considerarsi "previsione di maggior definizione" in grado di implementare il Piano del Paesaggio Lombardo; di conseguenza, per quanto attiene alla disciplina di carattere paesaggistico, le prescrizioni e i criteri dettati nel presente articolo prevalgono su quelli indicati in altri articoli delle presenti norme e relativi alla disciplina urbanistica degli ambiti territoriali sottostanti a detta fascia.

Entro tale fascia il P.d.R. pone particolare attenzione alla valorizzazione delle aree verdi, alla salvaguardia delle aree libere preservandole da trasformazioni incompatibili con gli obiettivi di qualità del paesaggio.

Entro tale fascia deve essere conservato il carattere agricolo del territorio, ove presente, mantenendo i filari e le macchie boscate.

In caso di riqualificazione gli edifici agricoli esistenti dovranno essere assoggettati alle disposizioni contenute nell'ambito dei criteri specifici di intervento previsti dal P.T.R.A. nella Sezione 2 per l'area tematica "*Paesaggio*".

Le *conche* e gli altri manufatti idraulici esistenti dovranno essere ripristinati utilizzando i criteri di intervento stabiliti dal P.T.R.A. nella sezione 2 "*Paesaggio*", obiettivo "*Riqualificare e restaurare le sponde i manufatti idraulici e i sistemi di attraversamento del sistema naviglio*".

I progetti di nuovi approdi dovranno salvaguardare le sponde del naviglio con un intervento minimale garantendo la continuità della forma delle sponde stesse.

Per le intersezioni con la rete verde/ecologica regionale, ogni intervento dovrà garantire la massima continuità degli spazi non costruiti evitando la frammentazione della rete.

Gli interventi edilizi entro tale fascia sono regolati dalle norme seguenti:

- a) non è consentita alcuna nuova edificazione se finalizzata a dar luogo a nuovi insediamenti. L'eventuale possibilità edificatoria che compete all'area compresa entro tale fascia (sulla base degli indici e parametri stabiliti dal P.d.R.) può essere realizzata solo al di fuori della fascia stessa, su area appartenente al medesimo ambito territoriale;
- b) è possibile effettuare interventi di completamento di insediamenti agricoli esistenti e attivi, nel rispetto degli indici e parametri urbanistico-edilizi stabiliti dal P.d.R. per l'ambito interessato.
- c) è possibile effettuare interventi di riqualificazione di edifici esistenti, ivi compresa la demolizione e ricostruzione, non comportanti incremento del "*Volume reale (Vr)*".

Entro tale fascia è consentita la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili ed equestri; l'attraversamento del Naviglio di Bereguardo potrà avvenire solo in aderenza o diretta adiacenza di altri attraversamenti viari già esistenti, al fine di contenere al minimo la frammentazione dell'infrastruttura, ed individuare le migliori condizioni di inserimento nel sistema paesistico.

In sede di progettazione di eventuali opere di attraversamento del Naviglio di Bereguardo dovranno essere applicate, in ogni caso, le "*Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti*" di cui alla DGR 11045/2002 e le "*Linee guida per la progettazione paesaggistica e la valorizzazione delle infrastrutture per la mobilità*" di cui alla DGR 8837/2008, garantendo allo stesso tempo la salvaguardia delle condizioni di residua navigabilità dei Navigli secondo l'allegato "*Azioni di sviluppo della navigazione*" di cui alla sezione 2 Turismo del PTR.A.

Le opere a scavalco di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione devono essere progettate e realizzate con franco idraulico atto a consentire il passaggio di natanti adibiti a navigazione collettiva e l'impiego di idonee imbarcazioni per le operazioni di manutenzione del corso d'acqua.

Inoltre, nelle aree comprese entro una fascia di 10 metri, lungo entrambe le rive, e fatti salvi gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti come in precedenza disciplinati, sono ammessi solo interventi per la gestione e manutenzione del Naviglio e il recupero di manufatti idraulici e opere d'arte, interventi di riqualificazione e valorizzazione delle sponde e delle alzaie nonché di sistemazione del verde, con specifica attenzione alla fruizione ciclo-pedonale delle alzaie e alla massima limitazione di percorsi e aree di sosta per mezzi motorizzati.

Art. 55 Fascia di tutela di 500 metri per lato lungo le sponde del Naviglio di Bereguardo (Sezione 2, Area tematica “Territorio”, del Piano Territoriale Regionale d’Area “Naviglio Lombardi” e comma 6, art. II-29 “Navigli storici”, delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Pavia)

Trattasi della fascia disposta ai lati del Naviglio di Bereguardo, avente profondità di 500 metri per parte misurata a partire da ciascuna sponda, indicata dal Piano Territoriale Regionale d’Area (P.T.R.A.) “*Navigli Lombardi*”, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. IX/72 del 16 novembre 2010.

La fascia ricade nel territorio rurale, sovrapponendosi agli ambiti per il medesimo individuati dal P.G.T. (segnatamente dal Piano delle Regole); si intendono pertanto esclusi dalla stessa i seguenti ambiti del P.d.R. appartenenti al tessuto urbano consolidato o a porzioni di territorio nelle quali si sono consolidate o sono in via di consolidamento funzioni diverse da quella agricola comportanti la perdita definitiva dei caratteri di ruralità:

- *Ambiti dell’edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto;*
- *P.I.I./Piani Attuativi approvati ed in corso di realizzazione.*

Nel presupposto che il territorio rurale è destinato ad acquisire una duplice funzione, quella di bene privato utilizzato con finalità economico-produttive, ma anche quella di bene fruibile dalla collettività per le sue valenze paesaggistiche, ambientali, culturali, storiche, il P.T.R.A. assume tale fascia nel dichiarato intento di definire uno spazio di tutela delle rilevanze paesaggistiche, di valorizzazione e ricomposizione di contesti rurali, connotandosi come un sistema a rete ambientale, naturalistica e paesistica.

Il territorio compreso all’interno della fascia è pertanto considerato a prevalente valenza paesaggistica, ambientale e naturalistica e ad esso il P.G.T. affida le seguenti funzioni:

- a) consentire il consolidamento delle attività agricole con lo scopo di tutelare l’ambiente e il paesaggio;
- b) contribuire alla Rete Verde prevista dal Piano Paesaggistico Regionale come linea di forza in cui le qualità paesaggistiche urbane ed extraurbane (rurali, ambientali) sono direttamente fruibili attraverso il sistema dei sentieri ciclopeditoni;
- c) costituire elemento di continuità della Rete Ecologica Regionale, come corridoio di area vasta complementare al sistema dei corridoi primari della predetta, col duplice obiettivo:
 - di costituire un’occasione privilegiata per fornire servizi ecosistemici alle diverse componenti che concorrono al governo del territorio (agricole, paesaggistiche, idriche, infrastrutturali, insediative). Il P.d.R. assume a tal fine, come riferimento degli assetti ecosostenibili del sistema rurale nel suo rapporto con quello ecosistemico, il modello D di cui al punto 10.2 della DGR 26 novembre 2008 n. 8/8515;
 - di concorrere al mantenimento della connettività ecologica, prioritariamente perseguito nei corridoi primari della R.E.R.

Con riguardo alle funzioni di cui ai precedenti punti a) e b), è vietato effettuare interventi che possano comportare l’interruzione anche parziale della fascia.

Fatte salve le norme di legge, dei piani sovraordinati e del presente piano applicabili agli ambiti agricoli, nonché le norme stabilite al precedente articolo per la “*Fascia di tutela di 100 metri per lato lungo le sponde del Naviglio di Bereguardo*”, all’interno della fascia definita dal presente articolo trovano applicazione – ove più restrittive – le norme seguenti:

- 1) sono ammesse le sole destinazioni d’uso prettamente agricole, come elencate e descritte all’articolo 52.03.2 delle presenti norme, con esclusione di quelle di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g) del settimo comma;
- 2) eventuali nuove costruzioni destinate alle funzioni agricole di cui sopra sono ammesse solo ove ne sia dimostrata l’effettiva necessità in relazione ad esigenze di sviluppo dell’azienda, da documentare in modo analitico in sede di presentazione dell’istanza autorizzativa al Comune;
- 3) la progettazione di ogni intervento sugli edifici e sulle strutture esistenti, nonché di ogni intervento di nuova costruzione (ove ammessa) sarà improntata al criterio-guida di mantenere la continuità degli spazi non costruiti e di favorire prioritariamente, ove possibile, azioni capaci di ridurre la frammentazione ecologica e territoriale (intervenedo su diversi aspetti quali ad esempio la natura e la densità del verde pubblico e privato, sulla natura delle recinzioni, prevedendo la realizzazione di specifici punti di appoggio e di richiamo per specie non incompatibili con l’ecosistema urbano, ecc.);
- 4) la progettazione di eventuali nuove infrastrutture, ove strettamente e necessarie e ove ammesse, tenderà a prevedere adeguate soluzioni di de-frammentazione (sovrappassi, sottopassi ecc.) e ad essere inoltre accompagnata da

interventi sull'assetto infrastrutturale attuale (spazialmente collegato all'opera in progetto) che ne riducano l'effetto di barriera ecologica, paesaggistica, territoriale;

- 5) ogni intervento sugli edifici e sulle strutture esistenti, nonché ogni intervento di nuova costruzione (ove ammessa) sia effettuato nel rispetto delle disposizioni contenute nell'ambito dei criteri specifici di intervento previsti dal P.T.R.A. nella Sezione 2 per l'area tematica "Paesaggio" nonché, ove più restrittive, delle disposizioni contenute nell'articolo seguente intitolato "*Insedimenti rurali di interesse storico e paesistico*";
- 6) deve essere conservato e incrementato l'apparato vegetale arboreo-arbustivo che connota il paesaggio agrario conferendogli una forte valenza ecologica, in relazione al quale si applicano le disposizioni seguenti:
 - è di norma vietato eliminare filari, macchie boscate, arbusteti, siepi, o parte degli stessi, ed anche alberi isolati;
 - nel caso l'eliminazione si renda necessaria per l'effettuazione – ove consentita – di interventi edilizi su edifici o complessi esistenti, o di sistemazione idraulica, o di risagomatura di terreni (ove consentita), è necessario:
 - effettuare l'esatta rilevazione dell'apparato vegetale arboreo-arbustivo esistente nell'area interessata e nel suo intorno, documentandone attraverso opportuni elaborati grafico-analitici e fotografici la disposizione sul terreno, le essenze, le dimensioni, lo stato di salute;
 - predisporre un progetto di ricomposizione dell'apparato vegetale arboreo-arbustivo, improntato all'obiettivo di creare la maggior continuità possibile del verde, con riferimento non solo all'area interessata ma anche al suo intorno, così da contribuire alla formazione, al miglioramento e al consolidamento della rete ecologica, oltre che al miglioramento delle caratteristiche paesaggistiche del territorio;
 - ogni nuova edificazione – ove consentita – deve essere accompagnata, quale condizione per la relativa assentibilità e nei modi e con le finalità descritti al punto precedente, dalla rilevazione dell'apparato vegetale arboreo-arbustivo esistente nell'area interessata e nel suo intorno e dalla presentazione del progetto di ricomposizione del medesimo apparato o, se del caso, di costituzione di un nuovo apparato;
 - le essenze da mettere a dimora verranno scelte d'intesa col Comune fra quelle di tipo autoctono.
- 7) le recinzioni possono essere realizzate solo mediante siepi. Qualora, per esigenze di sicurezza di insediamenti e impianti, sia necessario realizzarle con modalità differenti, le stesse dovranno essere espressamente autorizzate dal Comune.

Art. 56 Insediamenti rurali di interesse storico e paesistico

Il P.T.R.A. (Piano Territoriale Regionale d'Area "*Navigli Lombardi*") segnala nel territorio comunale due *complessi rurali* quali: *beni di riferimento territoriale, direttamente connessi al sistema navigli*,

- Cascina dell'Acqua
- Cascina Cajella.

Avuto riguardo a detta segnalazione, ed effettuati ulteriori opportuni approfondimenti alla scala locale, il Piano delle Regole individua, nelle competenti tavole i seguenti "*insediamenti rurali di interesse storico- paesistico*":

- Cascina dell'Acqua
- Cascina Cajella
- Cascina Noerina

Trattasi degli insediamenti rurali isolati la cui formazione risale, in tutto o in parte, ad epoca antecedente al 1889 (Cascina dell'Acqua e Cascina Cajella) o comunque della fine del XIX° secolo (Cascina Noerina, sul fonte ovest ancora si legge la data del 1896), costituenti testimonianza storica del processo di formazione e strutturazione del paesaggio agrario, per tale ragione sottoposti a tutela e conservazione.

Gli stessi insediamenti, in ragione della posizione, delle caratteristiche morfologiche e tipologiche, della presenza di elementi architettonici di rilievo, dei valori paesistici, sono inoltre ritenuti meritevoli di tutela sotto il profilo paesaggistico, ed a tal fine sono state appositamente individuate negli elaborati grafici.

Considerato che detti insediamenti sono compresi negli "*Ambiti agricoli strategici di prevalente interesse produttivo*" e "*Ambiti agricoli strategici di interazione con il sistema ecologico e naturalistico*", gli interventi edilizi e urbanistici sono regolati:

- in generale dalle norme relative a tali ambiti, di cui all'articolo 52.02 e 52.03;
- più specificamente dalle norme seguenti.

Gli interventi possono essere effettuati mediante *Permesso di costruire* (o titolo equipollente) non preceduto da *Piano Attuativo*, salvo per i casi in cui le presenti norme espressamente prescrivono la preventiva pianificazione attuativa.

La categoria di intervento ammessa su ciascun edificio o manufatto è quella indicata nell'elaborato PR/p.04 "I complessi rurali: l'interesse storico-paesistico e relativa disciplina degli interventi".

Gli interventi sono soggetti alle seguenti disposizioni specifiche:

- a) gli interventi per usi agricoli sugli edifici esistenti devono rispettare i caratteri tipo-morfologici dell'insediamento, nonché i materiali e le tecniche costruttive originarie. Sono, ove possibile, corrette o sostituite le manomissioni dovute ad interventi recenti;
- b) nel caso in cui, per un miglior utilizzo agricolo dei complessi, si rendessero necessarie demolizioni con o senza ricostruzione di edifici obsoleti o inadeguati (ferma restando la necessità per detti interventi, ove previsto ai commi precedenti, del preventivo Piano Attuativo), la loro sostituzione va prevista con soluzioni planivolumetriche che in ogni caso non alterino la lettura d'insieme del complesso;
- c) i nuovi interventi per usi agricoli sono ammessi alle condizioni specificate agli articoli 52.02.6 o 52.03.6 "Norme particolari", paragrafo A) "NUOVE COSTRUZIONI" (secondo l'Ambito nelle quali risultano ricomprese).
- d) i mutamenti, anche parziali, della destinazione agricola originaria dei singoli edifici eventualmente dismessi dagli usi agricoli sono consentiti per l'introduzione di funzioni compatibili con il permanere delle attività agricole, come esattamente stabilite agli articoli 52.02.2 e 52.03.2 delle presenti norme e sempre nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici e dei caratteri paesistici del complesso;
- e) è consentita, ai fini del riuso, la chiusura totale o parziale di spazi coperti (quali portici, logge, tettoie) di fabbricati in tutto o in parte inutilizzati, nella misura in cui ciò non determini la compromissione dei valori paesistici da tutelare.
Il tamponamento perimetrale di chiusura dovrà essere effettuato arretrandolo dal filo degli elementi strutturali verticali e orizzontali esistenti (pilastri, solai, archi, ecc.), in modo tale da conservare la memoria del fabbricato preesistente.
Le nuove aperture da inserire in detti tamponamenti dovranno avere dimensioni e proporzioni omogenee coi caratteri dell'edificio e dovranno risultare ordinatamente inserite in rapporto ai predetti elementi strutturali verticali e orizzontali da conservare.
- f) gli interventi saranno improntati ai seguenti criteri generali.

f.1 Sagoma in pianta del fabbricato

Dovrà rimanere inalterata, fatta salva l'eliminazione di aggiunte recenti incongrue e fatti salvi – in caso di sostituzione edilizia o in caso di ristrutturazione edilizia – adeguamenti richiesti dal Comune o da altra autorità competente volti all'adeguamento di strade o corsi d'acqua o per altre ragioni di pubblica utilità.

f.2 Altezza e morfologia delle coperture

Per gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti, ivi compresa la demolizione e ricostruzione (ove consentita): le coperture dovranno mantenere altezza (sia in colmo che in gronda), pendenza e morfologia identiche a quelle preesistenti. Eventuali lievi modifiche saranno ammesse solo per motivi tecnici adeguatamente e documentatamente dimostrati.

Per interventi comportanti nuove costruzioni: altezza, pendenza e morfologia della copertura dovranno essere analoghe a quelle degli altri edifici presenti nell'insediamento.

f.3 Materiali delle coperture

Sono da preferirsi le tegole a canale in laterizio (coppi), nel colore naturale dei laterizi tradizionalmente prodotti nella zona.

f.4 Composizione delle facciate, forma e dimensioni delle aperture, disposizione delle aperture

Per gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti, ivi compresa la demolizione e ricostruzione: composizione delle facciate, forma, dimensioni e proporzioni delle aperture, disposizione delle aperture

dovranno essere in linea di massima mantenuta come preesistenti, salva la possibilità di eliminare o modificare parti incongrue. Non è consentito aumentare il numero dei piani riposizionando i solai, salvo che questo possa essere ottenuto senza modifica delle facciate (mediante l'inserimento di soppalchi o in altri modi).

Per gli interventi comportanti nuove costruzioni: composizione delle facciate, forma, dimensioni e proporzioni delle aperture, disposizione delle aperture dovranno essere per quanto possibile omogenee con quelle degli altri edifici presenti nell'insediamento.

f.5 Finiture murarie di facciata

Per gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti, ivi compresa la demolizione e ricostruzione: dovranno essere mantenute le finiture murarie di facciata preesistenti e dovranno in particolare essere conservate le parti in mattoni a vista.

Per gli interventi comportanti nuove costruzioni: le finiture murarie di facciata saranno preferibilmente ad intonaco, eventualmente con parti in mattoni a vista.

f.6 Apparato decorativo esterno esistente

Per gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti, ivi compresa la sostituzione edilizia, l'apparato decorativo eventualmente esistente nelle facciate del fabbricato dovrà essere conservato e, qualora ammalorato, dovrà essere ricostituito coi medesimi materiali o con materiali compatibili. A tal fine, lo stesso dovrà essere adeguatamente documentato in sede di richiesta del titolo abilitativo.

f.7 Lattonerie

La sagoma e le dimensioni di canali, pluviali, scossaline ed altri elementi di lattoneria saranno uguali a quelli preesistenti, se originari, ed in ogni caso coerenti coi caratteri dell'edificio preesistente (per gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti) o degli altri edifici presenti nell'insediamento (per gli interventi comportanti nuove costruzioni).

Per quanto concerne i materiali, è da preferirsi il rame; sono tuttavia ammessi anche altri materiali di aspetto simile.

f.8 Serramenti esterni

Per gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti, ivi compresa la demolizione e ricostruzione: i serramenti esterni manterranno per quanto possibile le caratteristiche estetiche (larghezza dei telai, sagoma dei profili, suddivisioni verticali e orizzontali, sistema di apertura) di quelli preesistenti. Sono ammessi incrementi dello spessore dei telai al fine del miglioramento delle caratteristiche di efficienza energetica (e dunque di sostenibilità ambientale) del fabbricato.

Per interventi comportanti nuove costruzioni: i serramenti esterni avranno caratteristiche estetiche omogenee con quelle degli altri edifici presenti nell'insediamento, se originarie e/o congrue.

Quanto al materiale, è da preferirsi il legno, anche verniciato con prodotti coprenti; potranno tuttavia essere consentiti altri materiali, purché di aspetto coerente con le caratteristiche del fabbricato.

f.9 Colori

Per gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti, ivi compresa la sostituzione edilizia: per le tinteggiature murarie è da preferirsi la riproposizione del colore originario, adeguatamente documentato in sede di progetto mediante apposite stratigrafie. Anche per gli altri elementi di facciata (serramenti, parapetti, ecc.) è da preferirsi il colore originario, se accertabile.

Per interventi comportanti nuove costruzioni o nel caso non fosse possibile accertare il colore originario: le colorazioni murarie devono uniformarsi ai manufatti tipici dell'architettura rurale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali. Per gli altri elementi di facciata (serramenti, parapetti, ecc.) si preferiranno valori cromatici caratteristici dell'architettura rurale, come documentabile in altri edifici (coevi a quello oggetto dell'intervento) del medesimo insediamento o della zona.

f.10 Sistemazioni esterne

Le aree di pertinenza interne alla recinzione dell'insediamento verranno sistemate a verde, con impiego di essenze caratteristiche della zona, meglio se autoctone.

Per le pavimentazioni verranno impiegati preferibilmente ghiaietto, macadam, ciottolato, elementi lapidei in blocchetto o in lastra. Sono ammessi anche i blocchetti prefabbricati in cemento (autobloccanti) di forma quadrata o rettangolare, meglio se del tipo "antichizzato", in tinte tenui e compatibili col contesto rappresentato dall'intero insediamento.

Art. 57 Navigli storici (il Naviglio di Bereguardo) (art. II-29 "Navigli storici", delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Pavia)

All'interno dell'ambito del Naviglio di Bereguardo, così come individuato negli elaborati grafici di P.G.T. e nella tavola 2 "Previsioni del sistema paesaggistico – ambientale" del P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) trovano applicazione le disposizioni del P.T.R.A. (Piano Territoriale Regionale d'Area "Navigli Lombardi") e, per quanto non in contrasto con gli obiettivi del PTRR stesso, le disposizioni di cui al presente articolo e di quelle contenute nella Rete Verde Provinciale.

Oltre a richiamare il rispetto delle disposizioni di cui ai precedenti art. 54 e 55, in merito alle *fascie di tutela* lungo le sponde del Naviglio, in tale ambito devono essere salvaguardati:

- la fruibilità e la percorribilità del sistema;
- i manufatti originari quali conche, chiuse, incili, alzaie, ponti, molini e opifici;
- il sistema dei derivatori e degli adduttori;
- la vegetazione di margine;
- le visuali sul paesaggio agrario.

Nelle porzioni di territori compresi in una fascia di 10 metri, lungo entrambe le rive, sono ammessi solo interventi per la gestione e manutenzione del Naviglio e il recupero di manufatti idraulici e opere d'arte, interventi di riqualificazione e valorizzazione delle sponde e delle alzaie nonché di sistemazione del verde, con specifica attenzione alla fruizione ciclo-pedonale delle alzaie e alla massima limitazione di percorsi e aree di sosta per mezzi motorizzati.

Lungo l'asta del Naviglio sono collocati i due insediamenti rurali della Cascina dell'Acqua e della Cascina Cajella, in detti insediamenti i criteri da applicare per la realizzazione degli interventi edilizi (sagoma coperture, materiali da utilizzare, composizione facciate, coloriture, ecc.) sono, per le parti così individuate negli elaborati grafici di Piano, quelli di cui al precedente art. 58 "Insediamenti rurali di interesse storico e paesistico", a cui pertanto si rimanda.

Gli interventi sulle restanti parti della Cascina Cajella (in sponda destra del Naviglio) non individuate quali *Insediamenti rurali di interesse storico e paesistico*, dovranno comunque tenere in debito conto tali criteri, al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico ed uniformità d'intervento con le restanti parti.

Per la riqualificazione delle conche, dei manufatti idraulici e degli edifici agricoli esistenti lungo il Naviglio di Bereguardo si deve anche fare riferimento alle disposizioni contenute nella sezione sul paesaggio del P.T.R.A. (Piano Territoriale Regionale d'Area "Navigli Lombardi").

Lungo le sponde del Naviglio, e negli ambiti prossimi, può essere installata unicamente cartellonistica strettamente connessa alla valorizzazione dei tracciati.

In sede di progettazione di eventuali opere di attraversamento del Naviglio di Bereguardo dovranno essere applicate le "Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti" di cui alla DGR 11045/2002 e le "Linee guida per la progettazione paesaggistica e la valorizzazione delle infrastrutture per la mobilità" di cui alla DGR 8837/2008, garantendo allo stesso tempo la salvaguardia delle condizioni di residua navigabilità dei Navigli secondo l'allegato "Azioni di sviluppo della navigazione" di cui alla sezione 2 Turismo del del P.T.R.A..

Le opere a scavalco di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione devono essere progettate e realizzate con franco idraulico atto a consentire il passaggio di natanti adibiti a navigazione collettiva e l'impiego di idonee imbarcazioni per le operazioni di manutenzione del corso d'acqua.

Art. 58 Relitti di centuriazione (art. II-36 "Relitti di centuriazione", delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Pavia)

Il P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) riconosce nel territorio comunale, riportandolo nella tavola 2a, un "relikto di centuriazione" (art. 29 delle N.d.A. del PTCP) situato a sud del territorio, adiacente il confine con il Comune di Trovo.

Trattasi del riconoscimento di una zona in cui, generalmente, l'organizzazione territoriale ed in particolare quella agricola ricalca la struttura centuriata, della quale sopravvivono i segni, localizzati o diffusi.

Nel caso specifico trattasi dell'individuazione di tracciati di viabilità interpodereale che, pertanto, dovranno essere conservati (in particolare nella localizzazione del nuovo Depuratore, ai cui margini è collocato); tutti gli interventi nella zona dovranno essere compatibili con i segni e le memorie dell'antica organizzazione agraria, evitando sostanziali trasformazioni dell'assetto infrastrutturale ed (ove presente) di quello irriguo.

Art. 59 Viabilità di interesse panoramico (art. II-39 “Tracciati guida paesaggistici e viabilità di interesse panoramico” delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Pavia - art. 26, c. 9, della “Normativa” del P.P.R.)

Conformemente a quanto indicato e stabilito nel *Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale* della Provincia di Pavia (articolo II-39 delle relative n.d.a.) e nel *Piano Paesistico Regionale* (articolo 26, comma 9, della relativa “Normativa), nelle competenti tavole del P.G.T., e segnatamente del Piano delle Regole, è evidenziato con apposita simbologia grafica un percorso di interesse panoramico, corrispondente al Naviglio di Bereguardo col relativo percorso ciclabile.

Detto percorso si inserisce nella rete dei percorsi fruitivi dell'intero territorio provinciale; al fine della tutela del sistema della viabilità panoramica (compresi i punti di vista panoramici) tutti gli interventi suscettibili di trasformarne le caratteristiche e le condizioni di fruibilità del percorso e delle aree limitrofe, sono soggetti alla seguente disciplina:

- a) deve essere garantita la conservazione della fruibilità visiva del territorio circostante con conseguente divieto di installazioni ostruttive,
- b) deve essere garantita la conservazione della qualità del paesaggio fruito con conseguente attenzione ad inserimenti “intrusivi”;
- c) deve essere effettuata un'attenta valutazione delle interferenze tra manufatto e contesto e si dovrà prestare una particolare cura affinché siano rispettate la corretta collocazione in ordine alla salvaguardia delle grandi visuali e dei cono ottici, escludendo in ogni caso la collocazione di cartellonistica di grandi dimensioni il cui colore alteri la gamma delle tonalità presenti nell'ambiente.

Art. 60 Corsi d'acqua e canali soggetti a tutela specifica

La “*Roggia Tolentina*” risultando compresa fra i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, è pertanto considerata di interesse paesaggistico dall'art. 142, comma 1, lettera c) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*) e ss.mm.ii.; pertanto gli interventi ricadenti lungo le sue sponde nella fascia di 150 metri per lato sono soggetti alle procedure stabilite nel menzionato d.lgs 42/2004.

Art. 61 Boschi e fasce boscate (art. II-15 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Pavia, artt. 4 e 5 delle n.t.a. del Piano di Indirizzo Forestale – P.I.F. – della Provincia di Pavia)

Nelle tavole del P.G.T. sono indicate limitate porzioni del territorio comunale con presenza di “boschi” o di “fasce boscate”, individuate con riferimento al vigente Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) della Provincia di Pavia.

Le stesse sono soggette, oltre alle disposizioni dei Piani citati nel titolo del presente articolo:

- alle norme della legge regionale 5.12.2008, n. 31 “*Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale*”;
- alle norme nazionali in materia di beni paesaggistici, ed in particolare all'art. 142, comma 1, del d.lgs 22.1.2004, n. 42, modificato dal d.lgs. n. 156 del 2006 e dal d.lgs. n. 62 del 2008.

Ai fini dell'eventuale trasformabilità di dette porzioni, si richiamano i disposti dell'art. 18, 19 e 20 delle n.t.a. del Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) della Provincia di Pavia; il presente P.G.T. consente la trasformazione a scopo urbanistico, edilizio o edificatorio, delle sole “fasce boscate”, nel rispetto delle destinazioni d'uso, delle modalità d'intervento, degli indici e parametri edilizi urbanistici stabiliti dalle presenti norme per gli “*Ambiti agricoli*” all'interno dei quali sono ricomprese, e (comunque) secondo i disposti del P.I.F. richiamato e delle norme sopra citate.

Art. 62 Rete Ecologica Comunale (art. II-23 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Pavia)

01 - RETE ECOLOGICA

Nella tavola del Piano dei Servizi PS/p.04 «*La Rete Ecologica Comunale*» in scala 1 : 5.000, nonché nelle competenti tavole del Piano delle Regole, è rappresentata la Rete Ecologia Comunale (REC)¹⁴, sistema polivalente di rango comunale costituito da elementi di collegamento (corridoi ecologici) tra ambienti naturali (anche ricadenti in comuni contermini) e ambienti agricoli, diversificati tra loro da differenti caratteristiche ecosistemiche: matrice naturale primaria, varchi, siti di Rete natura 2000.

La Rete Ecologia Comunale (REC) è stata definita:

- tenendo conto delle indicazioni espresse nel capitolo 5 "*Le reti ecologiche comunali (REC)*" del documento "*Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali*" allegato alla DGR 8/8515 del 26 novembre 2008 "*Modalità per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale in raccordo con la programmazione territoriale degli Enti locali*", anche alla luce della DGR 8/10962 del 30 dicembre 2009 "*Rete ecologica regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi del settore Alpi e Prealpi*" e suoi allegati;
- recependo e dettagliando il progetto di Rete Ecologica Provinciale (REP), quale risulta dal PTCP vigente (posteriore all'approvazione della RER e dichiaratamente coerente con la stessa).

La Rete Ecologica Comunale (REC) è costituita dai seguenti elementi:

- un **corridoio ecologico primario** disposto in direzione est-ovest, a sud dell'abitato di Casorate Primo, tale corridoio coincide col *Corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione* della Rete Ecologica Regionale (RER);
- **gangli ed elementi di connessione** della Rete Ecologica Provinciale (art.II-23 delle N.d.A. del PTCP):
 - un aerale rientrante negli "elementi di connessione ecologica" – comma 6, sostanzialmente riprendente (ampliandolo) il tracciato del corridoio ecologico primario;
 - un aerale rientrante negli "ambiti di riqualificazione ecosistemica" – comma 7, sostanzialmente coincidente con la fascia di tutela di 500 mt. apposta a lato del Naviglio di Bereguardo.
- **elementi lineari e puntuali di elevato valore** della Rete Ecologica Provinciale (art.II-23 delle N.d.A. del PTCP):
 - "corsi d'acqua naturali o naturalizzati" che presentano una forte connotazione ecologica – comma 8 lett. B), sostanzialmente riconducibili al Naviglio di Bereguardo ed alla Roggia Tolentina (oltre ad altri cavi minori del sistema irriguo);
 - fra gli elementi di elevata naturalità, un "varco di permeabilità residuale da salvaguardare" – comma 9, posto in corrispondenza del corridoio ecologico primario, fra gli insediamenti industriali posti a sud dell'abitato e la Cascina Cajella.

Il P.G.T. assume e fa propri per la REC:

- gli obiettivi indicati per la RER nella menzionata DGR 8/8515 del 26 novembre 2008, anche alla luce della menzionata DGR 8/10962 del 30 dicembre 2009;

¹⁴ Nell'ambito del governo dell'ambiente e del territorio, si intende per *rete ecologica* uno scenario di medio periodo per l'ecosistema di area vasta, in cui si rende conto in modo sintetico dei caposaldi per la biodiversità, delle linee di connettività ecologica, della natura e del ruolo delle matrici ambientali, dei principali fattori di pressione in grado di condizionare la funzionalità dell'ecosistema. Dovendosi confrontare con il governo dei settori (agricoltura, infrastrutture ecc.), oltre alle reti di habitat per specie guida la rete ecologica considera i servizi ecosistemici (biomasse, autodepurazione, opportunità per la fruizione ecc.) che le fanno assumere un ruolo polivalente. Rispetto al sistema della pianificazione la rete ecologica può costituire un progetto di settore o uno schema interpretativo in grado di offrire riferimenti per le valutazioni e le scelte in sede di pianificazione (di settore o di coordinamento), di programmazione, di gestione. A seconda del livello amministrativo si avranno come obiettivo programmatico reti ecologiche regionali, provinciali, locali (Comuni e Parchi).
Nucleo fondamentale per la rete ecologica è dato dal sistema delle aree protette e dalla Rete Natura 2000, quest'ultima anche per poter rendere conto delle esigenze di livello sovraregionale per la biodiversità.

Si definisce col termine *ecosistema* un insieme di componenti e fattori abiotici (fisici e chimici) e biotici (microrganismi, piante, animali, comprese le popolazioni umane) tra loro interagenti ed interdipendenti, che formano complessi identificabili per propria struttura, funzionamento ed evoluzione temporale. Le unità ecosistemiche hanno delimitazioni reciproche di varia natura, ed interagiscono a differenti scale spaziali. Il concetto di ecosistema può essere relativamente astratto e multiscalare, applicabile sia ad un bosco, sia ad un tronco caduto, sia all'intera biosfera. Governare i flussi e le relazioni presenti nei sistemi ambientali reali significa riconoscere i mosaici più o meno complessi di singole unità ecosistemiche (ecomosaici) che compongono lo spazio abitato dalle popolazioni umane a livello di area vasta (vedi Glossario richiamato alla nota precedente).

La *biodiversità* (o *diversità biologica*) comprende la moltitudine e la variabilità di organismi viventi, microrganismi, piante ed animali, di ogni origine e natura, che popolano un determinato ambiente: una determinata unità spaziale, o qualcuno dei grandi comparti terrestri (le terre emerse, le acque superficiali, gli oceani), o l'intera biosfera. La biodiversità è determinata dal numero delle specie presenti nell'ambiente considerato, ma non solo: essa comprende anche la varietà e la variabilità del loro materiale genetico, e nonché quella degli ecosistemi che le ospitano (vedi Glossario richiamato alla nota precedente).

Vedi Glossario allegato al documento "*Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali*" approvato con DGR 8/8515 del 26.11.2008.

- gli obiettivi indicati per la REP dal P.T.C.P. vigente.

Gli indirizzi dettati dal P.T.C.P. (n.d.a., art. II-23) per la realizzazione della rete ecologica, che il presente P.G.T. fa propri per quanto riguarda il territorio comunale, sono i seguenti:

- prevedere opere di mitigazione e di inserimento ambientale dei progetti di opere che determinino ulteriore frammentazione della rete ecologica, in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica, anche con le nuove previsioni insediative ed infrastrutturali non devono indurre frammentazione delle continuità naturalistiche riconosciute negli ambiti; in corrispondenza degli eventuali punti di conflitto si devono prevedere progetti di ricomposizione del tipo: fasce tampone, macchie boscate, sistemi lineari di siepi arboreo-arbustive, sottopassi faunistici su suolo e lungo corpi idrici superficiali;
- conservazione dei varchi non edificati, necessari per garantire la continuità delle connessioni ecologiche;
- rafforzamento delle delimitazioni tra urbanizzato ed aree non edificate.

Per la realizzazione della REC il P.G.T. detta le seguenti prescrizioni:

- a) i progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, dovranno prevedere opere di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
- b) le compensazioni ambientali dovranno favorire la realizzazione di nuove unità ecosistemiche, coerenti con le finalità della rete ecologica provinciale;
- c) con successivo apposito provvedimento il Comune individua specifici interventi di riqualificazione ecologica delle campagne, in particolare nelle aree individuate dal P.G.T. come essenziali per la funzionalità della rete ecologica.

02 - OBIETTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE PER LA RETE ECOLOGICA E CONSEGUENTE DISCIPLINA APPLICABILE AGLI ELEMENTI CHE LA COMPONGONO

Il Piano delle regole assume e fa propri gli obiettivi strategici indicati dal Documento di Piano per la conservazione e il potenziamento della rete ecologica (articolo 25 «*Prescrizioni per la tutela, la riqualificazione e il consolidamento della Rete Ecologica Comunale*»).

Il Piano delle Regole disciplina come segue gli areali corrispondenti ai diversi elementi della Rete Ecologica Comunale, con riferimento ai suddetti obiettivi strategici e alla definizione territoriale effettuata dal Piano dei Servizi (tavola PS/p.04 «*La Rete Ecologica Comunale*» in scala 1 : 5.000) e dal Piano delle Regole medesimo (tavola PR/p.01 «*Carta della disciplina delle aree: l'intero territorio comunale*» in scala 1 : 5.000 e tavola PR/p.02 «*Carta della disciplina delle aree: il tessuto urbano edificato*» in scala 1 : 2.000).

02.1 - CORRIDOIO ECOLOGICO PRIMARIO

Nelle già menzionate tavole del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole è indicato un “*corridoio ecologico primario*”.

Si definiscono “*corridoi ecologici*” quelle fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna e più in generale lo scambio biologico/genetico fra le specie.

All'interno degli areali qualificati come *corridoio ecologico primario* il P.G.T. detta le seguenti prescrizioni:

- a) deve essere evitata la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli e di opere che possano interferire con la continuità dei corridoi, è fatta salva la possibilità di insediare il nuovo Depuratore nella posizione prevista dal P.G.T., vista la sua marginalità rispetto al corridoio stesso e la prevista realizzazione di fascia perimetrale piantumata.

Relativamente agli insediamenti agricoli, ove, dimostratamente, non fosse possibile evitare tale realizzazione, la stessa dovrà essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità orientate nel senso del corridoio per una larghezza idonea a garantirne la continuità (in via indicativa almeno 30 m);

- b) l'eventuali interventi di *Nuova costruzione e/o Ampliamento* (ove ancora possibile) di edifici produttivi da realizzarsi all'interno degli *Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto*, ricompresi all'interno del suddetto corridoio dovranno prevedere la preventiva realizzazione di fasce a verde piantumato, da non adibirsi ad altre funzioni, poste a contorno degli insediamenti stessi; dette fasce - aggiuntive rispetto alla dotazione prevista all'art. 47.08 - dovranno essere realizzate nella misura minima di un ulteriore 20 % della *Superficie lorda (SI)* di nuova realizzazione e con un albero ogni 25 mq.

Nel caso in cui vengano realizzate all'esterno dell'insediamento produttivo, in ambito agricolo, i terreni intreressati dovranno essere legati da idoneo atto di asservimento, volto a garantire il mantenimento nel tempo della fascia a verde piantumato, a mitigazione dell'intervento.

- c) deve essere limitata l'intersezione tra i tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche ed il corridoio ecologico

Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di un diverso tracciato, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale.

02.2 - GANGLI ED ELEMENTI DI CONNESSIONE

Nelle già menzionate tavole del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole sono riportati gli elementi individuati dal P.T.C.P. quali “*elementi di connessione ecologica*” ed “*ambiti di riqualificazione eco sistemica*”.

Tenuto conto degli indirizzi e delle direttive del P.T.C.P. per detti elementi (n.d.a., art. II-23), che il presente P.G.T. fa propri per quanto riguarda il territorio comunale, lo stesso detta le seguenti prescrizioni:

- *elementi di connessione ecologica:*

Sono gli elementi di connessione ecologica, con specifica valenza strutturale e funzionale o di residualità da tutelare e consolidare attraverso il mantenimento e il ripristino dei caratteri ecologici e paesistici esistenti.

La realizzazione di nuovi insediamenti agricoli e/o l'ampliamento degli esistenti, deve essere il più possibile limitata e preferibilmente realizzata in contiguità con gli insediamenti già esistenti, in ogni caso, la stessa dovrà essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità orientate, nel senso della connessione, per una larghezza idonea a garantirne la continuità (in via indicativa almeno 20 m);

E' fatta salva la possibilità di insediare il nuovo Depuratore nella posizione prevista dal P.G.T., vista la prevista realizzazione di fascia perimetrale piantumata.

- *ambiti di riqualificazione eco sistemica:*

Per detti Ambiti è necessario, oltre al perseguimento della valorizzazione e tutela delle aziende agricole insediate sul territorio, la tutela ed il potenziamento degli aspetti ecologici ed ecosistemici, al fine di concorrere:

- all'attuazione della rete ecologica regionale e provinciale (art. III-2, quarto comma, delle n.t.a. del P.T.C.).
- alla riqualificazione delle aree finalizzata alla ricomposizione della Rete Verde Provinciale (art. II-46, delle n.t.a. del P.T.C.),

attraverso la salvaguardia degli elementi ecosistemici e paesistici ancora presenti sul territorio e l'incremento attivo del patrimonio di naturalità.

Pertanto gli *ambiti di riqualificazione ecosistemica* a completamento degli *ambiti di connessione ecologica*, sono da considerarsi prioritari ai fini degli interventi compensativi ai sensi dell'articolo 43, comma 2 bis. della l.r. 12/2005 e ss.mm.ii..

La realizzazione di nuovi insediamenti (agricoli) e di altre opere che possano frammentare detti ambiti e comprometterne la funzionalità ecologica. dovrà essere adeguatamente compensata mediante la preventiva messa a dimora di formazioni vegetali (fasce verdi piantumate) in grado di assicurare che l'insediamento o l'opera in progetto non comportino riduzione della funzionalità ecologica.

In ogni caso dovrà essere limitata l'interferenza di, eventuali, nuove infrastrutture viabilistiche.

Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di un diverso tracciato, devono essere previste – mediante apposito progetto idonee misure di mitigazione e compensazione ecologico-ambientale .

02.3 - ELEMENTI LINEARI E PUNTUALI DI ELEVATO VALORE

Nelle già menzionate tavole del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole sono riportati gli elementi individuati dal P.T.C.P. quali “*corsi d'acqua naturali o naturalizzati*” ed un “*varco di permeabilità residuale da salvaguardare*”.

Tenuto conto degli indirizzi e delle direttive del P.T.C.P. per detti elementi (n.d.a., art. II-23), che il presente P.G.T. fa propri per quanto riguarda il territorio comunale, lo stesso detta le seguenti prescrizioni:

- *corsi d'acqua naturali o naturalizzati*

Sono i corsi d'acqua che presentano una forte connotazione ecologica.

Per gli interventi effettuabili su detti corsi d'acqua si rinvia:

- al Piano di settore navigli e canali.
- all'articolo 21 “Rispetto dei corsi d'acqua” delle presenti norme di attuazione.

- *varco di permeabilità residuale da salvaguardare.*

Trattasi di un ambito individuato con elevata “vulnerabilità. ai fini della tutela della continuità funzionale della Rete Ecologica Provinciale , recepito nella Rete Ecologica Comunale come varco di permeabilità residuale da salvaguardare al fine del mantenimento di una corretta delimitazione tra urbanizzato e ambiti non edificati.

I competenti elaborati grafici di P.G.T. individuano l'asse di tale varco, le seguenti prescrizioni si estendono per una fascia posta “cavallo” di detto asse, avente una larghezza complessiva di mt. 200 (mt. 100 per ciascun lato):

- a) la realizzazione di nuovi insediamenti (agricoli) e/o l'ampliamento degli esistenti è soggetta alla medesima disciplina di cui al precedente punto 02.1 "*Corridoio ecologico primario*", ultimo capoverso lettera a);
- b) è vietato all'interno dei varchi ogni intervento di riduzione del livello di naturalità, come ad esempio l'abbattimento di alberi, filari, fasce boscate e siepi, o l'eliminazione di zone umide; ove dimostratamente inevitabili, tali interventi potranno essere effettuati solo previo ottenimento di apposita autorizzazione comunale (fatte salve specifiche competenze di altri enti), nella quale verranno dettate le opportune misure compensative;
- c) deve essere limitata l'intersezione tra i tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche ed il varco ecologico, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di un diverso tracciato, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale.

Le aree del varco sono da considerarsi prioritarie ai fini degli interventi compensativi da realizzarsi, facendo ricorso alla maggiorazione del contributo di costruzione da applicarsi in caso di interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto (art. 43, c. 2-bis, l.r. 12/2005) nonché all'apposito fondo regionale finalizzato a tali interventi (art. 43, c. 2-bis 1, l.r. 12/2005). Si vedano in proposito i seguenti provvedimenti regionali:

- d.g.r. n. 8/8757 del 22 dicembre 2008 «Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali (art. 43, comma 2-bis, l.r. n. 12/2005)» (pubblicata sul BURL del 12.01.2009, serie ordinaria n. 2);
- d.g.r. n. 8/11297 del 10 febbraio 2010 «Linee guida relative all'applicazione delle disposizioni di cui al comma 2-bis art. 43 l.r. n. 12/2005 e modalità di gestione del fondo di cui al comma 2 bis 1 art. 43 l.r. n. 12/2005 ("Fondo aree verdi")» (pubblicata sul BURL del 22.02.2010, serie ordinaria n. 8).

TITOLO SETTIMO
DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO

Art. 70 Norme tecniche di attuazione per il settore del commercio
 (D.lgs 31 marzo 1998, n. 114 e s.m.i. e legge regionale 2 febbraio 2010, nr. 6 – art. 4 bis)

70.01 **DEFINIZIONI PARTICOLARI**

Settori Merceologici

L'attività di commercio al dettaglio in sede fissa deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Tipologie delle attività di commercio e relative classi di superficie

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti tipologie di esercizi:

Tabella A – Tipologie delle attività di commercio al dettaglio		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizi di vicinato	EV	Minore o uguale a 150
Medie strutture di vendita	MS	Tra 151 e 1.500
Grandi strutture di vendita	GS	Maggiore di 1.500
Centri commerciali: medie o grandi strutture di vendita nelle quali due o più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica, infrastrutture comuni e spazi di servizio unitari; per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti	CC	Non soggetta a limiti

Contesti territoriali di localizzazione degli insediamenti commerciali

Ai fini della localizzazione delle attività commerciali il territorio comunale viene suddiviso nei seguenti contesti territoriali e nei seguenti ambiti:

Tabella B – Contesti territoriali di localizzazione degli insediamenti commerciali	
Contesto territoriale e riferimento agli ambiti del P.d.R.	
Tessuto urbano consolidato	<i>Nucleo urbano di antica formazione</i>
	<i>Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili</i>
	<i>Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto, con esclusione della zona industriale posta ad ovest di Via Circonvallazione (zona industriale delle Vie Dell'Industria e Biagi), gli insediamenti posti ad ovest della Via per Motta Visconti e l'insediamento isolato posto a sud-est dell'abitato (accessibile dalla Strada Provinciale 11 verso Trovo)</i>

	<i>Ambiti dell'edificato terziario/commerciale ed attività produttive compatibili, con esclusione delle aree poste nella zona industriale collocata ad ovest di Via Circonvallazione</i>
	<i>Aziende agricole all'interno del tessuto edificato consolidato</i>
Ambiti di trasformazione urbana	<i>Ambiti di trasformazione (AT) a destinazione residenziale in corso di realizzazione/completamento.</i>
	<i>Ambiti soggetti a Piano Attuativo (PA) o atti di programmazione negoziata con valenza territoriale (P.I.I.) o progetti S.U.A.P. approvati ed in corso di realizzazione, con esclusione dell'ambito posto a nord di Via Circonvallazione (aree di Via Mattei)</i>
	<i>Ambiti di trasformazione (AT) a destinazione residenziale</i>
	<i>Ambiti di trasformazione (AT) a destinazione terziario/commerciale/ricettiva</i>
	<i>Ambiti di Trasformazione (AT) destinati ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale</i>
Ambiti extraurbani	<i>Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto costituenti la zona industriale posta ad ovest di Via Circonvallazione (zona industriale delle Vie Dell'Industria e Biagi), gli insediamenti posti ad ovest della Via per Motta Visconti e l'insediamento isolato posto a sud-est dell'abitato (accessibile dalla Strada Provinciale 11 verso Trovo)</i>
	<i>Ambiti dell'edificato terziario/commerciale ed attività produttive compatibili, posti nella zona industriale collocata ad ovest di Via Circonvallazione</i>
	<i>Ambito di progetto di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), in corso di attuazione, posto a nord di Via Circonvallazione (aree di Via Mattei)</i>
Aree verdi	<i>Ambiti agricoli, parchi e giardini pubblici</i>
Zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	<i>Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ad eccezione dei parchi e giardini pubblici</i>
	<i>Cimitero e relativa fascia di rispetto</i>
	<i>Depuratore e relativa fascia di rispetto assoluto</i>

70.02

COMPATIBILITA' TERRITORIALE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

La localizzazione di esercizi commerciali appartenenti alle diverse “tipologie delle attività di commercio al dettaglio” definite [al paragrafo 70.01 del presente articolo](#) potrà avvenire nel rispetto delle indicazioni seguenti (in ogni contesto territoriale sono ovviamente sempre ammesse, oltre a quella qui indicata, anche le tipologie di dimensione inferiore), fatte salve diverse e/o più specifiche prescrizioni dettate:

- dalle presenti norme di attuazione, agli [articoli del Titolo Quarto](#), per gli ambiti territoriali individuati dal Piano delle Regole,
- dai “[Criteri e indirizzi per l'attuazione](#)” del Documento di Piano, agli [articoli del relativo Titolo Sesto](#), per gli *Ambiti di Trasformazione (AT)* individuati dal D.d.P. medesimo.

Tabella C – Compatibilità territoriale degli insediamenti commerciali		
C.1 – SETTORE ALIMENTARE		
Contesto territoriale	Ambiti del P.d.R.	Tipologie di esercizi ammessi
Tessuto urbano consolidato	<i>Nucleo urbano di antica formazione</i>	EV
	<i>Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili</i>	EV - MS
	<i>Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto, con esclusione della zona industriale posta ad ovest di Via Circonvallazione (zona industriale delle Vie Dell'Industria e Biagi), gli insediamenti posti ad ovest della Via per Motta Visconti e l'insediamento isolato posto a sud-est dell'abitato (accessibile dalla Strada Provinciale 11 verso Trovo)</i>	EV - MS

	<i>Ambiti dell'edificato terziario/commerciale ed attività produttive compatibili, con esclusione delle aree poste nella zona industriale collocata ad ovest di Via Circonvallazione</i>	EV - MS
	<i>Aziende agricole all'interno del tessuto edificato consolidato</i>	Nessuna (1) (2)
Ambiti di trasformazione urbana	<i>Ambiti di trasformazione (AT) a destinazione residenziale in corso di realizzazione/completamento.</i>	(3)
	<i>Ambiti soggetti a Piano Attuativo (PA) o atti di programmazione negoziata con valenza territoriale (P.I.I.) o progetti S.U.A.P. approvati ed in corso di realizzazione, con esclusione dell'ambito posto a nord di Via Circonvallazione (aree di Via Mattei)</i>	(3)
	<i>Ambiti di trasformazione (AT) a destinazione residenziale</i>	EV
	<i>Ambiti di trasformazione (AT) a destinazione terziario/commerciale/ricettiva</i>	EV - MS
	<i>Ambiti di Trasformazione (AT) destinati ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale</i>	Nessuna (4)
Ambiti extraurbani	<i>Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto costituenti la zona industriale posta ad ovest di Via Circonvallazione (zona industriale delle Vie Dell'Industria e Biagi), gli insediamenti posti ad ovest della Via per Motta Visconti e l'insediamento isolato posto a sud-est dell'abitato (accessibile dalla Strada Provinciale 11 verso Trovo)</i>	EV - MS
	<i>Ambiti dell'edificato terziario/commerciale ed attività produttive compatibili, posti nella zona industriale collocata ad ovest di Via Circonvallazione</i>	EV - MS
	<i>Ambito di progetto di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), in corso di attuazione, posto a nord di Via Circonvallazione (aree di Via Mattei)</i>	(3)
Aree verdi	<i>Ambiti agricoli, parchi e giardini pubblici</i>	Nessuna (1) (2) (4)
Zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	<i>Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ad eccezione dei parchi e giardini pubblici</i>	Nessuna (4)
	<i>Cimitero e relativa fascia di rispetto</i>	Nessuna (4)
	<i>Depuratore e relativa fascia di rispetto assoluto</i>	Nessuna

Tabella C – Compatibilità territoriale degli insediamenti commerciali		
C.2 – SETTORE NON ALIMENTARE		
Contesto territoriale	Ambiti del P.d.R.	Tipologie di esercizi ammessi
Tessuto urbano consolidato	<i>Nucleo urbano di antica formazione</i>	EV
	<i>Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili</i>	EV - MS
	<i>Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto, con esclusione della zona industriale posta ad ovest di Via Circonvallazione (zona industriale delle Vie Dell'Industria e Biagi), gli insediamenti posti ad ovest della Via per Motta Visconti e l'insediamento isolato posto a sud-est dell'abitato (accessibile dalla Strada Provinciale 11 verso Trovo)</i>	EV - MS
	<i>Ambiti dell'edificato terziario/commerciale ed attività produttive compatibili, con esclusione delle aree poste nella zona industriale collocata ad ovest di Via Circonvallazione</i>	EV - MS
	<i>Aziende agricole all'interno del tessuto edificato consolidato</i>	Nessuna (1)

Ambiti di trasformazione urbana	<i>Ambiti di trasformazione (AT) a destinazione residenziale in corso di realizzazione/completamento.</i>	(3)
	<i>Ambiti soggetti a Piano Attuativo (PA) o atti di programmazione negoziata con valenza territoriale (P.I.I.) o progetti S.U.A.P. approvati ed in corso di realizzazione, con esclusione dell'ambito posto a nord di Via Circonvallazione (aree di Via Mattei)</i>	(3)
	<i>Ambiti di trasformazione (AT) a destinazione residenziale</i>	EV
	<i>Ambiti di trasformazione (AT) a destinazione terziario/commerciale/ricettiva</i>	EV - MS
	<i>Ambiti di Trasformazione (AT) destinati ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale</i>	Nessuna (4)
Ambiti extraurbani	<i>Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto costituenti la zona industriale posta ad ovest di Via Circonvallazione (zona industriale delle Vie Dell'Industria e Biagi), gli insediamenti posti ad ovest della Via per Motta Visconti e l'insediamento isolato posto a sud-est dell'abitato (accessibile dalla Strada Provinciale 11 verso Trovo)</i>	EV - MS
	<i>Ambiti dell'edificato terziario/commerciale ed attività produttive compatibili, posti nella zona industriale collocata ad ovest di Via Circonvallazione</i>	EV - MS
	<i>Ambito di progetto di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), in corso di attuazione, posto a nord di Via Circonvallazione (aree di Via Mattei)</i>	(3)
Aree verdi	<i>Ambiti agricoli, parchi e giardini pubblici</i>	Nessuna (1) (4)
Zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	<i>Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ad eccezione dei parchi e giardini pubblici</i>	Nessuna (4)
	<i>Cimitero e relativa fascia di rispetto</i>	Nessuna (4)
	<i>Depuratore e relativa fascia di rispetto assoluto</i>	Nessuna

Note:

- (1) Fatta salva la possibilità ai produttori agricoli, singoli o associati, di esercitare attività di vendita di prodotti agricoli nei limiti di cui all'articolo 2135 del Codice civile, alla legge 25 marzo 1959, n. 125 e successive modificazioni e alla legge 9 febbraio 1963, n. 59 e successive modificazioni.
- (2) Fatta salva l'attività di somministrazione di alimenti e bevande svolta negli agriturismi, limitatamente alle persone alloggiate, ai loro ospiti ed a coloro che sono ospitati nella struttura ricettiva in occasione di manifestazioni ed attività organizzate.
- (3) Si rimanda a quanto espressamente previsto dal relativo Piano Attuativo approvato, ad eventuali successive varianti e/o atti ricognitivi e di deroga, approvati dall'organo comunale competente.
- (4) In tutte le "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" individuate dal P.G.T., il Comune può consentire l'insediamento di "pubblici esercizi" ed "esercizi di vicinato" purchè costituenti servizi interni erogati a favore degli utenti delle attrezzature insediate, dimensionati secondo l'utenza delle attrezzature e strettamente pertinenti e correlate con la funzione principale svolta nell'area; di norma l'insediamento avverrà mediante concessione di gestione dell'attività commerciale, convenzionata con l'Ente pubblico.

All'interno del territorio comunale NON sono state individuate aree idonee alla localizzazione di "Grandi strutture di vendita", ivi compresi i "Centri Commerciali".

All'interno degli ambiti di pianificazione attuativa (e di "programmazione negoziata con valenza territoriale") l'attivazione di esercizi commerciali al dettaglio è ammessa solo se, oltre che nella precedente Tabella C, è espressamente prevista anche dal relativo Piano Attuativo.

70.03

PROCEDURE

L'attivazione di esercizi di vendita al dettaglio classificabili nella tipologia delle "Medie strutture di vendita" – qualora ammessa dal PGT – è in ogni caso subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo (con stipulazione della relativa convenzione) avente le finalità di assicurare la tutela

dell'ambiente urbano e di verificare la sostenibilità dell'intervento per quanto riguarda l'ordinato assetto del territorio sotto il profilo della viabilità e della necessaria dotazione di standard o di altre opere pubbliche; eventuali superfici commerciali (a qualunque tipologia appartenenti) già realizzate alla data di adozione della presente variante generale del PGT, per le quali risulti già interamente assolta la dotazione di standard (in misura non inferiore a quella richiesta per le "Medie strutture di vendita") e per le quali si possano ritenere garantite le finalità testè enunciate, potranno essere adibite a "Medie strutture di vendita" senza necessità della suddetta preventiva pianificazione attuativa, mediante titolo abilitativo convenzionato (qualora sia già in essere una precedente convenzione, la stessa potrà essere semplicemente adeguata).

Nel caso di procedimenti finalizzati all'apertura di grandi strutture di vendita, qualora ammesse dal P.G.T., i procedimenti di carattere urbanistico ed edilizio potranno aver inizio solo successivamente all'ottenimento dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività di vendita rilasciata ex artt. 8 e 9 del d.lgs. 114/98.

Agli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie d'autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) si applicano, ai soli effetti della conformità urbanistica con destinazioni d'uso ammesse negli ambiti, le disposizioni corrispondenti alla tipologia autorizzativa derivante dal computo della superficie secondo le modalità stabilite dall'articolo 38, ultimo comma, del regolamento regionale ("Regolamento di attuazione della l.r. 23 luglio 1999 n. 14 per il settore del commercio").

Nei casi, previsti dall'articolo 40 del suddetto regolamento regionale, in cui è svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, si applicano gli standard differenziati in corrispondenza della ripartizione indicata dal promotore.

Salvo quanto diversamente specificato nelle norme relative a ciascun ambito territoriale e a ciascun "Ambito di Trasformazione", i parcheggi pertinenziali devono essere reperiti nei seguenti casi (con riferimento alla classificazione [di cui all'articolo 13](#)):

- per gli *Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione*;
- per gli interventi di *Ristrutturazione edilizia*;
- per gli interventi, che comportino riutilizzo (sia con opere – classificabili in qualunque categoria – che senza opere) di spazi edilizi dismessi da oltre un anno;
- per gli interventi che comportino modifica della destinazione d'uso (sia con opere – classificabili in qualunque categoria – che senza opere);
- per gli interventi che comportino incremento del numero delle *Unità funzionali (Ufn)*.

La deroga allo strumento urbanistico vigente ed al Regolamento Edilizio vigente prevista dall'art. 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989 n. 122 e successive modificazioni relativa alla realizzazione di parcheggi di pertinenza è applicabile esclusivamente agli immobili esistenti, qualora non dotati degli spazi pertinenziali previsti dalle norme delle singole zone e comunque nella quantità necessaria al raggiungimento degli stessi.

70.04

DISPOSIZIONI DI INSERIMENTO AMBIENTALE

In caso di realizzazione di strutture destinate ad ospitare medie strutture di vendita, laddove consentite dal P.G.T., è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dai parcheggi crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree ricomprese nel comparto di intervento o anche al di fuori di esso. In particolare, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente.

Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali è di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali, eccezion fatta per i parcheggi liberamente accessibili e non pertinenziali; i nuovi insediamenti dovranno prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale, documentata in sede di Piano Attuativo.

I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'alberatura nella misura minima di una pianta per ogni 2 (due) posti auto ricavati omogeneamente nella superficie complessiva destinata alla sosta.

70.05

DISPOSIZIONI PARTICOLARI A TUTELA DEL TESSUTO EDILIZIO DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale ("Nucleo urbano di antica formazione") solamente a condizione che gli interventi di natura commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

70.06

DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E INTERESSE PUBBLICO (STANDARDS)

Per le attività commerciali la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico è prescritta secondo le quantità riportate nella seguente tabella D, fatte salve diverse e/o più specifiche prescrizioni dettate:

- dalle presenti norme di attuazione, agli articoli del [Capo Secondo, Titolo Quarto](#), per gli ambiti territoriali individuati dal Piano delle Regole,
- dai *"Criteri e indirizzi per l'attuazione"* del Documento di Piano, agli [articoli del relativo Titolo Sesto](#), per gli *Ambiti di Trasformazione (AT)* individuati dal D.d.P. medesimo.

Tabella D – Dotazione di standard, contesto territoriale e tipologia di esercizio				
Tipologia di attività e condizioni particolari degli immobili		Contesto territoriale		
		Tessuto urbano consolidato	Ambiti di trasformazione urbana	Ambiti extraurbani
		Standard		
EV	Insediamiento in edifici esistenti	75% della SI, di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico		100% della SI di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico
	Nuovi edifici	75% della SI di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico		
MS Fino a 500 mq. di SI	Insediamiento in edifici esistenti	100% della SI, di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico	100% della SI, di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico	100% della SI di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico
	Nuovi edifici	100% della SI, di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico	100% della SI, di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico	
MS da 501 fino a 1500 mq. di SI	Insediamiento in edifici esistenti	100% della SI, di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico	200% della SI, di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico	200% della SI di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico
	Nuovi edifici	200% della SI, di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico	200% della SI, di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico	
GS	Insediamiento in edifici esistenti	Tipologia non ammessa	Tipologia non ammessa	Tipologia non ammessa
	Nuovi edifici	Tipologia non ammessa	Tipologia non ammessa	Tipologia non ammessa
CC	Insediamiento in edifici esistenti	Tipologia non ammessa	Tipologia non ammessa	Tipologia non ammessa
	Nuovi edifici	Tipologia non ammessa	Tipologia non ammessa	Tipologia non ammessa

SOSTEGNO E INCENTIVO AGLI “ESERCIZI DI VICINATO” ED AFFINI NEL NUCLEO URBANO DI ANTICA FORMAZIONE

Allo scopo di tutelare, incentivare e rivitalizzare gli “*esercizi di vicinato*” nel “*Nucleo urbano di antica formazione*”, considerato il ruolo di servizio alla cittadinanza e di vivificazione e presidio del nucleo centrale dell’abitato svolto dai medesimi, il presente piano prevede le seguenti misure:

1. facilitazione e incentivazione degli interventi edilizi relativi alla riqualificazione e all’ampliamento di esercizi esistenti, nonché degli interventi volti a porre in essere nuovi esercizi.
A tal fine il “*Contributo di costruzione*”¹⁵ di cui all’articolo 43 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) è ridotto alla metà;
2. previsione di regole edilizie finalizzate a migliorare l’attrattività dei singoli esercizi e, di conseguenza, dell’intero apparato commerciale nel *Nucleo urbano di antica formazione*..
A tal fine il redigendo nuovo *Regolamento Edilizio Comunale* conterrà apposite norme improntate ai seguenti principi (salvo altro che il REC potrà stabilire):
 - obbligo di denominare l’esercizio con nome italiano, evitando il ricorso a lingue straniere;
 - individuazione di criteri omogenei e coordinati per la realizzazione delle insegne e del fronte esterno degli esercizi (vetrine, porta d’ingresso, serramentistica varia, ecc.), che possano guidare gli interventi di riqualificazione degli esercizi esistenti e di creazione di nuovi esercizi;
 - individuazione di criteri omogenei e coordinati per l’illuminazione degli esercizi;
 - individuazione di criteri omogenei e coordinati per la pubblicizzazione degli esercizi costituenti l’apparato commerciale al dettaglio esistente nell’intero territorio comunale.

Si avvalgono delle misure sopra descritte anche le attività equiparabili agli esercizi di vicinato, fra le quali in particolare quelle di somministrazione di alimenti e bevande (*Pubblici esercizi in genere* di cui all’articolo 14, Punto 2.c.1.6.1) e quelle di *Artigianato di servizio* (di cui all’articolo 14, punto 2.c.1.9).

DISPOSIZIONI PARTICOLARI RELATIVE ALLA DISLOCAZIONE SUL TERRITORIO DEL SERVIZIO FARMACEUTICO

L’autorizzazione ad aprire una farmacia è rilasciata con provvedimento definitivo dell’autorità sanitaria competente per territorio.

In relazione al preminente interesse pubblico nella dislocazione del servizio farmaceutico all’interno del territorio comunale, richiamato l’orientamento giurisprudenziale prevalente che ha riconosciuto che la dispensazione dei medicinali al dettaglio (visti gli effetti terapeutici degli stessi) non è una comune attività commerciale e pertanto alla stessa non è opportuna l’estensione indiscriminata della generale disciplina proconcorrenziale (applicabile generalmente per le comuni attività economiche), il Comune individuerà, pertanto, con apposito ed ulteriore provvedimento le zone nelle quali prevedere l’eventuale insediamento di ulteriori farmacie.

L’individuazione avverrà nel rispetto dei criteri di cui agli art. 1 e 2 della Legge 2 aprile 1968, n. 475: “*Norme concernenti il servizio farmaceutico*” (Pubblicata nella G.U. n. 107 del 27 aprile 1968), come modificati ed integrati dall’art. 11 della legge 24 marzo 2012, n. 27 “*Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1: Misure urgenti in materia di concorrenza, liberalizzazioni e infrastrutture*” (Pubblicata nella G.U. n. 71 del 24 marzo 2012)¹⁶ e delle altre norme vigenti in materia.

¹⁵ Il “contributo di costruzione” è composto, nel caso della destinazione d’uso residenziale e funzioni complementari, accessorie o compatibili :
 – dal contributo per oneri di urbanizzazione primaria;
 – dal contributo per oneri di urbanizzazione secondaria;
 – dal contributo sul costo di costruzione.

¹⁶ **Art. 11. Potenziamento del servizio di distribuzione farmaceutica, accesso alla titolarità delle farmacie e disciplina della somministrazione dei farmaci e altre disposizioni in materia sanitaria**

1 Al fine di favorire l’accesso alla titolarità delle farmacie da parte di un più ampio numero di aspiranti, aventi i requisiti di legge, nonché di favorire le procedure per l’apertura di nuove sedi farmaceutiche garantendo al contempo una più capillare presenza sul territorio del servizio farmaceutico, alla legge 2 aprile 1968, n. 475, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all’articolo 1, il secondo e il terzo comma sono sostituiti dai seguenti: «*Il numero delle autorizzazioni è stabilito in modo che vi sia una farmacia ogni 3.300 abitanti. La popolazione eccedente, rispetto al parametro di cui al secondo comma, consente l’apertura di una ulteriore farmacia, qualora sia superiore al 50 per cento per parametro stesso*»;

b) dopo l’articolo 1 è inserito il seguente: «*Art. 1-bis.*
1. In aggiunta alle sedi farmaceutiche spettanti in base al criterio di cui all’articolo 1 ed entro il limite del 5 per cento delle sedi, comprese le nuove, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, sentita l’azienda sanitaria locale competente per territorio, possono istituire una farmacia:

ATTIVITÀ DI VENDITA DI MERCI AL DETTAGLIO E SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE EFFETTUATE SULLE AREE PUBBLICHE.

Il P.G.T. individua - mediante il Piano dei Servizi - l'area attualmente destinata a mercato periodico, intesa come elemento essenziale per garantire sicurezza, qualità e vitalità del centro storico (a cui, nel caso di Casorate, risulta adiacente), nonché dell'intero centro urbano.

L'attività in detta area sarà svolta ai sensi della "Sezione III - Commercio su aree pubbliche" della legge regionale 2 febbraio 2010, nr. 6 e s.m.i.i. ed altre norme vigenti in materia.

Il Comune potrà anche individuare ulteriori o diverse aree pubbliche per lo svolgimento del mercato periodico, ciò non costituendo variante urbanistica, in analogia con i contenuti del comma 15 dell'art. 9 della l.r. 12/2005.

Il commercio su aree pubbliche può essere svolto con le seguenti modalità:

- a) su posteggi dati in concessione per un periodo stabilito dal comune, compreso tra i nove e i dodici anni, tenuto conto dell'investimento effettuato (nelle aree destinate dal Comune a mercato periodico);
- b) su qualsiasi altra area pubblica, purché in forma itinerante.

Il commercio su aree pubbliche in forma itinerante dovrà essere svolto con mezzi mobili e con soste limitate, di norma, al tempo strettamente necessario per effettuare le operazioni di vendita, con divieto di posizionare la merce sul terreno o su banchi a terra ancorché muniti di ruote, nel rispetto del regolamento comunale e delle vigenti normative igienicosanitarie.

a) nelle stazioni ferroviarie, negli aeroporti civili a traffico internazionale, nelle stazioni marittime e nelle aree di servizio autostradali ad alta intensità di traffico, dotate di servizi alberghieri o di ristorazione, purché non sia già aperta una farmacia a una distanza inferiore a 400 metri

b) nei centri commerciali e nelle grandi strutture con superficie di vendita superiore a 10.000 metri quadrati, purché non sia già aperta una farmacia, a una distanza inferiore a 1.500 metri»;

- c) l'articolo 2 è sostituito dal seguente:

«Art. 2.

1. Ogni comune deve avere un numero di farmacie in rapporto a quanto disposto dall'articolo 1. Al fine di assicurare una maggiore accessibilità al servizio farmaceutico, il comune, sentiti l'azienda sanitaria e l'Ordine provinciale dei farmacisti competente per territorio, identifica le zone nelle quali collocare le nuove farmacie, al fine di assicurare un'equa distribuzione sul territorio, tenendo altresì conto dell'esigenza di garantire l'accessibilità del servizio farmaceutico anche a quei cittadini residenti in aree scarsamente abitate.

2. Il numero di farmacie spettanti a ciascun comune è sottoposto a revisione entro il mese di dicembre di ogni anno pari, in base alle rilevazioni della popolazione residente nel comune, pubblicate dall'Istituto nazionale di statistica».

(...omissis...).