

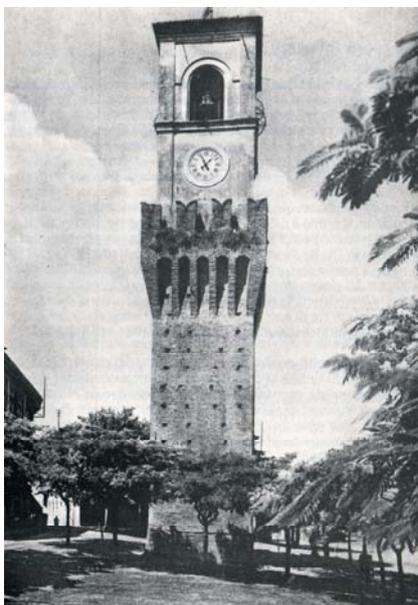


# PGT 2008

**VARIANTE PARZIALE 2018**

ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

---



---

Progettista incaricato  
arch. Cristiano Carlo Alberti  
via Chiozzi 42 - 27049 Stradella (PV)

Adeguamento componente geologica  
dott. geol. Daniele Calvi  
via Gramsci 22 - 27049 Stradella (PV)

Analisi componente idraulica del Torrente Versa  
ing. Giuseppe Barbero  
via Kennedy 70 - 27058 Voghera (PV)

Piano generale del traffico urbano  
ing. Michele Minoja  
via Martiri di Cefalonia 8 - 20097 San Donato Milanese (MI)

Adeguamento piano di zonizzazione acustica  
Labanalysis s.r.l.  
via Europa 5 - 27041 Casanova Lonati (PV)

Sindaco  
Piergiorgio Maggi

Assessore al Territorio  
geom. Maurizio Visponetti

Responsabile S.U.E.  
geom. Pietro Moraschini

Responsabile Servizio Tecnico e Territoriale  
ing. Anna Maria Rogledi

Segretario comunale  
dr.ssa Elisabetta D'Arpa

---

Allegato N  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
modificate

---

<b>PARTE PRIMA - CRITERI GENERALI DEL PGT .....</b>	<b>4</b>
<b>CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>5</b>
ART. 01 - FINALITÀ E CONTENUTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....	5
ART. 02 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....	5
ART. 03 - RAPPORTO CON I DOCUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI .....	6
<b>CAPO II PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI .....</b>	<b>7</b>
ART. 04 - INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI DI RIFERIMENTO .....	7
ART. 05 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI .....	10
ART. 06 - DISTANZE ED ALTEZZE .....	11
<b>CAPO III USI DEL TERRITORIO .....</b>	<b>16</b>
ART. 07 - DESTINAZIONI D'USO E CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI DEL TERRITORIO .....	16
ART. 08 - USI DEL TERRITORIO .....	16
ART. 09 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO .....	26
ART. 10 - USI SOGGETTI A COMPATIBILITÀ INFRASTRUTTURALE .....	27
<b>CAPO IV MODALITÀ DI INTERVENTO .....</b>	<b>28</b>
ART. 11 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....	28
ART. 12 - MODALITÀ ATTUATIVE DEL PGT .....	29
ART. 13 - MISURE DI SALVAGUARDIA .....	30
<b>CAPO V ESAME PAESISTICO DEL PROGETTO .....</b>	<b>31</b>
ART. 14 - QUALIFICAZIONE DEL PGT COME ATTO A SPECIFICA VALENZA PAESISTICA .....	31
ART. 15 - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALL'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI .....	31
<b>CAPO VI DISPOSIZIONI SULLA QUALITÀ EDILIZIA E DELL'AMBIENTE .....</b>	<b>33</b>
ART. 16 - DISPOSIZIONI EDILIZIE DI VALENZA AMBIENTALE A SALVAGUARDIA DELLA COMPONENTE PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO .....	33
ART. 17 - INTERVENTI SULLA VEGETAZIONE .....	35
ART. 18 - NORME PER LA TUTELA DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO .....	36
ART. 19 - EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI .....	38
ART. 20 - INQUINAMENTI .....	39
<b>PARTE SECONDA - DOCUMENTO DI PIANO .....</b>	<b>41</b>
<b>CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>42</b>
ART. 21 - CONTENUTI .....	42
ART. 22 - ELEMENTI COSTITUTIVI .....	42
ART. 23 - VALIDITÀ .....	43
ART. 24 - EFFICACIA, PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI .....	43
ART. 25 - RAPPORTO CON GLI ALTRI ATTI DI PGT .....	43
ART. 26 - RIMANDO AD ULTERIORI DISPOSIZIONI .....	44
<b>CAPO II DISPOSIZIONI PARTICOLARI ATTUATIVE .....</b>	<b>45</b>
ART. 27 - MODALITÀ GENERALI DI ATTUAZIONE .....	45
ART. 28 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....	46
ART. 29 - AMBITI DI RICONVERSIONE URBANA .....	48
<b>CAPO III DISPOSIZIONI PEREQUATIVE .....</b>	<b>50</b>
ART. 30 - PEREQUAZIONE URBANISTICA .....	50
ART. 31 - COMPENSAZIONE URBANISTICA .....	50
ART. 32 - FORME DI INCENTIVAZIONE URBANISTICA .....	52
ART. 33 - DIRITTI EDIFICATORI .....	53
<b>CAPO IV DISPOSIZIONI PER LA MOBILITÀ .....</b>	<b>55</b>
ART. 34 - AMBITI PER LA VIABILITÀ .....	55
ART. 35 - AMBITO AUTOSTRADALE "A-21" .....	57
ART. 36 - AMBITO FERROVIARIO .....	57
ART. 37 - AMBITO PER GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE .....	58
<b>CAPO IV CONTENUTI ORIENTATIVI RIFERITI AGLI ALTRI ATTI DI PGT .....</b>	<b>60</b>
ART. 38 - CRITERI PER LA REDAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI .....	60
<b>CAPO V VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA .....</b>	<b>61</b>
ART. 39 - PROCEDIMENTI DI VARIANTE, MONITORAGGIO E INDICATORI .....	61
<b>PARTE TERZA - PIANO DELLE REGOLE .....</b>	<b>63</b>
<b>CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>64</b>
ART. 40 - CONTENUTI .....	64
ART. 41 - ELEMENTI COSTITUTIVI .....	64
ART. 42 - VALIDITÀ ED EFFICACIA .....	65
ART. 43 - RAPPORTO CON GLI ALTRI ATTI DI PGT .....	65
ART. 44 - RIMANDO AD ULTERIORI DISPOSIZIONI .....	65

<b>CAPO II DISPOSIZIONI PARTICOLARI ATTUATIVE</b> .....	<b>66</b>
ART. 45 - MODALITA' DI ATTUAZIONE .....	66
ART. 46 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	66
ART. 47 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE.....	66
ART. 48 - AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI.....	67
ART. 49 - ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI PREESISTENTI.....	67
ART. 50 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.....	67
<b>CAPO III DISPOSIZIONI VINCOLISTICHE</b> .....	<b>68</b>
ART. 51 - PIANO STRALCIO DELLE FASCE FLUVIALI DEL BACINO DEL PO.....	68
ART. 52 - AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE.....	68
ART. 53 - LIMITE DI RISPETTO CIMITERIALE.....	69
ART. 54 - LIMITE DI RISPETTO DEL DEPURATORE CONSORTILE.....	69
ART. 55 - LIMITE DI RISPETTO DEL GASDOTTO SNAM.....	69
ART. 56 - LIMITE DI RISPETTO DELL'ELETTRODOTTO AD ALTA TENSIONE.....	70
ART. 57 - LIMITE FASCIA 150 m CORSI D'ACQUA VINCOLATI.....	70
ART. 58 - FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITA'.....	70
ART. 59 - SITO DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.....	70
ART. 60 - EDIFICI ED IMMOBILI VINCOLATI.....	71
<b>CAPO IV TESSUTI URBANI CONSOLIDATI</b> .....	<b>73</b>
ART. 61 - GENERALITA'.....	73
ART. 62 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.....	74
ART. 63 - TESSUTO STORICO E NUCLEI FRAZIONALI DI ANTICO IMPIANTO - "TS".....	75
ART. 64 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO AD ALTA DENSITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - "TCR1".....	81
ART. 65 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A MEDIA DENSITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - "TCR2".....	82
ART. 66 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A BASSA DENSITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - "TCR3".....	84
ART. 67 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO - "TCP".....	85
ART. 68 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE E RICETTIVO - "TCC".....	87
ART. 69 - PIANI ATTUATIVI IN ITINERE.....	88
<b>CAPO V TESSUTI EXTRAURBANI AGRICOLI ED AMBIENTALI</b> .....	<b>89</b>
ART. 70 TESSUTO AGRICOLO "TA".....	89
ART. 71 - TESSUTO AGRICOLO NATURALIZZATO - "TAN".....	91
ART. 72 - TESSUTO AGRICOLO DI RICOMPOSIZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE DELLA TRAMA NATURALISTICA - "TAR".....	93
ART. 73 - TESSUTO AGRICOLO AD ELEVATO CONTENUTO NATURALISTICO - "TAE".....	94
ART. 74 - TESSUTO AGRICOLO DI CONSOLIDAMENTO DEI CARATTERI NATURALISTICI - "TAC".....	96
ART. 75 - EDIFICI EXTRAGRICOLI ESISTENTI NEI TESSUTI AGRICOLI.....	97
ART. 76 - REGOLAMENTO DI POLIZIA RURALE.....	98
ART. 77 - AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO.....	98
<b>CAPO VI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE</b> .....	<b>99</b>
ART. 78 - AMBITO RICOMPRESO IN CLASSE 4 DI FATTIBILITA' GEOLOGICA (FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI) - A4G.....	99
ART. 79 - AMBITO A VERDE PRIVATO - AVP.....	100
ART. 80 - AMBITO BOSCATO - AB.....	101
ART. 81 - AMBITO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE - "AMA".....	102
<b>CAPO VII DISPOSIZIONI DI URBANISTICA COMMERCIALE</b> .....	<b>104</b>
ART. 82 - DEFINIZIONI DI SETTORE.....	104
ART. 83 - TIPOLOGIE DI ESERCIZI COMMERCIALI INSEDIABILI NEL TERRITORIO COMUNALE.....	106
ART. 84 - INSEDIAMENTO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI.....	107
ART. 85 - DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI CONNESSE AGLI ESERCIZI COMMERCIALI.....	108
ART. 86 - CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI URBANISTICO - COMMERCIALI.....	109
ART. 87 - DISCIPLINA DEL PROCEDIMENTO AUTORIZZATORIO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA.....	110
ART. 88 - DISCIPLINA DEL PROCEDIMENTO AUTORIZZATORIO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ORGANIZZATE IN FORMA UNITARIA.....	113
<b>CAPO VIII COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA</b> .....	<b>115</b>
ART. 89 - CONTENUTI ED ELABORATI.....	115
<b>PARTE QUARTA - PIANO DEI SERVIZI</b> .....	<b>117</b>
<b>CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>118</b>
ART. 90 - CONTENUTI.....	118
ART. 91 - ELEMENTI COSTITUTIVI.....	118
ART. 92 - VALIDITA' ED EFFICACIA.....	119
ART. 93 - RAPPORTO CON GLI ALTRI ATTI DI PGT.....	119
ART. 94 - DEROGA AGLI ATTI DI PGT PER EDIFICI E IMPIANTI PUBBLICI.....	119
ART. 95 - RIMANDO AD ULTERIORI DISPOSIZIONI.....	119
<b>CAPO II DISPOSIZIONI PARTICOLARI ATTUATIVE</b> .....	<b>120</b>
ART. 96 - MODALITA' DI ATTUAZIONE.....	120
ART. 97 - PEREQUAZIONE.....	120
ART. 98 - DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE, NEGLI AMBITI DI RICOVERSIONE URBANA E NEI PIANI ATTUATIVI.....	121
ART. 99 - MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO COMPORTANTI VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI.....	122
ART. 100 - PARCHEGGI PERTINENZIALI E DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEGLI AMBITI GOVERNATI DAL PR.....	122
ART. 101 - MONETIZZAZIONE DI AREE NON CEDUTE.....	123

ART. 102 - AMBITI PER SERVIZI.....	124
<b>CAPO III PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO .....</b>	<b>127</b>
ART. 103 - GENERALITA'.....	127
ART. 104 - CONTENUTO .....	127
ART. 105 - OBIETTIVO, FINALITA' E CAMPO DI APPLICAZIONE.....	128
ART. 106 - ISTITUZIONE DELL'UFFICIO PER IL SOTTOSUOLO.....	129
ART. 107 - DEFINIZIONI.....	129
ART. 108 - PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE.....	130
ART. 109 - CARTOGRAFIA E MONITORAGGIO.....	130
ART. 110 - NORME TECNICHE PER LA REALIZZAZIONE DELLE GALLERIE POLIFUNZIONALI .....	131
ART. 111 - NORME TECNICHE PER LA REALIZZAZIONE DELLE POLIFORE .....	132
ART. 112 - AUTORIZZAZIONE.....	133
ART. 113 - OBBLIGHI E DECADENZA .....	135
ART. 114 - ESECUZIONE DELLE OPERE.....	136
ART. 115 - ONERI ECONOMICI E GARANZIE .....	137
<b>CAPO IV RETE ECOLOGICA .....</b>	<b>139</b>
ART. 116 - RETE ECOLOGICA REGIONALE (RER).....	139
ART. 117 - ELEMENTI DELLA RER.....	139
ART. 118 - RER DI PRIMO LIVELLO: VINCOLI URBANISTICI ED INTERVENTI DI COMPENSAZIONE .....	140
ART. 119 - RER DI SECONDO LIVELLO: VINCOLI URBANISTICI.....	140
ART. 120 - RECEPIMENTO DEGLI ELEMENTI DELLA RER NEL PGT .....	140
ART. 121 - RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC).....	141
<b>ALLEGATO A</b> AMBITI DI TRASFORMAZIONE SCHEDE TECNICO – PROGETTUALI .....	143
<b>ALLEGATO B</b> AMBITI DI RICONVERSIONE URBANA SCHEDE TECNICO – PROGETTUALI.....	156
<b>ALLEGATO C</b> CARATTERISTICHE DELLA VIABILITA' NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E NEGLI AMBITI DI RICONVERSIONE URBANA .....	163
<b>ALLEGATO D</b> CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE .....	164

## PARTE PRIMA - CRITERI GENERALI DEL PGT

## CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 01 - FINALITÀ E CONTENUTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

#### 1.

Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato PGT, costituisce lo strumento urbanistico unitario di riferimento per la città di Stradella e si pone quali obiettivi prioritari:

- l'accrescimento dell'influenza sociale, culturale ed economica della città nel quadro territoriale dell'Oltrepò Pavese e della Provincia di Pavia;
- il sostentamento delle politiche economiche di crescita del territorio e di implementazione del benessere degli abitanti;
- la salvaguardia delle componenti paesistico-ambientali ed il miglioramento delle condizioni di abitabilità del territorio;
- il riconoscimento delle valenze ambientali e storiche insite nel territorio;
- il riassetto della rete infrastrutturale locale e sovralocale;
- il potenziamento dei servizi alla persona;
- il riconoscimento dei fabbisogni abitativi espressi dalla popolazione, con una particolare attenzione alle politiche per la casa rivolte ai ceti meno abbienti.

#### 2.

Il PGT persegue i suddetti obiettivi attraverso l'applicazione di politiche partecipative, di sviluppo sostenibile, di riduzione dell'uso di suolo extraurbano, di riqualificazione e riconversione urbanistica, di attenzione alla complessità delle esigenze sociali, culturali ed economiche.

#### 3.

Il PGT definisce i propri contenuti sulla base dell'applicazione di principi di partecipazione, collaborazione, flessibilità, sviluppo sostenibile, imparzialità, perequazione, compensazione, incentivazione, economicità, affidabilità dell'azione di governo locale, valorizzazione dell'ambiente naturale, implementazione dei servizi.

### ART. 02 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

#### 1.

Il PGT, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 12/2005, è articolato nei seguenti atti:

- Documento di Piano, di seguito denominato DP;
- Piano dei Servizi, di seguito denominato PS;
- Piano delle Regole, di seguito denominato PR.

#### 2.

Costituiscono parte integrante e sostanziale del PGT:

- l'articolazione del Quadro Conoscitivo di Riferimento;
- la Valutazione Ambientale Strategica, di seguito denominata VAS;
- lo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica;
- i Piani Attuativi e gli Atti di Programmazione Negoziata comunque denominati con valore di Piano Attuativo.

#### 3.

Costituiscono documenti correlati al PGT, ai quali occorre riferirsi per la disciplina delle materie specificamente trattate:

- lo Studio per l'individuazione del Reticolo Idrico Minore, comprensivo del relativo regolamento per le attività di gestione;

- lo Studio idraulico del Torrente Versa;
- il Piano Urbano del Traffico;
- il Piano comunale di Azzonamento Acustico;
- Il Regolamento di Polizia Urbana e Rurale;
- il Regolamento Edilizio.

**4.**

Le disposizioni contenute nella parte prima, dall'art. 1 all'art. 20, sono comuni al DP al PS e al PR. Pertanto è da intendersi che le stesse norme siano integralmente trascritte nei tre atti del PGT.

**ART. 03 - RAPPORTO CON I DOCUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI**

**1.**

Il PGT, attraverso le scelte formulate all'interno del DP, risulta coordinato e coerente ai contenuti della pianificazione di carattere sovralocale, rappresentata in particolare dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pavia, di seguito denominato PTCP, e dal Piano Territoriale Regionale, di seguito denominato PTR.

**2.**

Il PGT integra le previsioni del PTCP e del PTR verificandone i contenuti rispetto alle specificità locali, in funzione dei principi di sussidiarietà, responsabilità e partecipazione.

Il PGT assume, nei confronti dei succitati documenti, valenza di strumento di pianificazione di maggiore dettaglio.

## CAPO II PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

### ART. 04 - INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI DI RIFERIMENTO

#### 1. Indici urbanistici

##### 1.1) St = Superficie territoriale

Questo parametro si riferisce alla superficie complessiva dell'area interessata da interventi urbanistici preventivi. La Superficie territoriale è comprensiva di tutte le aree destinate all'edificazione e delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria da reperire nel corso dell'attuazione.

##### 1.2) Sf = Superficie fondiaria

Questo parametro si riferisce alla superficie complessiva dell'area interessata da interventi edilizi diretti. La Superficie fondiaria è misurata al netto delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

##### 1.3) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Questo parametro si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere identificate dall'art. 44 comma 3 della LR 12/2005:

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

##### 1.4) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Questo parametro si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere identificate dall'art. 44 comma 4 della LR 12/2005:

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) presidi per la sicurezza pubblica
- e) delegazioni comunali
- f) chiese ed altri edifici religiosi
- g) impianti sportivi di quartiere
- h) aree verdi di quartiere
- i) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- j) cimiteri.

##### 1.5) Ut = Indice di utilizzazione territoriale

Questo parametro esprime la massima Superficie utile lorda Su (vedi definizione successiva) espressa in metri quadri (mq), costruibile per ogni mq di superficie territoriale (St).

##### 1.6) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

Questo parametro esprime la massima Superficie utile lorda Su, espressa in metri quadri (mq), costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf.

##### 1.7) Uft = Indice di utilizzazione fondiaria con trasferimento edificatorio

Questo parametro esprime la massima Superficie utile lorda Su, espressa in metri quadri (mq), costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf, nel caso in cui si usufruisca dell'acquisizione di diritti edificatori derivati dall'utilizzo di meccanismi perequativi e compensativi.

1.8) Ufe = Indice di utilizzazione fondiaria esistente

Questo parametro esprime l'Indice di utilizzazione fondiaria Uf esistente rispetto ad un lotto edificato (derivato dalla Superficie utile lorda esistente Sue su ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf).

1.9) Ufp = Indice di utilizzazione fondiaria di perequazione

Questo parametro esprime la massima Superficie utile lorda Su per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf, espressa in metri quadri (mq), che si genera, in favore del soggetto proprietario di un ambito assoggettato a servizio in progetto e/o viabilità pubblica in progetto, all'atto della cessione gratuita del relativo sedime all'Amministrazione Comunale; la Su generata può essere trasferita su altre aree edificabili con i limiti specificati nelle norme relative agli ambiti del DP e del PR in cui è ammessa l'applicazione di principi perequativi.

1.10) Ab = Abitanti teorici insediabili

Questo parametro è utilizzato per il calcolo della capacità insediativa teorica dei Piani Attuativi e degli interventi residenziali. Il PGT definisce 1 abitante insediabile ogni 50 mq di Su residenziale edificabile. Il numero di abitanti va arrotondato all'unità superiore.

## 2. Parametri edilizi

2.1) Su = Superficie utile lorda (o Slp = Superficie lorda di pavimento)

Questo parametro rappresenta la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, al lordo delle murature perimetrali; al fine di migliorare l'isolamento termico degli edifici senza ridurre le superfici edificabili sono adottabili i criteri previsti dalle leggi vigenti in materia.

Nel computo della Su sono inclusi:

1. "bow window"
2. scale, atri e pianerottoli di accesso
3. vani ascensori
4. cavedi per impianti tecnici
5. i piani porticati degli edifici su pilotis ad eccezione degli spazi utilizzati come androni per il passaggio pedonale e delle vetture
6. i piani seminterrati, fatte salve le fattispecie riportate al successivo punto 17
7. le pertinenze abitative poste nei piani seminterrati con esclusione dei locali per il ricovero delle autovetture, purché sia evidente l'accessibilità e la funzionalità di utilizzo degli stessi
8. La superficie del sottotetto con per la porzione avente altezza maggiore di 1,50 m

Dal computo della Su sono esclusi:

9. i piani completamente interrati
10. i porticati pubblici e di uso pubblico, nonché i porticati privati se non superano il 30% della Superficie coperta dell'edificio (in tal caso viene conteggiata come Su la sola porzione in eccedenza)
11. i volumi tecnici emergenti dalla copertura del tetto o posti in locali interrati o seminterrati (l'extracorsa degli ascensori, le scale di accesso alla copertura, i locali strettamente necessari per impianti, i serbatoi, i vasi di espansione, le canne fumarie)
12. i locali per il ricovero delle autovetture, purché facenti parte organica dell'edificio; gli stessi dovranno essere costruiti in aderenza alle costruzioni principali ed integrati compositivamente con il volume esistente; è esclusa dal computo della Su solo la quota di superficie non eccedente il rapporto di 1mq/10mc
13. le scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta, le terrazze e le logge aperte
14. le cabine elettriche
15. i locali necessari all'alloggiamento delle componenti impiantistiche dell'impianto fotovoltaico o solare termico che faccia capo ad un impianto centralizzato, oltre ai vani scala che disimpegnano tali locali
16. i fabbricati accessori ed i locali per il ricovero delle autovetture, sia in corpo autonomo interni al

lotto, nel caso in cui non superino il 20% della superficie scoperta del lotto, sia in aree assoggettate a Permesso di Costruire convenzionato (ove vale il limite massimo di 1mq/10mc del volume del fabbricato residenziale esistente a cui l'intervento è correlato, con obbligo di perfezionamento di vincolo di pertinenzialità);

17. i piani seminterrati, purché di altezza massima inferiore a 2,40 m e non dotati dei requisiti di agibilità, nella misura del 50% della superficie
18. i ricoveri per animali domestici con altezza massima di m 1,50
19. pergolati e gazebo aperti sui quattro lati, aventi copertura in cannucciato, tenda e materiali similari, altezza massima di 2,50 m ed ingombro massimo di 10 mq, nel numero di una per ogni unità immobiliare

Sono inoltre escluse dal calcolo della Superficie utile lorda (Su) le porzioni di pareti perimetrali che, in applicazione della L.R. n. 26/95, eccedano lo spessore di cm 30 sino ad un massimo di cm 25; ai sensi dell'art. 12 della L.R. 33/07 sono altresì escluse dal calcolo della Superficie utile lorda (Su) le pareti perimetrali in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite previste dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico.

#### 2.2) Sue = Superficie utile lorda esistente

Questo parametro esprime la Superficie utile lorda esistente Sue in un lotto edificato.

#### 2.3) Sc = Superficie coperta

Questo parametro esprime l'area derivante dalla proiezione orizzontale del perimetro esterno dell'edificio, comprendendo i porticati ed escludendo le autorimesse in aderenza all'edificio principale di cui al punto 12 del precedente paragrafo 2.1).

Sono altresì esclusi dal computo della Sc:

- i ricoveri per animali domestici di cui al punto 18 del precedente paragrafo 2.1;
- pergolati e gazebo aperti sui quattro lati di cui al punto 19 del precedente paragrafo 2.1;

#### 2.3) Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf)

Questo parametro rappresenta la percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

#### 2.4) H = Altezza massima del fabbricato

Questo parametro esprime l'altezza massima del fabbricato consentita, misurata dalla quota del marciapiede (o dalla quota naturale del terreno in assenza di marciapiede) all'intradosso dell'ultimo solaio per gli edifici con copertura piana o con sottotetto non computabile come Su (ai sensi del precedente paragrafo 2.1) punto 8).

Per gli edifici con locali sottotetto computabile come Su, con copertura inclinata fino al 40%, l'altezza massima consentita va misurata dalla quota del marciapiede all'estradosso dell'ultimo solaio piano, aggiungendo a questo valore l'altezza media del sottotetto computata tra l'estradosso dell'ultimo solaio piano e l'intradosso del solaio inclinato di copertura, ottenuta rapportando il volume, comprensivo dei muri perimetrali, alla relativa superficie.

Per gli edifici con locali sottotetto computabile come Su, con copertura inclinata oltre il 40%, l'altezza massima consentita va misurata dalla quota del marciapiede alla linea di colmo più alta.

Per gli edifici articolati in diversi corpi di fabbrica con diverse altezze, ai fini del calcolo dell'altezza massima si tiene conto dell'altezza del corpo più alto.

Quando il terreno risulti in pendenza o il lotto affacci su due o più strade aventi quote differenti, la quota di riferimento è quella media ottenuta dal rapporto tra la somma della superfici delle facciate lungo ciascun lato del fabbricato ed il perimetro del fabbricato stesso. La superficie delle facciate va misurata dal piano di spiccato, rappresentato dal marciapiede o dal terreno lungo ciascun lato del fabbricato.

Non sono ammessi accumuli artificiosi di terreno sui lati del fabbricato al fine di diminuire l'altezza massima dello stesso.

Nei capannoni industriali monopiano con tipologia prefabbricata l'altezza si computa dal piano del pavimento all'intradosso dei tegoli di copertura, considerando l'altezza media nel caso di copertura inclinata.

Per l'altezza massima degli edifici, valgono le indicazioni del comma 2 dell'art. 11 del Decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115, nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza (previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni), calcolati con riferimento alla normativa regionale (art. 12 l.r. 33/2007 e dgr 5018/2007 e s.m.i.). L'altezza massima degli edifici può essere aumentata della misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura.

#### 2.5) N = Numero di piani

Questo parametro esprime il numero massimo di piani fuori terra consentito per gli edifici e comprende i piani ammezzati e gli eventuali sottotetti abitabili. Sono esclusi dal computo del numero dei piani i sottotetti da recuperare ai sensi della LR 12/2005 Parte II Titolo IV Capo I.

Non sono computati i piani completamente interrati ed i piani seminterrati aventi altezza media fuori terra non superiore a 0,80 m. L'altezza media fuori terra dei piani seminterrati è data dal rapporto tra la somma della superfici delle facciate ed il perimetro del fabbricato. La superficie delle facciate va misurata dal piano di spiccato – rappresentato dal marciapiede o dal terreno ai lati del fabbricato – all'intradosso del primo solaio.

#### 2.6) V = Volume del fabbricato

Questo parametro esprime la somma dei prodotti della superficie utile lorde dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio. Per i locali sottotetto o con solaio inclinato il volume va computato con metodo geometrico.

### ART. 05 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

#### 1.

L'utilizzazione totale degli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria (Ut, Uf), esclude ogni successiva richiesta di provvedimenti abilitativi ad edificare sulle stesse superfici, tese ad utilizzare nuovamente detti indici, fatti salvi:

- a) il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà;
- b) il caso di ricorso a meccanismi di carattere perequativo;
- c) il caso di asservimento urbanistico o trasferimento di volumetrie da un lotto contermine a destinazione urbanistica omogenea, mediante atto registrato e trascritto.

#### 2.

Qualora un'area a destinazione d'uso uniforme, su cui esistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare; pertanto le verifiche planivolumetriche sono effettuate su tutta l'area, computando anche gli edifici esistenti.

#### 3.

Non è ammesso il trasferimento di Superficie utile Su fra aree a diversa destinazione di ambito o di uso, nonché fra aree non contermini. Fanno eccezione:

- gli ambiti agricoli di proprietà di ogni singola azienda produttiva;
- i comparti ove vengono attuati trasferimenti di Su determinati dall'applicazione delle politiche perequative e/o compensative previste dal PGT.
- i lotti appartenenti ad un medesimo proprietario che ricadono fra due diversi ambiti contermini del PGT a destinazione funzionale omogenea.

#### 4.

Negli ambiti in cui è prescritto il mantenimento della Superficie utile esistente (Sue), è consentito, in alternativa, utilizzare il parametro riferito al Volume esistente, confermando quindi la densità fondiaria

esistente.

## ART. 06 - DISTANZE ED ALTEZZE

### 1. Distanze

La definizione generale delle distanze di cui al presente articolo, fa riferimento al concetto di distanza ed alle relative definizioni usate nella geometria. Le distanze si misurano dalla proiezione a terra del massimo ingombro dell'edificio, dei pilastri, dei muri e delle altre strutture ancorate a terra, escludendo gli aggetti quali balconi, gronde, scale, ecc. di sporgenza inferiore a m 1,70.

#### 1.1) Distacco tra gli edifici (D.M. 1444/68 – Codice Civile)

Nei tessuti storici e nei nuclei frazionali di antico impianto, negli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di superfetazioni di epoca recente prive di valore storico, artistico e ambientale.

In tutti gli altri ambiti urbanistici è prescritta la distanza minima di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; fanno eccezione gli ambiti a destinazione residenziale, ove è prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata o le pareti siano cieche, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12,00.

Nel caso di pareti (o parti di pareti), entrambe non finestrate, che si fronteggiano per un tratto inferiore a 12,00 m, la distanza minima è ridotta a 5,00 m, indipendentemente dall'altezza degli edifici.

La distanza minima tra i fabbricati può essere ridotta a m. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate, se preesiste parete in confine o se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti.

Per il sovrizzo di edifici esistenti che non fuoriesca dal perimetro dell'edificio medesimo, tra pareti entrambe non finestrate, se non sono costruite in aderenza, si osserva la distanza minima di m. 3,00.

Per le costruzioni accessorie, la cui altezza misurata nella facciata più alta all'estradosso del colmo di copertura non sia superiore a m. 3,00, si osserva la distanza minima dagli altri edifici di m. 3,00.

Gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura potranno derogare alle norme sulle distanze minime tra edifici nei limiti previsti dalla normativa vigente.

#### 1.2) Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade (D.M. 1444/68)

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposti ambiti destinati alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7,00;
- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra m. 7,00 e m. 15,00;
- m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza massima del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Nel caso di viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, la distanza minima tra

fabbricati è in tutti i casi pari alla larghezza stradale maggiorata di m. 5,00 per lato.

Tali distanze potranno anche essere inferiori:

- in presenza di allineamenti preesistenti (in tal caso, la distanza dal ciglio stradale potrà essere quella dell'allineamento preesistente)
- in caso di piani attuativi (lo strumento urbanistico dovrà indicare le distanze dalle strade prescritte per l'ambito).
- nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati, lottizzazioni, programmi integrati di intervento e/o permessi di costruire convenzionati con previsioni planovolumetriche (lo strumento urbanistico e/o il progetto planivolumetrico dovrà indicare le distanze dalle strade prescritte per l'ambito), purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi, limitatamente agli edifici ed alle strade posti all'interno dei piani stessi.

### **1.3) Distanze minime dalle strade (D.P.R. 495/92)**

Le distanze minime dei fabbricati dalle strade sono rapportate sia alla larghezza della sede stradale che alle prescrizioni del D.P.R. 16.12.1992, n° 495 (Nuovo Codice della Strada).

Si considera confine stradale la definizione del punto 10 dell'articolo 3 del nuovo Codice della Strada, dato dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato, o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Rispetto alla larghezza della carreggiata stradale (data dalle corsie di marcia e dai marciapiedi), le distanze minime degli edifici devono corrispondere almeno a quanto riportato al precedente paragrafo 1.2.

Tali distanze potranno anche essere inferiori (anche pari a m. 0,00) in presenza di allineamenti preesistenti o in caso di piani attuativi, ove lo strumento urbanistico indichi le distanze dalle strade prescritte per l'ambito.

Per gli interventi di ampliamento di edifici o di nuova costruzione in aderenza con edifici esistenti è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente.

Per gli interventi di ampliamento di edifici o di nuova costruzione tra edifici esistenti (in allineamento), è ammessa una distanza dalle strade determinata dalla linea orizzontale che unisce gli spigoli degli edifici esistenti posti ai lati.

Le prescrizioni dettate dall'art. 26 e dall'art. 28 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495, modificato dal D.P.R. 26.4.1993, n° 147, sono di seguito riassunte:

Fuori dai centri abitati (definiti ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 30.4.1992, n° 285 - nuovo codice della strada) le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 60 m per le strade di tipo A;
- 40 m per le strade di tipo B;
- 30 m per le strade di tipo C;
- 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali;
- 10 m per le strade vicinali di tipo F.

Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PGT, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 m per le strade di tipo A;
- 20 m per le strade di tipo B;
- 10 m per le strade di tipo C;

Fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:

- 5 m per le strade di tipo A, B;
- 3 m per le strade di tipo C, F;

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al paragrafo precedente, e per quelle di altezza inferiore a 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm da suolo.

All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 m per le strade di tipo A;
- 20 m per le strade di tipo D;

All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:

- 3 m per le strade di tipo A;
- 2 m per le strade di tipo D;

Nell'esecuzione degli interventi dovrà adottarsi la distanza maggiore tra quelle indicate nelle disposizioni elencate, fatto salvo il caso di allineamenti preesistenti per i quali l'Ufficio Tecnico Comunale prescriva di uniformarsi agli stessi.

Il PGT individua il *limite di rispetto stradale* nella *Tavola PR 04 – Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli* – sulla base della classificazione delle strade riportata nell'allegato "D" alle presenti NTA.

Gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura potranno derogare alle norme sulle distanze nei limiti previsti dalle leggi vigenti.

La distanza minima dalla viabilità pubblica di nuove costruzioni accessorie quali box, depositi e similari, ivi comprese quelle la cui altezza misurata nella facciata più alta all'estradosso del colmo di copertura non sia superiore a m. 3,00, è subordinata al rispetto dell'art. 9 del DM 1444/68.

#### **1.4) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà e dai limiti di ambito**

##### *1.4.1 Norma generale*

Negli ambiti regolamentati dal DP, dal PR e dal PS è prescritta una distanza minima tra i fabbricati e il confine di proprietà o i limiti di ambito pari alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a m. 5,00.

##### *1.4.2 Deroghe alla Norma generale*

E' ammessa la costruzione a distanza inferiore a m. 5,00 dal confine di ambito e sul confine stesso, quando i terreni ricadenti nei due ambiti confinanti rientrano tra i tessuti urbani consolidati, i tessuti extraurbani agricoli ed ambientali, gli ambiti a Verde Privato, e sono comunque rispettate le distanze

minime dai confini di proprietà o con l'autorizzazione del confinante risultante da atto registrato e trascritto.

In caso di fabbricati accessori esistenti a confine con proprietà pubbliche (ivi compresa la viabilità), è consentito l'ampliamento dei medesimi, fatti salvi i parametri urbanistico – edilizi dell'ambito di appartenenza, previa sottoscrizione di atto di rinuncia del proprietario alla richiesta di indennizzo in caso di espropriazione per pubblica utilità del sedime interessato (Il proprietario è obbligato a sottoscrivere atto di rinuncia alla pretesa di qualsiasi indennizzo per le opere edificate ed al ripristino dello stato dei luoghi, nell'ambito delle procedure espropriative formalmente attivate dal Comune ai sensi del DPR 327/2001).

#### *1.4.3 Fabbricati esistenti*

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e sopralzo (finalizzato in questo caso al solo adeguamento igienico – sanitario, senza aumento di Superficie Utile di calpestio e/o superficie accessoria), è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente. L'eventuale sopralzo dovrà essere comunque contenuto entro i limiti strettamente necessari per adeguare i locali interessati alle altezze minime prescritte dalle norme vigenti in relazione all'uso consentito dalle diverse disposizioni di zona.

Per l'applicazione questa norma l'organismo edilizio deve essere rigorosamente conservato e non si può dar luogo a demolizioni totali.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi precedenti 1.4.1, 1.4.2 e 1.4.3, nel caso di Piano Attuativo e/o Permesso di Costruire Convenzionato con previsione planivolumetrica, in cui tali distanze siano relative alle previsioni interne all'intervento stesso.

#### *1.4.4 Edificazione a confine*

Nei tessuti urbani consolidati e nei Piani Attuativi comunque denominati è ammessa la costruzione a confine del lotto di proprietà, in caso di presentazione di un progetto unitario e/o contestualità dell'edificazione sui lotti contermini.

In tutti gli ambiti è ammessa inoltre la costruzione in aderenza ad un fabbricato esistente con parete non finestrata a confine; la sopraelevazione effettuata in aderenza sopra la verticale della costruzione preesistente deve considerarsi consentita, se la originaria costruzione in aderenza è legittima.

In tutti gli ambiti è ammessa la costruzione a confine con l'autorizzazione del confinante risultante da un atto registrato e trascritto.

#### *1.4.5 Pertinenze residenziali ricadenti nei tessuti agricoli ed ambientali*

Nel caso in cui l'edificio sia costruito sul confine di un ambito appartenente ai tessuti extraurbani agricoli ed ambientali, nelle porzioni del lotto appartenenti a detti tessuti potranno essere realizzate esclusivamente aree a giardino con recinzioni in rete metallica e palizzata in legno; sono espressamente escluse, le strade, gli accessi alle autorimesse, le pavimentazioni, le opere pertinenziali quali piscine, gazebo, ecc.

Tale norma non si applica nel caso in cui l'area di pertinenza sia catastalmente accorpata al fabbricato e formi con esso un unico mappale: in tali fattispecie può essere autorizzata la realizzazione di piscine interrate e la pavimentazione del piano di calpestio con materiali drenanti per un'estensione massima del 15% della superficie scoperta.

### **1.5) Distanze minime dei fabbricati accessori dai confini di proprietà e dai limiti di ambito**

#### *1.5.1 Norma generale*

Nel caso di costruzioni accessorie la cui altezza, misurata nella facciata più alta all'estradosso del colmo di copertura, non sia superiore a m. 3,00 e la cui superficie coperta sia inferiore a 50 mq, è ammessa la costruzione a confine o a m 3,00, anche senza accordo con il proprietario confinante.

Per le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di altezza non superiore a m. 3,00 (salvo casi di maggior altezza imposta da comprovati motivi tecnici) è ammessa la costruzione a confine.

## **1.6) Distanze minime dei fabbricati pubblici dai confini di proprietà e dai limiti di ambito**

### *1.6.1 Norma generale*

Per gli edifici e gli impianti pubblici e/o di pubblico interesse è prescritta una distanza minima dal confine pari a metà dell'altezza dell'edificio o dell'impianto e comunque non inferiore a m. 5,00; sono ammesse distanze inferiori dal confine o la costruzione sul confine stesso con l'autorizzazione del confinante.

Nel caso di costruzioni accessorie la cui altezza, misurata nella facciata più alta all'estradosso del colmo di copertura non sia superiore a m. 3,00, è ammessa la costruzione a confine, anche con la pubblica viabilità nei casi in cui l'ente pubblico proprietario ne dichiara con proprio atto il declassamento o lo inserisca nella categoria catastale di "reliquato stradale".

Per le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di altezza non superiore a m. 3,00 (salvo casi di maggior altezza imposta da comprovati motivi tecnici) è ammessa la costruzione a confine.

## **2. Altezze**

Qualora un edificio sia costruito con più corpi aventi altezze diverse, ai fini del calcolo dell'altezza massima e delle distanze dai confini si utilizzerà l'altezza maggiore.

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite per i diversi tessuti urbani consolidati, i diversi tessuti extraurbani agricoli ed ambientali e per gli ambiti di trasformazione, in relazione alle caratteristiche dell'ambito, agli indici di utilizzazione fondiaria, alle quantità edificatorie e alle norme sulle distanze.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in m. 2,70.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei disimpegni ed accessori è stabilita in m. 2,40, ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi ed i luoghi di passaggio in genere, compreso i ripostigli.

Gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura potranno derogare alle norme relative alle altezze massime degli edifici, nei limiti previsti dalla normativa vigente.

Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente (Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione Edilizia, Restauro e Risanamento Conservativo), sia nel caso che si mantengano le altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.

Nel caso di interventi di Ristrutturazione Edilizia su edifici caratterizzati da altezze interne già regolamentari, può essere valutata la deroga all'altezza interna, fino ad un massimo di 2,40 m, qualora si proceda all'introduzione di sistemi di riscaldamento radiante a pavimento o a soffitto ed a condizione che sia verificata l'applicazione di sistemi progettuali che, intervenendo su altri parametri igienico - edilizi (RAI, aerazioni forzate, ecc.), assicurino il benessere degli ambienti abitativi.

## CAPO III USI DEL TERRITORIO

### ART. 07 - DESTINAZIONI D'USO E CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI DEL TERRITORIO

#### 1.

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli atti di PGT per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

Si definisce principale la destinazione d'uso qualificante; si definisce complementare od accessoria o compatibile qualsiasi destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dagli atti di PGT a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dagli atti del PGT.

#### 2.

Le disposizioni relative a ciascun ambito normato dal PGT indicano:

- la destinazione d'uso principale ammessa (Uso principale); per dette destinazioni potranno essere indicate eventuali quantità percentuali minime e massime da rispettare sia nel caso di intervento edilizio diretto e/o convenzionato, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo;
- le destinazioni d'uso non ammissibili (Usi vietati);

#### 3.

La destinazione d'uso delle aree e degli edifici deve sempre essere indicata nei progetti e nei Piani Attuativi, in conformità alle presenti norme ed alle indicazioni contenute nelle tavole prescrittive del PGT.

### ART. 08 - USI DEL TERRITORIO

#### 1.

La classificazione dei singoli usi del territorio viene effettuata indicando i gruppi funzionali (es. U1 Uso Residenziale, U2 Uso Primario, ecc.) ed i singoli usi o destinazioni d'uso che compongono il gruppo funzionale (es. U1/1 Abitazioni, ecc).

Per la corretta interpretazione della classificazione sopradescritta si deve intendere che per ogni destinazione d'uso, sono comprese le relative attrezzature di servizio (ripostigli, locali tecnici, ecc.) nonché le relative pertinenze (autorimesse, recinzioni, rampe, cortili, giardini, ecc.) indispensabili al suo normale svolgimento.

#### 2.

Le destinazioni d'uso eventualmente non comprese nell'elenco seguente devono essere classificate secondo criteri di analogia.

#### **U1 Uso Residenziale**

- U1/1 Abitazioni

#### **U2 Uso Primario**

- U2/1 Abitazioni agricole
- U2/2 Fabbricati di servizio
- U2/3 Allevamenti aziendali
- U2/4 Colture aziendali in serra
- U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali
- U2/6 Attrezzature per l'agriturismo

- U2/7 Abitazioni agricole recuperate all'uso civile

### **U3 Uso Secondario**

- U3/1 Artigianato produttivo e industria
- U3/2 Depositi a cielo aperto
- U3/3 Attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi
- U3/4 Logistica ed autotrasporto
- U3/5 Magazzini

### **U4 Uso Terziario**

- U4/1 Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato
- U4/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita
- U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita
- U4/4 Commercio al dettaglio: strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- U4/5 Commercio all'ingrosso
- U4/6 Pubblici esercizi
- U4/7 Uffici e studi professionali
- U4/8 Complessi terziari e direzionali
- U4/9 Artigianato di servizio
- U4/10 Centri di telefonia in sede fissa

### **U5 Uso Servizi**

- U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
- U5/2 Esposizioni e fiere
- U5/3 Sedi istituzionali e amministrative
- U5/4 Attrezzature di interesse comune per servizi civili e servizi religiosi
- U5/5 Attrezzature culturali
- U5/6 Attrezzature scolastiche
- U5/7 Attrezzature per il verde
- U5/8 Attrezzature per lo sport
- U5/9 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
- U5/10 Attrezzature sociali, sanitarie e socio-assistenziali
- U5/11 Attrezzature di pubblica sicurezza
- U5/12 Attrezzature cimiteriali

### **U6 Uso Mobilità e parcheggi**

- U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
- U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
- U6/3 Attrezzature ferroviarie
- U6/4 Stazioni di servizio e distributori di carburanti
- U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati

### **U7 Uso Turistico-alberghiero**

- U7/1 Attrezzature ricettive
- U7/2 Attrezzature per il campeggio

### **U1 Uso residenziale**

#### **U1/1 Abitazioni**

Per abitazioni si intendono oltre agli alloggi, gli spazi accessori di servizio, quali androni, cantine, sottotetti, scale, locali comuni, autorimesse private, nonché piccoli locali al servizio delle aree verdi (serre, ricoveri attrezzi, ecc.).

## U2 Uso Primario

### U2/1 Abitazioni agricole

Sono abitazioni agricole gli alloggi situati all'interno di un'azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo professionale e dei dipendenti dell'azienda.

La costruzione di nuove abitazioni agricole è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte con interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Per abitazione agricola si intende, oltre all'alloggio, anche l'insieme degli spazi accessori al servizio della residenza, quali cantine, scale, androni, autorimesse.

### U2/2 Fabbricati di servizio

Si tratta prevalentemente di:

- depositi di prodotti aziendali;
- depositi di materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.), anche in strutture verticali (silos o distributori di miscele e tettoie);
- ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo;
- locali per la conservazione e prima trasformazione di prodotti aziendali di autoconsumo;
- locali per il ricovero, il rimessaggio e la riparazione di macchine e attrezzature agricole.

### U2/3 Allevamenti aziendali

Sono allevamenti che caratterizzano la tipologia produttiva dell'azienda, collegati allo sfruttamento del suolo aziendale, dei suoi prodotti, e collegati alla necessità di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento.

Si definiscono aziendali e interaziendali gli allevamenti nei quali almeno il 25% della base alimentare (unità foraggere) consumate nell'anno per l'allevamento del bestiame bovino può essere prodotto in azienda.

Per gli allevamenti suinicoli e zootecnici minori detta percentuale è del 20%.

A distanza inferiore a m. 300 dai perimetri degli ambiti urbanistici non compresi nei "Tessuti extraurbani agricoli ed ambientali" di cui al capo V del Piano delle Regole, non sono ammessi i nuovi insediamenti di imprese agricole dedite all'allevamento zootecnico. Non è altresì ammessa l'inclusione delle aree di spandimento dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici.

A distanza inferiore a m. 200 dai perimetri degli ambiti urbanistici non compresi nei "Tessuti extraurbani agricoli ed ambientali" di cui al capo V del Piano delle Regole, non sono ammessi gli ampliamenti degli allevamenti esistenti.

I nuovi insediamenti zootecnici devono rispettare la distanza minima di m. 50 dai corpi idrici esistenti.

Le distanze sopraccitate, per i nuovi insediamenti, vengono raddoppiate nel caso di allevamenti suinicoli ed avicoli.

### U2/4 Colture aziendali in serra

Questo uso comprende serre fisse e serre mobili destinate alla intensificazione del ciclo produttivo della coltura specializzata con copertura di porzioni di terreno coltivato.

Per serre fisse si intendono le strutture realizzate in elementi leggeri e tamponamenti traslucidi; per serre mobili si intendono invece le strutture a tunnel, comunque ancorate stabilmente al suolo. In entrambi i casi il terreno sottostante dovrà comunque risultare quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione specializzata.

### U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali

Questo uso prevede lo stoccaggio, la prima trasformazione, la commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici aziendali o interaziendali (cantine, frigoriferi, caseifici, mangimifici, macelli, ecc.) di comprovata produzione aziendale o interaziendale nell'ordine minimo di 3/4. Nel caso le suddette lavorazioni riguardino prodotti non provenienti per almeno 3/4 dalla

produzione aziendale o interaziendale le attività sono da intendersi comprese nell'Uso Secondario U3/1 Artigianato produttivo e industria.

#### U2/6 Attrezzature per l'agriturismo

Per attrezzature per l'agriturismo si intendono gli spazi con ricettività turistica, integrati alle aziende agricole in attività o ad esse collegate, così come definite dalla normativa regionale. Tale uso comprende gli spazi di servizio e di supporto, sia commerciali che ricreativi.

Per le strutture ed i locali destinati all'esercizio dell'attività agrituristica, è consentita un'altezza media dei locali per l'ospitalità e per i servizi igienici non inferiore a 2,40 m; possono inoltre essere consentite, da parte dell'Ufficio Tecnico e dagli organi preposti al rilascio di pareri ed autorizzazioni, ulteriori deroghe per quanto attiene l'altezza e il volume dei locali in rapporto alle superfici aero-illuminanti.

Per gli immobili di particolare pregio storico ed architettonico sottoposti a vincolo di non modificabilità delle aperture esterne, l'Ufficio Tecnico può autorizzare ulteriori deroghe che garantiscono, in relazione al numero degli ospiti, idonee condizioni igienico sanitarie ed aero-illuminanti.

Per gli edifici e manufatti destinati all'esercizio dell'attività agrituristica, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche deve essere assicurata anche con opere compatibili con le caratteristiche di ruralità degli edifici.

Nelle aziende agrituristiche è consentita la realizzazione di nuove strutture dedicate all'adeguamento tecnico per la realizzazione dei servizi igienici, dei volumi tecnici e di piccoli impianti sportivi polifunzionali ricreativi, a condizione che le stesse siano comprovate da motivate criticità strutturali, siano ben mitigate nel contesto rurale e siano utilizzate tipologie ed elementi architettonici, nonché materiali tipici dell'edilizia rurale del luogo.

Gli impianti sportivi a carattere ricreativo possono essere realizzati se ben inseriti nel contesto rurale. Nell'attività agrituristica può essere realizzata una piscina, di dimensioni commisurate alla potenzialità ricettiva. Tali impianti sono destinati all'utilizzo da parte degli ospiti che usufruiscono di altri servizi agrituristiche.

#### U2/7 Abitazioni agricole recuperate all'uso civile

Sono le abitazioni esistenti non più funzionali alla conduzione aziendale e non più al servizio delle esigenze dei soggetti di cui all'uso U2/1 - Abitazioni agricole. Per esse si configura un uso analogo al precedente U1/1- Abitazioni.

### U3 Uso Secondario

#### U3/1 Artigianato produttivo e industria

L'artigianato produttivo e l'industria comprendono tutti i tipi di attività artigianali e industriali (che risultano, sotto ogni profilo, compatibili con l'ambiente urbano) per la produzione di beni.

Oltre agli spazi per l'attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, ingegnerizzazione e gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio) sono compresi gli spazi:

- a. per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, ecc.);
- b. per attività volte a produrre e/o formare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, servizi di software, ecc.);
- c. per il soddisfacimento delle esigenze del personale (mense, attività sociali, servizi igienici, assistenza medica).

La quota di Su destinata alle attività di cui alle lettere a) e b) non può essere superiore al 50% della Su complessiva.

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia ed ai proprietari

imprenditori per un massimo di un alloggio di 150 mq di Su.

**U3/2 Depositi a cielo aperto**

Per depositi a cielo aperto si intendono gli spazi destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita (ad esempio roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edili, ecc.).

**U3/3 Attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi**

Comprende le attività di ricerca, anche innovativa, per la produzione e la fornitura di servizi, i laboratori di ricerca, i laboratori d'analisi, i laboratori per la produzione di software e prodotti per l'innovazione tecnologica, ecc.. Sono compresi gli spazi per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e per il soddisfacimento delle esigenze del personale (mense, attività sociali, servizi igienici, assistenza medica).

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di un alloggio di 150 mq di Su.

**U3/4 Logistica ed autotrasporto**

Comprende gli spazi coperti e scoperti per lo stoccaggio temporaneo finalizzato alla successiva distribuzione di merci e prodotti e gli spazi destinati al ricovero ed alla riparazione dei mezzi per il trasporto pubblico e privato.

Sono compresi gli spazi destinati alle attività connesse (imballaggio, confezionamento, ecc.); per le attività di organizzazione e gestione (uffici) e per il soddisfacimento delle esigenze del personale (mense, attività sociali, servizi igienici, assistenza medica).

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di un alloggio di 150 mq di Su.

**U3/5 Magazzini**

Per magazzini si intendono depositi, stoccaggi, centri merce. Tali usi possono essere finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci.

Sono compresi gli spazi destinati alle attività di organizzazione e gestione (uffici) e per il soddisfacimento delle esigenze del personale (mense, attività sociali, servizi igienici, assistenza medica).

**U4 Uso Terziario**

**U4/1 Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato.**

Per commercio al dettaglio deve intendersi l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La tipologia distributiva "esercizi di vicinato" per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare, definita dall'art. 4 del D. Lgs. 114/98, ha superficie di vendita non superiore a 250 mq. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

Le disposizioni relative all'urbanistica commerciale connesse al presente uso sono riportate nelle presenti NTA ai successivi articoli 82-88.

**U4/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita.**

Per commercio al dettaglio deve intendersi l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La tipologia distributiva "medie strutture di vendita" per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare, definita dall'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, ha superficie di vendita ricompresa tra 251 e 2500 mq.

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di 150 mq di Su.

Le disposizioni relative all'urbanistica commerciale connesse al presente uso sono riportate nelle presenti NTA ai successivi articoli 82-88.

U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita.

Per commercio al dettaglio deve intendersi l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La tipologia distributiva "grandi strutture di vendita" per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare, definita dall'art. 4 del D. Lgs. 114/98, ha superficie di vendita superiore a quella stabilita per le medie strutture di vendita.

Il PGT non consente l'insediamento di grandi strutture di vendita sul territorio comunale.

Le disposizioni relative all'urbanistica commerciale connesse al presente uso sono riportate nelle presenti NTA ai successivi articoli 82-88.

U4/4 Commercio al dettaglio: strutture di vendita organizzate in forma unitaria

Per commercio al dettaglio deve intendersi l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La tipologia distributiva "strutture di vendita organizzate in forma unitaria" per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare indica una media struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

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

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di 150 mq di Su.

Le disposizioni relative all'urbanistica commerciale connesse al presente uso sono riportate nelle presenti NTA ai successivi articoli 82-88.

U4/5 Commercio all'ingrosso

Per commercio all'ingrosso si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merce in nome o per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, e di importazione o di esportazione.

Le relative strutture edilizie sono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extralimentari, con relativi spazi di servizio e di supporto, uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari e di supporto all'attività.

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di 150 mq di Su.

U4/6 Pubblici esercizi

Per pubblici esercizi s'intendono ristoranti, trattorie, bar e comprendono sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.

L'insediamento di nuovi pubblici esercizi negli ambiti consolidati governati dal PR, da attuarsi anche mediante utilizzo di strutture edilizie esistenti è subordinato alla verifica di compatibilità infrastrutturale di cui all'art. 10 delle presenti norme, fatta eccezione per le fattispecie ricadenti nell'ambito "Tessuto Storico e Nuclei Frazionali di antico impianto – "TS" con Su (o SIp) < 100 mq.

Nei restanti ambiti del territorio comunale, per l'insediamento di nuovi pubblici esercizi, la dotazione di posti auto dovrà essere correlata all'affollamento previsto nella struttura.

**U4/7 Uffici e studi professionali**

Si intendono gli uffici pubblici e privati, gli studi professionali e agli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni, le attività amministrative, le agenzie, gli sportelli bancari e assicurativi.

Sono compresi nell'uso anche gli spazi di servizio e di supporto.

Per tali usi non vengono definite specifiche soglie dimensionali, comunque gli stessi possono essere insediati in edifici ove questi si integrino con altri usi, come quello residenziale o ricettivo.

Qualora queste attività interessino interi edifici, l'uso corrispondente è quello descritto al successivo punto U4/8 - Complessi terziari e direzionali.

**U4/8 Complessi terziari e direzionali**

I complessi terziari e direzionali comprendono tutte le attività di cui al precedente U4/7 - Uffici e studi professionali, quando interessino interi edifici.

**U4/9 Artigianato di servizio**

L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere, compreso l'artigianato di servizio all'auto (gommisti meccanici, elettrauto, carrozzieri, servizi funebri ed attività correlate quali spazi espositivi e sale per il commiato).

Comprende oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.

Sono assimilate all'artigianato di servizio anche quelle attività di piccola produzione tradizionalmente localizzate in aree residenziali per i rapporti che hanno con l'utenza residenziale.

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di 150 mq di Su.

**U4/10 Centri di telefonia in sede fissa**

In questo uso sono compresi i locali destinati ai centri di telefonia in sede fissa, compresi eventuali locali destinati all'attesa ed i relativi servizi. L'insediamento dei centri di telefonia negli ambiti dei tessuti consolidati governati dal PR, da attuarsi anche mediante l'utilizzo di strutture edilizie esistenti, è subordinato alla verifica di compatibilità infrastrutturale di cui all'art. 10 delle presenti norme.

**U5 Uso Servizi**

**U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura**

In questo uso sono compresi i cinema, i teatri, i centri ricreativi, i centri congressuali polivalenti, i locali di pubblico spettacolo, le sale giochi e le sale scommesse (ivi incluse le sale bingo, le agenzie per l'esercizio delle scommesse e i negozi di gioco), i locali da ballo, le sale di ritrovo; oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, uffici complementari e spazi tecnici.

L'insediamento di nuovi locali di pubblico spettacolo, di sale giochi e di sale scommesse (ivi incluse le sale bingo, le agenzie per l'esercizio delle scommesse e i negozi di gioco) è vietato nei tessuti TS – TCR1 – TCR2 – TCR3; negli altri ambiti consolidati governati dal PR, da attuarsi anche mediante utilizzo di strutture edilizie esistenti, è subordinato alla verifica di compatibilità infrastrutturale di cui all'art. 10 delle presenti norme.

Nei restanti ambiti del territorio comunale, per l'insediamento di nuovi locali di pubblico spettacolo (discoteche, cinematografi, ecc.), la dotazione di posti auto dovrà essere correlata all'affollamento previsto nella struttura.

**U5/2** Esposizioni, fiere

In questo uso si intendono compresi: esposizioni, mostre, fiere, comprensivi degli spazi per il pubblico, uffici, agenzie e altri usi complementari all'attività fieristica.

L'insediamento di locali espositivi o per mostre (ove si prevede grande affluenza di pubblico) negli ambiti consolidati governati dal PR, da attuarsi anche mediante utilizzo di strutture edilizie esistenti è subordinato alla verifica di compatibilità infrastrutturale di cui all'art. 10 delle presenti norme.

Nei restanti ambiti del territorio comunale, per l'insediamento di nuove esposizioni e spazi fieristici, la dotazione di posti auto dovrà essere correlata all'affollamento previsto nella struttura.

**U5/3** Sedi istituzionali e amministrative

Le sedi istituzionali - amministrative comprendono le sedi istituzionali politiche, sindacali o di categoria, le sedi per gli organi decentrati dello stato, gli uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale.

Le attrezzature comprendono gli spazi o le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici. E' prevista inoltre la presenza di servizi come bar, ristoranti, sedi associative, sale riunioni.

**U5/4** Attrezzature di interesse comune per servizi civili e servizi religiosi

Le attrezzature di interesse comune per servizi civili comprendono le sedi decentrate dell'amministrazione locale, i servizi sociali di quartiere, gli organi decentrati dell'amministrazione pubblica, gli uffici finanziari dell'amministrazione pubblica, gli ispettorati.

Le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi costituiscono opere di urbanizzazione secondaria e comprendono:

- gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
- gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- 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.

I centri culturali con finalità religiose sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi.

Le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi sono regolamentate dagli art. 70-73 della LR 12/2005 e s.m.i.

**U5/5** Attrezzature culturali

Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre, sedi di centri culturali (ad eccezione di quelli con finalità religiose che rientrano nell'uso U5/4), centri ricreativi e per il tempo libero, scuole d'arte, musei, archivi e raccolte di cataloghi, biblioteche, sale lettura, auditori, sale audiovisive e cineteche, aule per incontri, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

**U5/6** Attrezzature scolastiche

Le attrezzature scolastiche comprendono gli asili nido, le scuole materne, le scuole medie inferiori ed i complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, le università, i centri di orientamento allo studio, i servizi di formazione professionale per l'inserimento al lavoro e per i lavoratori, i centri di perfezionamento e riqualificazione, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree scoperte destinate al gioco, al verde ed allo sport.

**U5/7** Attrezzature per il verde

Comprendono aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto ecc.) adatte per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi alle masse edificate quali i parchi territoriali, i parchi attrezzati, gli orti botanici, gli orti urbani, le dotazioni

ecologiche ed ambientali. Essi comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebo, chioschi, servizi igienici, parterre, ecc.).

**U5/8 Attrezzature per lo sport**

Le attrezzature per lo sport comprendono gli impianti e i servizi necessari ad attrezzature per l'attività fisica e lo sport, le aree destinate all'impianistica sportiva pubblica e privata.

Esse comprendono attrezzature coperte, quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte e attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle vasche, alle pedane e alle piste per la pratica sportiva all'aperto. Sono inoltre compresi gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo ecc.) e gli spazi tecnici.

Nel caso di attrezzature di dimensioni significative è ammessa la presenza di un alloggio non superiore a 150 mq di Su per il personale di custodia.

**U5/9 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani**

Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, le piazzole ecologiche per i Rifiuti Solidi Urbani (RSU), le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici.

L'ubicazione delle attrezzature tecnologiche per i servizi tecnici urbani (pozzi idropotabili e relative opere di deposito e adduzione, impianti di depurazione e per il trattamento e smaltimento dei reflui idrici, piazzole ecologiche, ecc.), deve comunque garantire il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di distanze dall'edificato, fasce di rispetto, zone di tutela, ecc.

E' ammessa dove necessario, la presenza di un alloggio non superiore a 150 mq di Su per il personale di custodia.

**U5/10 Attrezzature sociali, sanitarie e socio-assistenziali**

Le attrezzature sociali, sanitarie e socio-assistenziali comprendono ospedali, cliniche, ambulatori, residenze e comunità sociali-assistenziali per anziani, centri diurni e altri servizi per i minori e gli anziani, centri di aggregazione, per i disabili, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, ivi compresi spazi di servizio, di supporto, spazi tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio non superiore a 150 mq di Su per il personale di custodia.

**U5/11 Attrezzature di pubblica sicurezza**

Le attrezzature di pubblica sicurezza comprendono le sedi operative degli organi preposti al mantenimento dell'ordine pubblico, della difesa militare, della protezione civile, della salvaguardia del territorio, della tutela dei diritti civili e dell'incolumità pubblica.

Le attrezzature comprendono gli spazi o le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici. E' prevista inoltre la presenza di alloggi e spazi quali mense, sale riunioni, palestre e locali ricreativi per il personale in servizio.

**U5/12 Attrezzature cimiteriali**

Le attrezzature cimiteriali comprendono gli impianti e le strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono altresì comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alla gestione delle attrezzature ed i servizi per il pubblico.

Gli elaborati grafici prescrittivi del PGT individuano con apposita perimetrazione:

1. il perimetro del cimitero, che identifica il solo ambito all'interno del quale possono essere realizzate le attrezzature cimiteriali;
2. la fascia di rispetto cimiteriale, con la delimitazione autorizzata dagli organi competenti, all'interno della quale l'attività edilizia è regolamentata dalle disposizioni di legge vigenti.

## **U6 Uso Mobilità e parcheggi**

### **U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata**

Le attrezzature per la mobilità meccanizzata comprendono le sedi viarie destinate alla circolazione dei veicoli pubblici e privati, gli spazi per la sosta, nonché spazi destinati al trasporto pubblico, anche in sede propria. In tale uso si intendono compresi gli spazi di verde e le strutture di arredo urbano.

Sono inoltre previste le attrezzature ed i servizi di manutenzione stradale, come case cantoniere e relative strutture di servizio di stoccaggio, nonché di ricovero degli automezzi e dei veicoli speciali.

### **U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile.**

Le attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile comprendono i marciapiedi, i portici, le gallerie, le piazze, i percorsi pedonali e ciclabili in sede propria.

### **U6/3 Attrezzature ferroviarie**

Per attrezzature ferroviarie si intendono gli spazi destinati alla mobilità ed alla sosta ferroviaria, caselli, spazi relativi ai servizi e agli impianti generali, nonché gli alloggi di servizio per il personale se ricompresi nelle zone ferroviarie.

### **U6/4 Stazioni di servizio e distributori di carburanti**

Sono compresi in questo uso le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione carburante. Sono comprese inoltre le attrezzature di assistenza automobilistica e di lavaggio, nonché le piccole attività commerciali limitate all'utenza automobilistica.

Gli usi di cui al presente articolo e gli interventi per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti sono comunque regolati autonomamente dalle rispettive norme di legge.

### **U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati**

I parcheggi attrezzati pubblici, di uso pubblico e privati comprendono parcheggi a raso, garages ed autorimesse entro e fuori terra mono o multipiano, parcheggi in superficie ad uno o più livelli, compresi gli spazi di manovra, nonché gli spazi accessori quali rampe, corsie, spazi di servizio e supporto e spazi tecnici.

## **U7 Uso turistico-alberghiero**

### **U7/1 Attrezzature ricettive**

Le attrezzature ricettive comprendono: alberghi, pensioni, locande, residence, costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc.), sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione e di ritrovo, ecc.).

### **U7/2 Attrezzature per il campeggio**

Per attrezzature per il campeggio si intende il complesso attrezzato per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento e soggiorno autonomo (caravan, autocaravan, ecc.).

Tale uso comprende gli spazi di servizio e di supporto, commerciali, ricreativi ed igienico-sanitari.

## ART. 09 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

### 1.

Per cambio della destinazione d'uso s'intende la modifica degli usi esistenti verso altri usi del territorio. La destinazione d'uso dei fabbricati deve sempre essere indicata nei progetti edilizi e nei Piani Attuativi.

Il mutamento di destinazione d'uso é consentito in conformità alle presenti norme, che definiscono per i singoli ambiti urbanistici la destinazione d'uso principale e le destinazioni d'uso non ammissibili.

Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del d.lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 72 della LR 12/2005 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso relative alle attrezzature di interesse comune per servizi religiosi.

### 2.

Le destinazioni d'uso non elencate tra quelle principali e tra quelle vietate sono da considerarsi compatibili e quindi ammesse nell'ambito urbanistico in esame.

Le variazioni di destinazione d'uso tra gli usi principali e gli usi compatibili in un determinato ambito urbanistico sono ammesse, fatto salvo il rispetto delle eventuali percentuali relative a particolari usi, indicate dalle presenti norme per alcuni specifici ambiti.

Le variazioni di destinazione d'uso tra gli usi principali e gli usi compatibili sono ammesse anche nell'ambito di Piani Attuativi in corso di esecuzione, eventualmente adeguando le dotazioni per servizi corrispondenti. Anche in questo caso è fatto salvo il rispetto delle eventuali percentuali relative a particolari usi, indicate dalle presenti norme per alcuni specifici ambiti.

### 3.

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

Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d), del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114, occorre reperire gli standard urbanistici nella misura e con le modalità previste nell'art. 85.

### 4.

I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, sottoposte ad un qualsiasi provvedimento abilitativo (permesso di costruire, denuncia di inizio attività, ecc.), sono soggetti al medesimo provvedimento abilitativo.

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie non mutano la qualificazione dell'intervento.

Il mutamento di destinazione d'uso, ammissibile secondo le norme di ambito e connesso alla realizzazione di opere edilizie, tra gli usi di uno stesso gruppo funzionale, non comporta una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Il mutamento di destinazione d'uso, ammissibile secondo le norme del PGT e connesso alla realizzazione di opere edilizie, tra usi appartenenti a diversi gruppi funzionali, comporta una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nei casi previsti all'art. 99:

### 5.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto o attrezzature di interesse comune per servizi religiosi comprese nell'uso U5/4 e di luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.

## ART. 10 - USI SOGGETTI A COMPATIBILITA' INFRASTRUTTURALE

### 1.

Come specificato nella descrizione di alcuni usi, l'insediamento degli stessi, è subordinato ad una Verifica di Compatibilità Infrastrutturale.

Tale verifica, tenendo conto della tipologia dell'uso, dell'afflusso di pubblico ipotizzabile, del massimo affollamento previsto nelle eventuali autorizzazioni rilasciate dagli organi preposti, della dotazione esistente e della previsione di nuovi parcheggi nelle aree limitrofe, dovrà dimostrare la compatibilità della dotazione di posti auto col numero di utenti previsto.

Ai fini della Verifica di Compatibilità Infrastrutturale, relativamente alla disponibilità di posti auto, si specifica che può essere conteggiata una quota del 30% dei parcheggi ad uso pubblico esistenti ed in fase di realizzazione esterni al lotto oggetto dell'intervento, specificatamente individuati nelle tavole del PGT e ricompresi entro un raggio di 200 m dall'edificio oggetto del nuovo insediamento.

Per quanto attiene agli eventuali spazi di sosta pertinenziali, prescritti dalle norme di legge vigenti, gli stessi devono essere obbligatoriamente reperiti all'interno del lotto oggetto dell'intervento, escludendo, in caso di contemporaneità di utilizzo, gli eventuali parcheggi esistenti già asserviti ad altre attività in essere nel medesimo edificio o ambito.

## CAPO IV MODALITA' DI INTERVENTO

### ART. 11 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

#### 1.

Ai fini dell'attività edificatoria valgono le seguenti definizioni degli interventi edilizi, da applicarsi al patrimonio edilizio esistente ed alle nuove costruzioni:

a) **M1 - Manutenzione Ordinaria:** gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti; gli interventi di Manutenzione Ordinaria non sono soggetti a provvedimento abilitativo edilizio, ad eccezione degli interventi relativi a immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004.

b) **M2 - Manutenzione Straordinaria:** le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare; gli interventi di Manutenzione Straordinaria sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

c) **M3 - Restauro e M4 - Risanamento Conservativo:** gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

Gli interventi di Restauro non possono comportare l'aumento della superficie utile esistente e sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

Gli interventi di Risanamento Conservativo non possono comportare comunque l'aumento della superficie utile esistente, ma possono modificare il numero delle unità immobiliari e la loro superficie o prevedere la creazione di superfici accessorie; tali interventi sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

**M5 - Ristrutturazione Edilizia:** gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

d) **M6 - Demolizione senza Ricostruzione:** gli interventi edilizi che riguardano l'abbattimento totale di un edificio senza alcuna ricostruzione o modificazione edilizia; tali interventi riguardano edifici specificamente individuati la cui negazione risulta indispensabile per un corretto assetto insediativo; detti interventi sono soggetti a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

e) **M7 - Nuova Costruzione:** gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo numero 5;
  - 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
  - 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - 4) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - 5) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
  - 6) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
  - 7) gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito.
- Gli interventi di Nuova Costruzione sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.
- f) **M8 - Ristrutturazione Urbanistica:** interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica risultano conseguenti all'attuazione di un apposito Piano Attuativo e sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

## ART. 12 - MODALITA' ATTUATIVE DEL PGT

### 1.

Gli interventi previsti dal PGT si attuano di norma per intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività) e/o Permesso di Costruire convenzionato di cui all'art. 62, oppure per intervento urbanistico preventivo (Piani Attuativi previsti dalla normativa urbanistica vigente).

### 2.

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni del PGT e dei Piani Attuativi, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

### 3.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

### 4.

L'autorizzazione per la realizzazione di opere che rientrano nelle fattispecie individuate dalla legge regionale 5/2010 e s.m.i. dovrà essere verificata preliminarmente dall'autorità competente se le stesse rientrano nella procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) o di verifica di assoggettabilità a V.I.A.

## **ART. 13 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

### **1.**

Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire, ovvero di denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività, che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.

### **2.**

A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

### **3.**

La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

## CAPO V ESAME PAESISTICO DEL PROGETTO

### ART. 14 - QUALIFICAZIONE DEL PGT COME ATTO A SPECIFICA VALENZA PAESISTICA

#### 1.

Il PGT si qualifica come atto a specifica valenza paesistica di maggiore definizione rispetto ai contenuti della pianificazione sovracomunale vigente.

#### 2.

La ricognizione delle peculiarità paesaggistiche esistenti ha consentito di individuare le Classi di Sensibilità paesistica per ciascun ambito del territorio comunale, quale sintesi dei modi di valutazione morfologico – strutturale, vedutistica e simbolica di livello sovralocale e locale; nello specifico, come riportato nella *Tavola DP.14 Carta della sensibilità paesistica. R. 1:5'000*, il territorio viene suddiviso in cinque classi:

1. classe di sensibilità paesistica molto bassa
2. classe di sensibilità paesistica bassa
3. classe di sensibilità paesistica media
4. classe di sensibilità paesistica alta
5. classe di sensibilità paesistica molto alta.

#### 3.

Non si individua la classe di sensibilità paesistica:

- sulle aree per le quali il DP prevede l'inedificabilità (Aree non soggette a trasformazione), in quanto non sussistono i presupposti di una loro futura trasformazione;
- sulle aree per le quali il DP prevede che il provvedimento abilitativo edilizio sia assoggettato al rilascio di autorizzazione paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/2004;

### ART. 15 - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALL'ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

#### 1.

Ai sensi e per gli effetti del vigente P.T.R., anche in considerazione della valenza paesaggistica dell'intero territorio comunale, i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame paesistico sotto il profilo del loro inserimento nel contesto.

#### 2.

Contestualmente all'elaborazione del progetto, il progettista provvede agli adempimenti previsti dalle *"Linee guida per l'esame paesistico dei progetti"* contenuti nella D.G.R. 8.11.2002 n. VII/11045, adottando la metodologica prevista dalle suddette Linee Guida regionali.

Le Classi di Sensibilità paesistica dei luoghi, da adottare per l'esame paesistico dei progetti, sono sinteticamente descritte nel precedente art. 14 e puntualmente definite nella *Tavola DP 14 Carta della sensibilità paesistica. R. 1:5'000*. La classificazione ivi riportata è da considerare vincolante ai fini del percorso di valutazione dell'impatto paesistico.

#### 3.

La documentazione prevista a corredo dei progetti di trasformazione del territorio deve sempre essere integrata da una documentazione fotografica che illustri il contesto paesistico di riferimento. Inoltre, qualora l'intervento risulti ricompreso in ambiti con Classi di Sensibilità "Media", "Alta" e "Molto Alta", dovrà inoltre essere allegata una rappresentazione che evidenzia adeguatamente l'inquadramento del progetto e l'integrazione con il contesto; se necessario, in relazione all'importanza dell'opera in progetto, dovrà essere allegata anche una simulazione fotocompositiva del progetto.

**4.**

Sono escluse dall'esame paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole, mentre sono soggetti al suddetto esame gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale sui parchi e giardini tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004, ovvero definiti di interesse storico e/o ambientale dal PTCP e dal presente PGT.

**5.**

Nelle aree paesisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, sostituisce l'esame paesistico dei progetti.

## CAPO VI DISPOSIZIONI SULLA QUALITÀ EDILIZIA E DELL'AMBIENTE

### ART. 16 - DISPOSIZIONI EDILIZIE DI VALENZA AMBIENTALE A SALVAGUARDIA DELLA COMPONENTE PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO

#### 1.

L'Amministrazione Comunale ritiene il paesaggio una risorsa prioritaria da tutelare e da valorizzare. A tal fine destina una parte dell'introito finanziario del contributo di costruzione per incentivare la realizzazione di interventi edilizi che perseguano il corretto inserimento nel contesto urbano, la qualità edilizia, la valorizzazione del paesaggio e la riqualificazione urbana, come specificato nel successivo art. 32.

#### 2.

Gli interventi edilizi nel "*Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto TS*", sono regolamentati nel successivo art. 63.

#### 3.

Ogni intervento edilizio, ad eccezione di quelli relativi ai fabbricati esistenti che per le loro caratteristiche tipologiche ed architettoniche non lo permettono, da attuarsi negli altri ambiti del territorio comunale riguardante:

- a) fabbricati con destinazione prevalente compresa nel gruppo funzionale U1 Uso Residenziale;
- b) fabbricati compresi nel gruppo funzionale U2 Uso Primario, compresi quelli con tipologia prefabbricata;
- c) fabbricati compresi nel gruppo funzionale U3 Uso Secondario, ad eccezione dei capannoni produttivi con tipologia prefabbricata edificati al di sotto del limite altimetrico di 120 m s.l.m.;
- d) fabbricati compresi nel gruppo funzionale U4 Uso Terziario, ad eccezione dei capannoni commerciali con tipologia prefabbricata edificati al di sotto del limite altimetrico di 120 m s.l.m.;
- e) fabbricati compresi nel gruppo funzionale U7 Uso Turistico Alberghiero

deve garantire la migliore integrazione nel contesto edilizio, paesaggistico ed ambientale in cui si inserisce. Di norma, detti interventi edilizi, pur soggetti all'esame paesistico dei progetti di cui al precedente art. 15, sono subordinati anche al rispetto delle seguenti prescrizioni, a salvaguardia delle componenti fruibili di carattere percettivo:

- utilizzo di materiali derivanti alla tradizione edilizia locale;
- coperture esclusivamente a falde, con pendenza minima pari al 30%, rivestite con manto in coppi o simil-coppi in laterizio o composto cementizio, nei cromatismi tipici della tradizione locale;
- gronde realizzabili in legno, cotto, pietra naturale, laterizio intonacato, cemento armato;
- grondaie e pluviali realizzabili in rame o lamiera verniciata;
- rivestimenti dei muri realizzabili con intonaco civile a base di calce o di cemento, con pietra naturale o mattoni a vista; è vietato l'utilizzo di intonaci plastici e di rivestimenti in materiali riflettenti e/o lucidi;
- zoccolature realizzabili in pietra naturale, o intonaco strollato;
- davanzali, soglie, spalle e architravi realizzabili in pietra naturale e in cemento a vista;
- tinteggiature realizzabili nei cromatismi tipici della tradizione locale, preferibilmente da scegliere nella gamma delle terre; ogni eccezione ai cromatismi della tradizione locale dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- serramenti esterni realizzabili con infissi e telai in legno, in ferro o alluminio anodizzato o verniciato, nei cromatismi tipici della tradizione locale; imposte realizzabili nei medesimi materiali, preferibilmente nei tipi a persiana o ad antoni (sono ammessi gli avvolgibili nel caso in cui nel tessuto edilizio circostante sia caratterizzato da tale tipologia).

Sono ammesse deroghe alle suddette prescrizioni, in particolare per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per i fabbricati accessori, a condizione che le stesse siano valutate favorevolmente dalla

Commissione per il Paesaggio.

Inoltre, in sostituzione degli attuali manti di copertura in cemento amianto o in altre tipologie, la stessa Commissione per il Paesaggio è chiamata ad esprimersi sulle proposte di utilizzo di materiali alternativi coibentati metallici (rame, alluminio, lamiera, ecc.).

#### 4.

Ogni intervento edilizio da attuarsi negli altri ambiti del territorio comunale riguardante insediamenti produttivi artigianali, industriali e agricoli con tipologia a capannone prefabbricato, potrà essere realizzato esclusivamente nelle zone del territorio comunale ricadenti al di sotto del limite altimetrico di 120 m s.l.m..

Questi interventi:

- devono comunque garantire la migliore integrazione nel contesto edilizio, paesaggistico ed ambientale in cui si inseriscono
- devono rispettare le disposizioni per la mitigazione ambientale e paesaggistica eventualmente prescritte nelle norme che regolano i singoli ambiti urbanistici.

#### 5.

Nella progettazione degli edifici della filiera agricola che caratterizzano il territorio (cantine enologiche, agriturismi, ecc.), ubicati in ambiti di crinale o visibili da ampio raggio o da strade di interesse panoramico, dovrà essere posta particolare attenzione nelle scelte architettoniche e compositive, nell'inserimento nel contesto edilizio, paesaggistico ed ambientale e dovranno essere indicate le scelte cromatiche da adottare.

#### 6.

Nella progettazione dei Piani Attuativi adiacenti a zone agricole identificate con Classi di Sensibilità Paesistica "Alta", il progetto planivolumetrico dovrà fornire precise indicazioni tipologiche ed indicare i cromatismi da adottare nell'edificazione.

Dovrà inoltre essere prevista, a carico dei soggetti attuatori, una cortina di verde di ampiezza adeguata quale filtro di mitigazione ambientale, che verrà piantumata con specie arboree autoctone, di sviluppo verticale non inferiore a m. 5 verso gli ambiti agricoli.

#### 7.

Per gli interventi previsti lungo i tracciati della "Viabilità di Struttura", riportata nella *Tavola DP 13-Sintesi delle previsioni di piano*, che comprende i tracciati di grande comunicazione regionale e nazionale (S.P. ex S.S. n. 10) ed i collegamenti con i principali centri urbani provinciali o con le province confinanti (S.P. n. 200), oltre che i principali assi di penetrazione valliva (S.P. 201), esistenti o previsti dal DP, valgono le seguenti prescrizioni:

- i nuovi insediamenti commerciali e produttivi fronteggianti su di essa devono essere debitamente controllati sotto l'aspetto della distribuzione planivolumetrica, onde evitare la disordinata disseminazione di manufatti eterogenei disposti casualmente; a tale fine si prescrive il rispetto di adeguati standard di qualità edilizia, come previsto nel presente articolo, oltre che la predisposizione di idonei schemi di piantumazione ed arredo. I progetti relativi a tali insediamenti dovranno essere valutati dalla Commissione per il paesaggio.
- ogni intervento deve garantire il controllo qualitativo del manufatto finale, che deve conseguire un razionale ed ordinato affaccio sull'asse viario.

#### 8.

Per gli interventi previsti lungo i tracciati della "Viabilità di fruizione panoramica ed ambientale", riportata nella *Tavola DP.02 c Sintesi delle previsioni del PTCP. Previsioni di tutela e di valorizzazione delle risorse paesistiche ed ambientali*, che comprende i tracciati dai quali è possibile fruire il paesaggio con ampie e ricorrenti visuali ed i tracciati che attraversano per tratti significativi zone dotate di particolari caratteri paesistico – ambientali (tratto della S.P. ex S.S. n. 10 compreso tra il ponte sul torrente Versa e l'intersezione con la S.P. n. 85; strada comunale che collega le frazioni di Orzoni e Colombetta Piane con la S.P. ex S.S. n. 10; tracciato della S.P. n. 85; strada comunale della Boccazza; tratto della S.P. n. 45 compreso tra Montebruciato e viale Resistenza; tratto di viale Resistenza ricompreso tra

l'intersezione tra la S.P. n. 45 e via Repubblica), valgono le seguenti prescrizioni:

- all'esterno del perimetro del centro abitato dei tracciati collinari non è ammessa l'installazione di cartellonistica pubblicitaria nei tratti che attraversano o che determinano un rapporto visivo diretto con ambiti di rilievo paesistico, in particolare con le visuali paesaggistiche aperte sul territorio pianeggiante; per gli eventuali cartelli esistenti alla data di entrata in vigore della presente norma non possono essere rinnovate le concessioni in essere.
- nei tratti di maggiore interesse panoramico esterni al perimetro del centro abitato, il PR regola le altezze dell'edificio, al fine di garantire la corretta fruibilità delle vedute.

## ART. 17 - INTERVENTI SULLA VEGETAZIONE

### 1.

E' vietato utilizzare aree a bosco e parco per depositi di materiale di alcun tipo, per attività industriali o artigianali ed in genere per qualsiasi attività diversa da quella forestale.

### 2.

Sulle aree a verde di proprietà pubblica valgono le norme del Titolo 13 del Regolamento di Polizia Urbana e Rurale approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n° 16 del 23.5.2005.

### 3.

Su tutte le aree private del territorio comunale devono essere rigorosamente conservati gli arbusti che per rarità della specie, o comunque per morfologia e vetustà, risultino di particolare pregio e gli alberi aventi diametro del fusto, misurato a cm.150 di altezza dal colletto, superiore a cm. 20.

L'abbattimento di questi arbusti e alberi può essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale per lo sfruttamento edificatorio delle aree o nel caso vi siano rischi di danni ai fabbricati, alle infrastrutture, ostacolo al normale deflusso delle acque, interferenza con strutture o reti di servizi, rischio di stabilità dei terreni, contrasto con norme (Codice Civile o Codice della Strada), o nel caso vengano presentati progetti di ristrutturazione o realizzazione dell'area a verde, in caso di pubblica utilità od interesse pubblico. In tali casi dovrà essere effettuato il reimpianto di un pari numero di alberi di alto fusto, all'interno dello stesso lotto con pianta della stessa specie se autoctona e di dimensioni paragonabili, se consentito dalle tecniche botaniche e di giardinaggio. L'Amministrazione Comunale potrà eventualmente autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti o la messa a dimora di un numero doppio di alberi rispetto a quelli abbattuti in altre zone del territorio comunale che saranno concordate con l'Amministrazione stessa.

### 4.

L'autorizzazione di cui al comma precedente deve essere preventivamente acquisita e allegata agli elaborati di progetto per qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia pubblico che privato, nel quale si renda inevitabile la manomissione delle alberature.

Ogni abbattimento abusivo comporta inoltre la revoca del provvedimento abilitativo del quale la sistemazione del verde costituisce parte integrante.

Gli alberi di alto fusto abusivamente abbattuti senza la prescritta autorizzazione debbono essere sostituiti da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza o da un numero doppio di alberi in altre zone del territorio indicate dall'Amministrazione Comunale.

### 5.

E' vietato inoltre rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature nonché inquinare con scarichi o discariche improprie.

### 6.

Quantità minima di alberature ed arbusti da realizzare nelle nuove edificazioni:

Prima della fine dei lavori, nei lotti con Superficie fondiaria Sf > 1'000 mq e interessati da nuove costruzioni residenziali, nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature, dovranno essere poste a

dimora in forma definitiva nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq di superficie di lotto non coperta, oltre a specie arbustacee nella misura minima di due gruppi ogni 150 mq di superficie del lotto non coperta. La scelta della specie deve avvenire per 2/3 nella gamma delle essenze appartenenti alle specie vegetali locali. Non meno di 2/3 delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere a latifoglie.

**7.**

Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino (corredata dalle relative indicazioni delle specie) e a coltivo e i progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.

**8.**

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.

**9.**

Nelle tavole del PR sono puntualmente individuati, con apposito simbolo grafico, alcuni ambiti specifici ove sono localizzati parchi e giardini di pregio meritevoli di attenzione e tutela che devono essere mantenuti nella loro integrità; in tali ambiti è espressamente vietato l'abbattimento delle essenze arboree esistenti al fine di realizzare le costruzioni.

In questi ambiti con la quota di Superficie utile Su eventualmente consentita, sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti, da autorizzare con permesso di costruire convenzionato, a condizione che siano rispettati i parametri urbanistici ed edilizi di zona, che l'ingombro dell'eventuale ampliamento non pregiudichi l'integrità del verde di pregio e che siano mantenute inalterate le caratteristiche del parco o del giardino.

Sono fatte salve le norme relative agli edifici antichi, di valore testimoniale ed eventualmente vincolati.

Per ampliamento degli edifici esistenti si intendono:

- interventi di sopraelevazione;
- interventi di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico e di abbattimento delle barriere architettoniche, a condizione che gli stessi siano compositivamente integrati con l'edificato esistente.

Per le aree di parcheggio in superficie, esistenti o di progetto, è esclusa la pavimentazione in asfalto; sono consentiti parcheggi interrati qualora interessino marginalmente le aree verdi.

**10.**

La domanda di agibilità relativa ad interventi edilizi nei quali siano previsti o prescritti la formazione di fasce verdi di mitigazione, la piantumazione di alberi ed arbusti, o altre opere riguardanti gli interventi sulla vegetazione descritti nel presente articolo, dovrà essere corredata della documentazione fotografica comprovante l'esatto adempimento nella realizzazione della piantumazione. La carenza di tale documentazione costituisce motivo per il rigetto dell'istanza.

**11.**

Le disposizioni previste dall'art. 114 del vigente Regolamento Edilizio Comunale devono intendersi valide per tutti gli ambiti urbanistici (urbani ed extraurbani) individuati negli elaborati cartografici del PGT.

## ART. 18 - NORME PER LA TUTELA DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO

**1.**

Relativamente ai corsi d'acqua (torrenti, rogge, ecc.), l'obiettivo da perseguire è il mantenimento dei caratteri naturali e delle modalità di evoluzione dei sistemi acquatici e di ripa in essi presenti garantendo un adeguato polmone idraulico, la cura dei fondali e delle sponde per favorire l'avifauna acquatica e, infine, la possibilità di fruizione compatibile del corso d'acqua a fini ricreativi.

L'ambito di tutela è determinato principalmente in base alle caratteristiche idro-geomorfologiche del

corso d'acqua (alveo attivo e aree di esondazione delimitate da versanti, scarpate morfologiche o da argini artificiali), con inclusione dei sistemi vegetazionali connessi; in questi ambiti sono da ritenersi incompatibili i seguenti interventi:

- espansioni urbane e nuova edificazione anche puntuale;
- discariche di ogni tipo (ad esclusione di quelle per materiali inerti se finalizzate ad interventi di recupero ambientale);
- attività estrattive non giustificate da necessità di regimazione idraulica.

## 2.

Relativamente ai boschi, si rimanda alla lettura del successivo art. 80.

## 3.

Relativamente alla vegetazione diffusa, sono compresi in questa categoria: le biocenosi frammentarie di consistenza e dimensioni minori rispetto a quelle dei popolamenti forestali, la vegetazione interpodereale, i filari e gli esemplari isolati quando presentano elevato interesse tipologico e botanico.

Questi elementi assumono un'importanza non marginale nel paesaggio agrario sia dal punto di vista ecologico-funzionale sia sotto il profilo paesaggistico; per essi l'obiettivo primario coincide con la tutela dell'esistente, nel rispetto delle esigenze fitosanitarie e biologiche delle cenosi e con riferimento all'assetto ecosistemico paesaggistico complessivo della zona.

I piani di dettaglio ed i progetti operativi d'intervento, ivi compresi quelli relativi alla bonifica agraria ed al miglioramento fondiario, ferma restando la necessità di salvaguardare quegli elementi che presentano carattere di eccezionalità e/o di notevole valore paesistico, possono, eventualmente, derogare al principio conservativo sulla base di motivate esigenze tese al raggiungimento di nuovi assetti territoriali e/o produttivi, prevedendo idonei interventi mitigatori, sostitutivi e/o di ripristino, volti al conseguimento di adeguati equilibri ambientali.

## 4.

Relativamente ai tracciati interpoderali, il PGT individua e sottopone a particolare salvaguardia i percorsi rurali di valore storico desumibili dalle cartografie IGM di prima levatura, che ricadono nella definizione di "viabilità di interesse storico" di cui comma successivo.

Gli interventi di miglioramento fondiario e/o di trasformazione territoriale devono essere compatibili con i segni e le memorie dell'antica organizzazione agraria, evitando sostanziali trasformazioni della morfologia, dell'assetto irriguo e infrastrutturale.

Per le strade interpoderali, oltre alle norme del Titolo 12 del *Regolamento di Polizia Urbana e Rurale* vigente, valgono le norme di tutela all'uopo previste dal DP e contenute al successivo art. 34.

## 5.

Relativamente alla viabilità di interesse storico, identificata come viabilità che ricalca i tracciati già individuati nella cartografia IGM di prima levatura, l'obiettivo da perseguire è la salvaguardia e la valorizzazione paesistica sia del percorso che degli elementi accessori.

Vengono individuati come "viabilità di interesse storico" i tracciati indicati nella Tavola *DP.05 Analisi del sistema infrastrutturale*. R. 1:10'000; la tutela deve riguardare principalmente:

- i percorsi o i tracciati per i quali è ancora riscontrabile (almeno in parte) la struttura storica (sede viaria, elementi complementari, alberature ecc.);
- la traccia di percorsi storici riconoscibili quale "calco" negli orientamenti colturali, edilizi ecc.;
- i manufatti connessi.

Valgono le norme di tutela all'uopo previste dal DP e contenute al successivo art. 34.

## 6.

Relativamente alle dorsali collinari dominate dalla coltura del vigneto, fermo restando il rispetto delle specifiche disposizioni determinate per gli ambiti urbanistici interessati, sono disciplinate da disposizioni finalizzate alla salvaguardia della configurazione del territorio e della connotazione paesistico-ambientale, come riportato nei successivi articoli riferiti agli atti di PGT.

Ai fini della tutela il DP individua contenuti ambiti di trasformazione in settori non interessati dalla coltura

della vite, posti in sostanziale contiguità con il sistema insediativo esistente.

Possono comunque essere previsti e consentiti:

- interventi sui manufatti edilizi esistenti, qualora definiti ammissibili dal PGT;
- l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo;
- la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a m. 4,00;
- la realizzazione di rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti prescritti dalla normativa di riferimento e le caratteristiche tipologiche ed architettoniche di cui all'art. 16;
- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica collinare e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse.

Tali opere non devono in ogni caso avere caratteristiche e dimensioni tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.

## **ART. 19 – EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

### **1.**

I nuovi insediamenti devono adottare modalità realizzative volte al risparmio energetico.

Il Regolamento Edilizio detterà norme operative per la realizzazione di strutture di tamponamento con alti livelli di isolamento termico (anche superiore a quelli previsti dal regolamento regionale), per l'installazione di collettori solari e pompe di calore per la produzione di acqua calda, per il controllo delle temperature interne con sistemi di termoregolazione locale, per l'installazione di caldaie a condensazione, per la contabilizzazione del calore individuale e dell'acqua calda, per l'impiego di dispositivi di controllo e regolazione dei consumi elettrici e, in generale, per gli accorgimenti e le tecnologie volti al contenimento del consumo energetico.

### **2.**

In applicazione dell'art. 44, comma 18, della LR 12/2005, il Comune di Stradella promuove azioni, strategie e normative idonee ad assicurare qualità ed efficienza energetica degli edifici.

Sono attivate forme di incentivazione consistenti nella riduzione percentuale degli oneri di urbanizzazione, in relazione al miglioramento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale e ad interventi di edilizia bioclimatica. Le determinazioni del Comune sono assunte con apposito regolamento, in conformità ai criteri ed indirizzi deliberati dalla Regione Lombardia (LR 24/2006, Determinazione Dirigenziale n° 9527 del 30.08.2007, DGR 31/10/2007 n° 8/5773 e s.m.i., DGR n. 8/8745 del 22 dicembre 2008 e s.m.i., DDG n. 8/5796 del 11 giugno 2009) finalizzati al risparmio energetico, all'uso razionale dell'energia e alla produzione energetica da fonti rinnovabili

### **3.**

L'incentivo è concesso in base all'attuazione di misure atte a garantire:

- utilizzo di fonti di energia rinnovabili
- migliori prestazioni energetiche dell'involucro edilizio
- efficienza energetica degli impianti
- sostenibilità ambientale delle costruzioni

Il peso relativo di ogni fattore è condizionato alla tipologia di progetto (nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento) e alla zona climatica di appartenenza. Il regolamento indicherà quali fattori sono da considerarsi obbligatori e quali facoltativi e per quelli facoltativi dovrà specificare il peso percentuale rispetto ad un massimo prefissato corrispondente al massimo incentivo.

### **4.**

Relativamente all'utilizzo di fonti rinnovabili potranno essere considerati i seguenti requisiti:

- dotazione di impianti solari fotovoltaici
- predisposizione impianti solari fotovoltaici

- dotazione di impianti solari termici
- dotazione di sistemi solari passivi
- dotazione di impianto geotermico

#### 5.

Relativamente alle prestazioni energetiche dell'involucro edilizio, potranno essere considerati i seguenti requisiti:

- migliore orientamento dell'edificio
- protezione dal sole
- utilizzo di materiali ecosostenibili
- sistemi di ventilazione meccanica controllata
- sistemi di ventilazione con recupero di calore
- ventilazione naturale
- isolamento termico degli edifici e contenimento delle dispersioni
- prestazione termica dei serramenti
- isolamento acustico
- illuminazione naturale

#### 6.

Relativamente all'efficienza energetica degli impianti, potranno essere considerati i seguenti requisiti:

- utilizzo di tecnologie a minor impatto ambientale
- dotazione di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento
- dotazione di sistemi di produzione di calore con pompe di calore
- regolazione locale della temperatura dell'aria
- dotazione di sistemi di riscaldamento a bassa temperatura
- dotazione di impianti centralizzati di produzione calore e misurazione energia
- risparmio energetico nella climatizzazione estiva
- riduzione dell'inquinamento elettromagnetico interno
- riduzione dell'inquinamento luminoso

#### 7.

Relativamente alla sostenibilità ambientale delle costruzioni, potranno essere considerati i seguenti requisiti:

- riduzione del consumo dell'acqua potabile
- recupero delle acque di pioggia
- controllo del microclima esterno
- riduzione dell'effetto di gas Radon
- formazione doppio collettore (acque bianche e nere) rete fognaria

### ART. 20 - INQUINAMENTI

#### 1.

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e per lo smaltimento dei materiali solidi o liquidi di rifiuto.

#### 2.

In particolare dovranno essere rispettate le disposizioni del D. Lgs. 11.04.2006, n. 152 "*Norme in materia ambientale*", della LR 12.12.2003, n. 26 e dei regolamenti regionali n. 2, 3 e 4 del 24.3.2006, fatte salve le facoltà del Sindaco ai sensi dell'art. 216 del T.U. Leggi Sanitarie (RD 27.7.1937, n. 1265).

#### 3.

Gli impianti di depurazione possono essere collocati in qualsiasi zona, salvo verificarne la compatibilità con gli usi in atto, fatta eccezione ovviamente per le zone per servizi tecnologici dove i medesimi

trovano specifica collocazione. Dovranno comunque essere rispettate le disposizioni di cui all'allegato 4 della delibera CITAI del 4/2/1977 con particolare riferimento alla presenza di idonea fascia di rispetto di almeno 100 m.

#### 4.

Ai fini dell'installazione degli impianti per la radiotelevisione e le comunicazioni nel territorio comunale si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia, ed in particolare la legge regionale 11 maggio 2001, n° 11 e le successive disposizioni attuative, oltre che il D.Lgs 01.08.2003, n. 259 "*Codice delle comunicazioni elettroniche*".

E' comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitino soggetti minorenni.

Per gli impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione installati su palo o traliccio con altezza superiore a metri 3, il sostegno ed ogni altro elemento ancorato o appoggiato a terra devono rispettare le distanze minime dal confine di proprietà pari a m 5. Sono ammesse distanze inferiori solo in caso di accordo con il vicino.

E' vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione su palo o traliccio di qualsiasi tipo ed altezza:

- nell'ambito del "Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto" e del "Tessuto agricolo naturalizzato", come individuati nelle tavole di PR;
- sugli edifici vincolati e negli ambiti di particolare pregio ambientale vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004;

L'installazione su edifici di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione dovrà essere realizzata in modo che, per la loro collocazione, sia mitigato l'impatto visivo.

Il sostegno e le attrezzature di servizio dovranno armonizzarsi col contesto ambientale e paesaggistico: a tal fine è vietata l'installazione di sostegni non verniciati con colorazioni tenui, comunque tese a mitigarne l'impatto. Non è ammessa la superficie metallica zincata a vista.

#### 5.

Ai fini del contenimento dell'inquinamento luminoso si richiama all'applicazione del vigente Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale, redatto ai sensi della DGR n. VIII/8950 del 3 agosto 2007 e della L.R. 17/2000 e s.m.i.

## PARTE SECONDA - DOCUMENTO DI PIANO

## CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 21 - CONTENUTI

#### 1.

Il Documento di Piano, di seguito denominato DP, costituisce uno dei tre atti in cui è articolato il PGT. Le prerogative e i contenuti del Documento di Piano sono indicati nell'art. 8 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e s.m.i.

### ART. 22 - ELEMENTI COSTITUTIVI

#### 1.

Il DP è costituito dalle seguenti tavole grafiche ed elaborati scritti:

- Tavola DP.01	Inquadramento territoriale	R. 1:50'000
- Tavola DP.02 a	Sintesi delle previsioni del PTCP. Sintesi delle proposte: gli scenari di piano	R. 1:50'000
- Tavola DP.02 b	Sintesi delle previsioni del PTCP. Quadro sinottico delle invarianti	R. 1:50'000
- Tavola DP.02 c	Sintesi delle previsioni del PTCP. Previsioni di tutela e di valorizzazione delle risorse paesistiche ed ambientali	R. 1:50'000
- Tavola DP.03	Sintesi dei PRG dei comuni confinanti	R. 1:10'000
- Tavola DP.04	Analisi della crescita urbana	R. 1:25'000
- Tavola DP.05	Analisi del sistema infrastrutturale	R. 1:10'000
- Tavola DP.06	Analisi del suolo extraurbano	R. 1:10'000
- Tavola DP.07	Analisi del suolo urbano	R. 1:5'000
- Tavola DP.08	Carta del paesaggio	R. 1:5'000
- Tavola DP.09	Carta dei vincoli	R. 1:5'000
- Tavola DP.10	Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano estesa all'intero territorio comunale	R. 1:5'000
- Tavola DP.11	Carta della partecipazione	R. 1:5'000
- Tavola DP.12	Individuazione degli Ambiti di Trasformazione	R. 1:5'000
- Tavola DP.13	Sintesi delle previsioni di piano	R. 1:5'000
- Tavola DP.14	Carta della sensibilità paesistica	R. 1:5'000
- Elaborato DP 01	Relazione Tecnica	
- Elaborato DP 02	Rapporto ambientale	
- Elaborato DP 03	Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale	
- Elaborato N	Norme Tecniche di Attuazione	

#### 2.

Le tavole DP.01, DP.02, DP.03, DP.04, DP.05, DP.06, DP.07, DP.08, DP.09, DP.10 hanno carattere analitico e rappresentano il quadro conoscitivo di riferimento posto alla base degli orientamenti progettuali e delle scelte di carattere pianificatorio.

#### 3.

Le tavole DP.12, DP.13, DP.14 hanno carattere prescrittivo, e, unitamente alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, costituiscono gli elementi attuativi del DP.

#### 4.

Sono inoltre da considerare fin d'ora elementi costitutivi del DP gli elaborati e le tavole a corredo delle eventuali future varianti al DP stesso, che interverranno successivamente all'approvazione del PGT.

## ART. 23 - VALIDITA'

### 1.

Il DP ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Ogni eventuale variazione del DP è subordinata alla contestuale attivazione della procedura di valutazione ambientale, ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e s.m.i.

## ART. 24 - EFFICACIA, PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI

### 1.

Il DP non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Le previsioni relative ad aree private nello stesso ricomprese, assumono efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, attraverso i disposti del PS e/o del PR, ovvero attraverso i contenuti degli strumenti attuativi del DP, una volta approvati ai sensi di legge.

### 2.

Il DP formula le proprie scelte declinando i criteri e le politiche espresse nella relazione, attraverso prescrizioni ed indirizzi.

- Le “prescrizioni” costituiscono le scelte definite univocamente dal DP in quanto di natura strategica e vincolante; esse hanno cogenza immediata nei confronti dell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Riconversione Urbana e la loro eventuale variazione comporta l'attivazione della procedura di variante al DP.
- Gli “indirizzi” costituiscono gli orientamenti dell'azione di piano che disciplinano nello specifico gli interventi finali (PR, PS, Piani Attuativi), che devono trovare una maggiore articolazione e specificazione durante la fase attuativa; l'approfondimento degli “Indirizzi” e l'eventuale verifica della loro applicazione vengono effettuati in fase attuativa.

### 3.

In caso di contrasto tra asserzioni aventi diversa cogenza, prevale quella avente validità cogente maggiore, vale a dire le “prescrizioni” sugli “indirizzi”, a qualunque dei tre documenti del PGT tali previsioni facciano parte.

### 4.

In caso di contrasto tra asserzioni aventi equivalente cogenza, contenute in elaborati appartenenti ad atti differenti del PGT, prevale in ogni caso quanto contemplato dal PS stante la valenza pubblica delle previsioni in esso contenute; infine, prevale quanto contemplato dal Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il DP, stante il valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

## ART. 25 - RAPPORTO CON GLI ALTRI ATTI DI PGT

### 1.

Il DP recepisce i contenuti del PR in materia di individuazione degli ambiti dei tessuti urbani consolidati, dei tessuti extraurbani agricoli ed ambientali, degli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.

Il DP stabilisce criteri ed indirizzi per la stesura del PR; sulla base di tali indicazioni nel PR si procede alla:

- individuazione di adeguate classificazioni d'uso del territorio;
- scelta di azioni specifiche da attuare sul territorio;
- determinazione di un apparato normativo urbanistico ed edilizio finalizzato al raggiungimento degli obiettivi;
- individuazione di opportuni principi di salvaguardia e valorizzazione delle aree a connotazione paesaggistico ambientale.

**2.**

Il DP recepisce i contenuti del PS in materia di destinazioni pubbliche per la programmazione della dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale, ricomprendendo in esse anche i corridoi ecologici di valore paesistico.

Il DP stabilisce indirizzi per la stesura del PS; sulla base di tali indicazioni nel PS si procede alla:

- scelta di azioni specifiche da attuare sul territorio;
- definizione delle priorità e dei tempi per l'attuazione;
- sostenibilità economica delle previsioni;
- modalità di attuazione e gestione dei servizi e delle attrezzature.

**3.**

Il DP integra le proprie scelte con gli indirizzi normativi e le indicazioni progettuali contenuti nel Rapporto Ambientale allegato alla Valutazione Ambientale Strategica, di seguito denominata VAS, alla cui lettura si rimanda.

Tali scelte sono recepite con specifiche disposizioni relative agli Ambiti di Trasformazione ed agli Ambiti di Riconversione Urbana, nonché con le norme d'ambito di cui ai successivi articoli.

## **ART. 26 - RIMANDO AD ULTERIORI DISPOSIZIONI**

**1.**

In caso di difformità e/o di incompatibilità, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono sui contenuti del DP.

**2.**

La disciplina nazionale e regionale vigente in materia di edilizia privata, edilizia pubblica, ecologia, ambiente e superamento delle barriere architettoniche si intende integralmente recepita nel DP.

**3.**

In caso di difformità tra elaborati grafici del DP e le presenti Norme Tecniche di Attuazione, prevalgono queste ultime.

## CAPO II DISPOSIZIONI PARTICOLARI ATTUATIVE

### ART. 27 - MODALITA' GENERALI DI ATTUAZIONE

**1.**

Il DP si attua tramite interventi urbanistici preventivi (Piani Attuativi) da attivare all'interno degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Riconversione Urbana, i quali risultano individuati con apposito perimetro e numero di riferimento nella *Tavola DP.12 - Individuazione degli ambiti di trasformazione - R. 1:5'000*.

**2.**

Gli Ambiti di Trasformazione coincidono con le porzioni di territorio comunale prevalentemente ineditato all'interno delle quali il DP prevede una variazione urbanistica che determina la realizzazione di nuovi servizi, infrastrutture ed insediamenti.

**3.**

Gli Ambiti di Riconversione Urbana coincidono con le porzioni di tessuto urbano consolidato all'interno delle quali il DP prevede una ristrutturazione urbanistica volta a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio degradato e/o dismesso con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che prevedono anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

**4.**

Gli interventi urbanistici preventivi sono rappresentati dai Piani Attuativi comunali, che possono essere realizzati dall'Amministrazione Comunale o da soggetti privati e che ricomprendono tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale. Nei Piani Attuativi vengono fissati, in coerenza con le indicazioni di massima contenute nel DP, gli indici urbanistico-edilizi definitivi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso.

**5.**

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.

**6.**

Le previsioni contenute nei Piani Attuativi e nelle loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

**7.**

Non necessita di approvazione di preventiva variante ai Piani Attuativi la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planovolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

## ART. 28 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### 1.

Gli Ambiti di Trasformazione, di seguito denominati AT, ricomprendono:

- comparti prevalentemente inedificati di ampie dimensioni, che svolgono un ruolo di valorizzazione e di caratterizzazione insediativa tale da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano;
- comparti prevalentemente inedificati di dimensioni contenute, che partecipano in maniera capillare alla crescita della città, essendo per lo più ricompresi all'interno del tessuto edificato e/o posti lungo l'attuale bordo urbano.

Gli AT sono caratterizzati da una destinazione d'uso prevalentemente Residenziale (denominati ATR) o prevalentemente Produttiva (denominati ATP).

### 2.

In sede di elaborazione dei Piani Attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione, le linee grafiche che delimitano le aree da includervi, qualora cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, ecc.), possono essere portate a coincidere con detti elementi senza che ciò costituisca variante al DP.

### 3.

Il DP stabilisce prescrizioni specifiche ed indirizzi generali, da utilizzare in sede di stesura dei Piani Attuativi al fine di garantire la coerenza dei singoli interventi con gli obiettivi di carattere complessivo contenuti nel PGT: allo scopo vengono redatte apposite schede tecnico - progettuali che riassumono i principali criteri morfologico funzionali e dimensionali da specificare nella fase di progettazione di dettaglio.

### 4.

Ciascuna scheda tecnico – progettuale:

- determina le connotazioni fondamentali dell'intervento individuandone i parametri dimensionali significativi (l'estensione, i limiti quantitativi, le eventuali specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi, gli usi non ammessi);
- dettaglia i criteri di intervento per assicurare l'ottenimento, in fase realizzativa, di un corretto inserimento ambientale e paesaggistico;
- definisce eventuali criteri di intervento in riferimento al rispetto ed all'ottemperanza di specifici vincoli ovvero alla tutela di aspetti ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici, idrogeologici e sismici, qualora la documentazione conoscitiva segnali situazioni di diretta interferenza o comunque le analisi di contesto evidenzino la necessità di sviluppare particolari attenzioni;
- contiene inoltre uno schema metaprogettuale regolante l'assetto complessivo dell'area, con eventuali indicazioni grafiche relative all'ubicazione dei servizi pubblici da reperire, della viabilità principale e delle fasce di mitigazione ambientale.

### 5.

Le indicazioni della scheda tecnico – progettuale che devono ritenersi prescrittive sono:

- quelle relative alla perimetrazione (fatta salva la possibilità di adeguarsi ai confini catastali come previsto al precedente comma 2) ed ai parametri dimensionali dell'intervento;
- gli obiettivi sottesi all'individuazione dell'AT connessi alla realizzazione di opere viabilistiche e in materia di servizi pubblici;
- quelle relative ai vincoli tipologici;
- quelle specificatamente individuate nella scheda stessa;

### 6.

Al fine di conseguire un migliore assetto urbanistico dell'ambito o di conseguire maggiori benefici di

carattere pubblico, le indicazioni metaprogettuali di cui al comma 3 possono essere modificate nella redazione dell'apposito Piano Attuativo, ferma restando la coerenza con le prescrizioni attuative indicate nella scheda.

**7.**

All'interno degli AT viene applicato un principio perequativo "circoscritto", come definito al successivo art. 30, che attribuisce un unico diritto edificatorio ripartito equamente tra tutti i proprietari; spetta al Piano Attuativo la determinazione sia delle aree sulle quali deve essere concentrata l'edificazione sia delle aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale e/o da asservire per la realizzazione di servizi e di infrastrutture.

**8.**

Gli AT, in merito alla dotazione di servizi funzionali all'insediamento della nuova funzione urbana, garantiscono, di norma, le quantificazioni di aree per servizi definite all'art. 98.

Le schede tecnico – progettuali possono richiedere il reperimento di una dotazione maggiore di aree per servizi, oltre che determinare i casi in cui è possibile procedere ad una parziale monetizzazione delle stesse.

**9.**

Gli AT si configurano come ambiti edificabili non conformati all'interno del DP; pertanto, i parametri urbanistici ed edilizi ad essi attribuiti non costituiscono diritti edificatori già assegnati, ma si configurano come opportunità che verranno verificate e confermate nella successiva fase di definizione interlocutoria tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti proponenti la realizzazione del comparto.

**10.**

L'attuazione delle previsioni degli AT potrà avvenire nei seguenti modi:

- a seguito di accordo complessivo dei proprietari coinvolti; in questo caso gli interventi possono essere realizzati unitariamente attraverso un Piano Attuativo esteso alla perimetrazione indicata negli elaborati del DP;
- a seguito di accordo parziale tra i proprietari: in questo caso, se non diversamente indicato nella scheda tecnico – progettuale, l'individuazione di un sub - comparto si qualifica come stralcio funzionale assoggettato a specifico Piano Attuativo, i cui contenuti devono essere debitamente concordati con l'Amministrazione Comunale; in ogni caso il sub - comparto deve garantire al suo interno un'adeguata dislocazione delle varie componenti (settore edificabile, settore per servizi pubblici, aree per la viabilità) e, nella porzione stralciata, la possibilità di realizzare la capacità edificatoria residua e la relativa quota parte di aree da destinare a servizi, attrezzature pubbliche e viabilità.

**11.**

La realizzazione degli interventi pubblici previsti avviene contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi; nelle aree pubbliche dovranno essere puntualmente individuate aree dedicate a piazzole ecologiche per la raccolta dei rifiuti, la cui realizzazione rimane a carico dei soggetti attuatori.

**12.**

La realizzazione degli interventi edilizi in attuazione dei Piani Attuativi comporta il rispetto della normativa vigente in relazione alle caratteristiche abitative, igieniche, sanitarie e in rapporto alla dotazione di parcheggi privati di pertinenza.

**13.**

Le schede tecniche – progettuali raggruppate nell'"Allegato A" alle presenti NTA, si riferiscono agli ATR ed agli ATP definiti dal DP:

- ATR 1 Via Rocca;
- ATR 2 Via Amendola;
- ATR 3 Via Grossi;
- ATR 4 Via Amendola – via Deamicis;

- ATR 5 Via Levata;
- ATR 6 (stralciato con l'accoglimento delle osservazioni);
- ATR 7 Casa Massimini;
- ATR 8 Casa Berni;
- ATR 9 Via Rovati;
- ATP 1 località Matellotta – strada comunale per San Cipriano;
- ATP 2 località Matellotta – gronda nord;
- ATP 3 località Matellotta – gronda nord;
- ATP 4 via Bianchi.

**14.**

Negli ATR deve essere prevista una quota minima di superficie permeabile pari al 25% delle Superfici fondiari del lotto.

**15.**

Preliminarmente all'attuazione degli ambiti di trasformazione dovrà essere verificato se la vegetazione eventualmente presente è riconducibile alla definizione del bosco, anche attraverso accertamenti in campo con l'autorità forestale competente (Regione Lombardia) e, se necessario, dovranno essere acquisite le autorizzazioni paesaggistica, ai sensi del D. Lgs 42/04, e forestale, ai sensi della L.R. 31/08

## **ART. 29 - AMBITI DI RICONVERSIONE URBANA**

**1.**

Gli Ambiti di Riconversione Urbana, di seguito denominati ARU, rappresentano porzioni di tessuti consolidati centrali e semicentrali che hanno rivestito in passato un ruolo importante per lo sviluppo della città e che attualmente risultano sottoutilizzati, non utilizzati o in via di dismissione, necessitando pertanto di una ridefinizione urbanistica complessiva.

**2.**

Gli ARU accolgono l'insediamento di funzioni prevalentemente residenziali, terziarie e pubbliche, atte a creare nuove centralità e svolgono il delicato ruolo di riqualificazione urbana e funzionale del centro abitato.

**3.**

Fatte salve diverse puntuali indicazioni contenute nella scheda tecnico-progettuale di cui ai successivi commi 7, 8 e 10, l'attivazione delle previsioni degli ARU può avvenire esclusivamente a seguito di accordo complessivo dei proprietari coinvolti: l'intervento può essere realizzato unicamente attraverso la redazione di un Piano Attuativo esteso alla perimetrazione indicata negli elaborati del DP. Pertanto non è consentita la presentazione di Piani Attuativi in variante al DP relativi ad eventuali sub comparti e/o stralci funzionali (se non esplicitamente indicato in maniera diversa nella scheda tecnico-progettuale).

Per migliorare l'assetto urbanistico degli ambiti interessati e facilitarne l'attuazione, i Piani Attuativi relativi agli Ambiti di Riconversione Urbana possono essere oggetto di modifica del perimetro e quindi della superficie territoriale St di una percentuale inferiore al 20% rispetto alla superficie territoriale St individuata negli elaborati del DP.

Le eventuali variazioni della superficie territoriale St superiori al 20%, costituiscono variante alle previsioni del DP.

**4.**

L'attuazione degli ARU avviene attraverso la predisposizione di Piani Attuativi che si qualificano, dal punto di vista operativo, come Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (ex artt. 30 e 31 della L. 457/78).

**5.**

Per la redazione dei PA relativi agli ARU devono essere concordate con l'Amministrazione Comunale:

- la percentuale di recupero della Su esistente, coerentemente alle nuove funzioni insediabili;
- il reperimento di aree per servizi connessi all'insediamento delle nuove funzioni urbane, in misura anche superiore alle quantità minime definite all'art. 98;
- l'eventuale monetizzazione di una quota parte delle aree per servizi eventualmente non reperite, ad eccezione di una dotazione minima di parcheggi pubblici residenziali funzionali al nuovo insediamento, quantificabile nel parametro di 10 mq / abitante insediabile.

#### **6.**

L'Amministrazione Comunale può riconoscere ai soggetti proponenti l'iniziativa:

- adeguate forme di "incentivazione urbanistica", che si sostanziano nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, nei limiti quantitativi definiti nel successivo art. 32, a fronte del conseguimento di documentabili benefici pubblici aggiuntivi;
- la facoltà di avvalersi dei principi della "perequazione urbanistica" per incrementare le superfici utili Su realizzabili con le modalità definite nel successivo art. 30.

#### **7.**

Per gli ARU, opportunamente individuati negli elaborati grafici del DP mediante un perimetro grafico, le presenti Norme Tecniche di Attuazione stabiliscono i criteri generali e gli orientamenti progettuali, da approfondire e confermare in sede attuativa, che vengono inseriti in apposite schede tecnico-progettuali, da utilizzare come riferimento in sede di stesura dei Piani Attuativi.

Ciascuna scheda tecnico – progettuale determina le connotazioni fondamentali dell'intervento individuandone la perimetrazione e l'estensione, le eventuali specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e gli usi non ammessi.

#### **8.**

Le indicazioni della scheda tecnico – progettuale che devono ritenersi prescrittive sono:

- quelle relative alla perimetrazione (fatta salva la possibilità di modificare la stessa come previsto al precedente comma 3);
- quelle relative agli usi vietati;
- gli obiettivi connessi alla realizzazione di opere infrastrutturali.

La qualità tipologico – architettonica dei nuovi insediamenti previsti negli ARU deve uniformarsi alle disposizioni edilizie di valenza ambientale a salvaguardia della componente paesaggistica del territorio di cui al precedente art. 16.

#### **9.**

Gli ARU si configurano come ambiti edificabili non conformati all'interno del DP; pertanto, i parametri urbanistici ed edilizi ad esse attribuiti non costituiscono diritti edificatori già assegnati, ma si configurano come opportunità che verranno verificate e confermate nella successiva fase di definizione interlocutoria tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti proponenti la realizzazione del comparto.

#### **10.**

Le schede tecnico – progettuali raggruppate nell'"Allegato B" alle presenti NTA si riferiscono agli ARU definiti dal DP:

- ARU 1 via Depretis;
- ARU 2 via 1° maggio;
- ARU 3 Via Nazionale;
- ARU 4 via Costa;
- ARU 5 via Di Vittorio;
- ARU 6 via Di Vittorio.

## CAPO III DISPOSIZIONI PEREQUATIVE

### ART. 30 - PEREQUAZIONE URBANISTICA

#### 1.

Il DP definisce, conformemente ai contenuti dell'art. 11 della LR 12/2005, criteri di perequazione urbanistica, incentrando la politica di attuazione dello strumento urbanistico su un'equa ed uniforme distribuzione di diritti edificatori. La legittimazione dei meccanismi perequativi viene garantita dal raggiungimento di più elevati livelli di condivisione sociale delle scelte, di sostenibilità economica ed ambientale degli interventi nonché di opportunità di attuazione di azioni di riqualificazione e valorizzazione paesaggistica della città e del territorio e di miglioramento della qualità dei luoghi dell'abitare.

#### 2.

La perequazione, intesa come equa distribuzione dei diritti edificatori, indipendentemente dalla localizzazione delle aree, è estesa agli Ambiti di Trasformazione, agli Ambiti di Riconversione Urbana ed alle Aree per Servizi pubblici in progetto. Essa viene distinta in:

- perequazione “circoscritta”;
- perequazione “generalizzata”.

#### 3.

La perequazione “circoscritta” attribuisce agli Ambiti di Trasformazione ed agli Ambiti di Riconversione Urbana diritti edificatori ripartendoli tra tutti i proprietari insieme agli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione primari e secondari.

La ripartizione dei diritti edificatori avviene con l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale su tutta l'estensione del comparto. Spetta al Piano Attuativo la determinazione delle aree sulle quali deve essere concentrata l'edificazione e delle aree da cedere gratuitamente al Comune o da asservire per realizzare i servizi e le infrastrutture.

#### 4.

La perequazione “generalizzata” attribuisce un Indice di utilizzazione fondiaria di perequazione – Ufp – alle Aree per servizi in progetto, normate dal PS, ed agli ambiti per la nuova viabilità, normate dal DP. A fronte della cessione gratuita al comune dell'area, in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, viene riconosciuta una capacità edificatoria trasferibile su altre aree edificabili private, della medesima proprietà e/o di proprietà di terzi, sia ricomprese in Piani Attuativi che di diretta esecuzione. L'indice di utilizzazione fondiaria di perequazione (Ufp) applicabile nei suddetti contesti è pari a  $Ufp = 0,075 \text{ mq} / \text{mq}$ .

Tale capacità edificatoria si traduce in diritti volumetrici che possono essere ceduti ad ambiti governati dal DP e dal PR, ove tali atti prevedano specificatamente la possibilità di aumentare l'edificabilità dell'ambito prevista attraverso l'applicazione di un indice di utilizzazione fondiaria con trasferimento edificatorio – Uft – definito al precedente art. 4.

### ART. 31 - COMPENSAZIONE URBANISTICA

#### 1.

Il DP definisce, conformemente ai contenuti dell'art. 11 della L.R. 12/2005, criteri di compensazione urbanistica, relativamente:

- a) al raggiungimento di un più elevato livello di decoro urbano e di una maggiore qualità edilizia all'interno dei tessuti urbani consolidati e dei tessuti extraurbani agricoli ed ambientali; tale obiettivo viene perseguito fornendo l'opportunità di procedere alla demolizione di volumetrie private, la cui collocazione presenta aspetti problematici rispetto al contesto urbano o alla viabilità esistente, ed alla contestuale ricostruzione in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica e paesistico - ambientale del piano;

- b) ai processi di riqualificazione di fabbricati nel tessuto storico e nei nuclei frazionali di antico impianto, acconsentendo la delocalizzazione di fabbricati accessori in contrasto tipologico - insediativo in ambiti con minori problematiche di tipo morfologico ed ambientale.

## 2.

Il DP individua gli ambiti del tessuto urbano consolidato nei quali è consentita la demolizione di volumetrie private con contestuale ricostruzione in altri ambiti, in coerenza con le finalità di riqualificazione urbanistica e paesistica ed ambientale espresse dal PGT.

L'operazione può avvenire tra due aree della medesima proprietà e/o tra proprietà diverse, purché l'ambito di destinazione sia tra quelli seguenti identificati come utilizzabili ai fini della compensazione:

- “Ambiti di origine”, ove i fabbricati esistenti possono essere demoliti per essere ricostruiti altrove:
  - b) *Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale – TCR3*, di cui al successivo art. 66;
  - c) *Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo – TCP*, di cui al successivo art. 67;
  - d) *Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo – TCC*, di cui al successivo art. 68;
  - e) *Tessuto Agricolo naturalizzato – TAN*, di cui al successivo art. 71;
  - f) *Tessuto Agricolo di ricomposizione e di riqualificazione della trama naturalistica – TAR*, di cui al successivo art. 72;
  - g) *Ambito ricompreso in classe 4 di fattibilità geologica – A4G*, di cui al successivo art. 78;
  - h) *Ambito a Verde Privato – AVP*, di cui al successivo art. 79;
  - i) *Ambito Boscato – AB*, di cui al successivo art. 80;
  - j) *Ambito di mitigazione ambientale – AMA*, di cui al successivo art. 81;
- “Ambiti di destinazione”, ove i fabbricati demoliti possono essere ricostruiti
  - k) *Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale – TCR3*, di cui al successivo art. 66;
  - l) *Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo – TCP*, di cui al successivo art. 67;
  - m) *Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo – TCC*, di cui al successivo art. 68;
  - n) *Tessuto Agricolo – TA*, di cui al successivo art. 70.

Gli “Ambiti di destinazione” devono ricadere in comparti ricompresi nelle Classi di sensibilità paesistica 1, 2 e 3 come definite all'interno della *Tavola DP.14 Carta della sensibilità paesistica. R. 1:5'000*.

## 3.

La ricostruzione dei fabbricati demoliti negli “Ambiti di origine” può avvenire in deroga agli indici Uf, Rc stabiliti dalle norme di piano negli “Ambiti di destinazione”, fatto salvo il limite massimo di trasferibilità pari a 200 mq di Superficie utile Su.

Devono comunque essere rispettati:

- l'indice Ufp relativo all'ambito di destinazione;
- le distanze minime dai confini di proprietà, dalla viabilità pubblica e dai fabbricati limitrofi stabilite dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- le altezze massime stabilite dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

## 4.

Il DP applica il principio della compensazione urbanistica anche nei processi di riqualificazione di fabbricati in aree storiche o di pregio, acconsentendo la delocalizzazione di fabbricati accessori in ambiti con minori problematiche di tipo morfologico ed ambientale.

Viene di fatto consentito il trasferimento delle Superfici utili di edifici accessori, quali box, superfetazioni, tettoie, rustici, ecc., realizzati con modalità costruttive in evidente contrasto rispetto alle caratteristiche qualitative ed ambientali dei tessuti consolidati di più antico impianto, con lo scopo di consentire il risanamento urbanistico ed ambientale delle aree che attualmente ospitano queste superfici esistenti.

Al proprietario degli edifici demoliti sono riconosciuti diritti edificatori per una Superficie utile Su uguale a quella demolita, utilizzabili su altre aree della medesima proprietà (anche in deroga agli indici Uf, Rc stabiliti dalle norme di piano per gli “Ambiti di destinazione”), o liberamente commerciabili ai sensi del successivo art. 33.

**5.**

La compensazione urbanistica non è applicabile agli edifici abusivi ed è autorizzata attraverso il permesso di costruire convenzionato. Nella convenzione deve essere esplicitato l'espresso riconoscimento, da parte dell'Amministrazione Comunale, dei benefici di carattere pubblico in materia di riqualificazione urbanistica, paesaggistica o ambientale conseguiti con l'applicazione dei principi della compensazione urbanistica.

Nel caso in cui non si concretizzino diritti edificatori, la convenzione dovrà riportare anche le modalità ed i tempi di attuazione sia della demolizione che della ricostruzione della Su alla quale si è applicato il principio della compensazione urbanistica.

**ART. 32 – FORME DI INCENTIVAZIONE URBANISTICA****1.**

Il DP definisce, conformemente ai contenuti dell'art. 11 della L.R. 12/2005, criteri di incentivazione urbanistica a fronte del raggiungimento di apprezzabili benefici pubblici che possono concretizzarsi in:

- riqualificazione della viabilità poderalo storica, conformemente ai percorsi individuati nella *Tavola DP 13 Sintesi delle previsioni di pian.o R. 1:5'000*;
- mantenimento delle componenti paesaggistico – ecologiche del “*Tessuto Agricolo Naturalizzato – TAN*”, di cui al successivo art. 71;
- promozione di interventi di naturalizzazione previsti negli “*Ambiti di mitigazione ambientale - AMA*” di cui al successivo art. 81.

**2.**

Ogni anno l'Amministrazione Comunale destina l'introito finanziario della maggiorazione del contributo di costruzione di cui al comma 2-bis dell'art. 43 della LR 12/2005 per gli interventi di riqualificazione e di valorizzazione ambientale di cui al comma 1, individuando dettagliatamente con specifica deliberazione dell'organo comunale competente, a fronte dell'impegno di spesa determinato, le azioni che si intendono compiere (sistemazione del piano di calpestio dei percorsi, opere di rinaturalizzazione, interventi di ingegneria naturalistica, manutenzioni, implementazione dell'attuale configurazione ecologica degli ambiti assoggettati a *Tessuto Agricolo Naturalizzato*, realizzazione di fasce di mitigazione negli *Ambiti di mitigazione ambientale*, ecc.).

Definite le azioni, l'Amministrazione Comunale mette a disposizione dei proprietari delle aree su cui sono previsti gli interventi il suddetto contributo economico da utilizzarsi per la realizzazione ed il mantenimento delle opere previste; i proprietari delle aree aderiscono su base volontaria alla proposta, sottoscrivendo una convenzione con l'Amministrazione Comunale ed impegnandosi a realizzare le opere di riqualificazione o le manutenzioni previste e/o a mantenere l'ambito in condizioni di naturalità ed a realizzare le opere di implementazione concordate.

**3.**

L'Amministrazione Comunale riconosce adeguate forme di “incentivazione urbanistica”, negli *Ambiti di Riconversione Urbana ARU*, che si sostanziano nel riconoscimento di “bonus” urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori con un aumento della capacità edificatoria fino al 15%, a fronte del conseguimento di documentabili benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli fissati per legge e dalle presenti NTA.

**4.**

L'Amministrazione Comunale riconosce specifici “bonus” urbanistici correlati a significativi miglioramenti della qualità ambientale e ad interventi di riqualificazione paesaggistica lungo gli ambiti edificabili situati in adiacenza ai tracciati stradali definiti al successivo art. 34 come “*viabilità di struttura*” e “*viabilità di fruizione panoramica ed ambientale*”.

Viene acconsentita l'implementazione della capacità edificatoria fino al 15%, in deroga ai predefiniti parametri di riferimento Uf, Rc stabiliti dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione all'interno dei seguenti ambiti:

- *Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale – TCR3*, di cui

- al successivo art. 66;
- *Tessuto Urbano consolidato prevalentemente produttivo – TCP*, di cui al successivo art. 67;
- *Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo – TCC*, di cui al successivo art. 68.

Il riconoscimento delle maggiori opportunità di carattere edificatorio è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale il proprietario dell'ambito interessato si impegna a realizzare significative opere di mitigazione ambientale e particolari soluzioni tipologiche a basso impatto paesaggistico, a salvaguardia delle visuali prospettiche dei lotti che interferiscono con gli assi viabilistici di maggiore percorrenza e/o di elevata qualità paesistica.

#### **5.**

Nell'*Ambito autostradale A-21* di cui al successivo art. 35 l'Amministrazione Comunale riconosce specifici "bonus" urbanistici correlati a significativi miglioramenti della qualità ambientale consistenti in barriere antirumore, fasce di mitigazione ambientale, ecc.

Viene acconsentita l'implementazione della capacità edificatoria fino al 15% della Su esistente per l'ampliamento delle stazioni di servizio o per la realizzazione di altri manufatti.

#### **6.**

Nell'*Ambito ferroviario* di cui al successivo art. 36 l'Amministrazione Comunale riconosce specifici "bonus" urbanistici correlati a significativi miglioramenti della dotazione di parcheggi nell'area di pertinenza della stazione ferroviaria.

Viene acconsentita l'implementazione della capacità edificatoria fino al 15 % della Su esistente per l'ampliamento della stazione ferroviaria o per la realizzazione di altri manufatti.

#### **7.**

In applicazione dell'art. 44, comma 18, della LR 12/2005, il Comune di Stradella promuove azioni, strategie e normative idonee ad assicurare qualità ed efficienza energetica degli edifici.

Sono attivate forme di incentivazione consistenti nella riduzione percentuale degli oneri di urbanizzazione, in relazione al miglioramento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale e ad interventi di edilizia bioclimatica. Come indicato nel precedente art. 19, le determinazioni del Comune sono assunte con apposito regolamento, in conformità ai criteri ed indirizzi deliberati dalla Regione Lombardia (LR 24/2006, Determinazione Dirigenziale n° 9527 del 30.08.2007, DGR 31/10/2007 n° 8/5773 e s.m.i., DGR n. 8/8745 del 22 dicembre 2008 e s.m.i e DDG n. 8/5796 del 11 giugno 2009) finalizzati al risparmio energetico, all'uso razionale dell'energia e alla produzione energetica da fonti rinnovabili.

#### **8.**

Ogni anno l'Amministrazione Comunale destina una parte dell'introito finanziario del contributo di costruzione per incentivare il recupero delle facciate negli ambiti del "*Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto*", al fine di promuovere la riqualificazione delle zone storiche della città e conseguire il decoro urbano.

L'erogazione del contributo ai proprietari degli immobili avviene sulla base di un apposito bando approvato dalla Giunta Comunale.

### **ART. 33 - DIRITTI EDIFICATORI**

#### **1.**

I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e compensazione di cui ai precedenti articoli 30 e 31 sono commerciabili.

Il Comune di Stradella, ai sensi dell'art. 4 comma 11 della LR 12/2005, istituirà, con apposito regolamento, il "Registro dei Diritti Edificatori".

**2.**

Il Regolamento individua:

- le modalità di applicazione dei principi perequativi
- le modalità di aggiornamento del Registro dei Diritti Edificatori
- le forme di pubblicità dello stesso.

## CAPO IV DISPOSIZIONI PER LA MOBILITA'

### ART. 34 - AMBITI PER LA VIABILITA'

#### 1.

Trattasi delle zone del territorio comunale in cui ricadono gli spazi pubblici esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione, allo stazionamento dei pedoni e veicoli in genere, comprensive delle relative fasce di rispetto e della rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

#### 2.

Oltre alla viabilità ordinaria, il DP individua il sistema della viabilità di interesse paesistico, costituito dalla:

- “*Viabilità di Struttura*”, che comprende i tracciati di grande comunicazione regionale e nazionale (S.P. ex S.S. n. 10) ed i collegamenti con i principali centri urbani provinciali o con le province confinanti (S.P. n. 200), oltre che i principali assi di penetrazione valliva (S.P. 201), esistenti o previsti dal DP; la rete della “*Viabilità di Struttura*” è riportata nella *Tavola DP13 - Sintesi delle previsioni di piano R. 1:5'000*;
- “*Viabilità di fruizione panoramica ed ambientale*”, che comprende i tracciati dai quali è possibile fruire il paesaggio con ampie e ricorrenti visuali ed i tracciati che attraversano per tratti significativi zone dotate di particolari caratteri paesistico – ambientali (tratto della S.P. ex S.S. n. 10 compreso tra il ponte sul torrente Versa e l'intersezione con la S.P. n. 85; strada comunale che collega le frazioni di Orzoni e Colombetta Piane con la S.P. ex S.S. n. 10; tracciato della S.P. n. 85; strada comunale della Boccazza; tratto della S.P. n. 45 compreso tra Montebriucato e via Resistenza; tratto di via Resistenza ricompreso tra l'intersezione tra la S.P. n. 45 e via Repubblica; la rete della “*Viabilità di fruizione panoramica ed ambientale*” è riportata nella *Tavola DP 02 c - Sintesi delle previsioni del PTCP. Previsioni di tutela e di valorizzazione delle risorse paesistiche ed ambientali - R. 1:50'000*.

Il DP persegue sia la conservazione e la valorizzazione dei caratteri di panoramicità e di fruibilità del paesaggio sia il controllo delle trasformazioni volto a garantire l'ordine ed il decoro delle aree che affacciano su tali percorsi.

#### 3.

Oltre alla viabilità ordinaria, il DP individua il sistema della “*Viabilità storica principale*”, costituito dai tracciati che ricalcano quelli presenti nella prima levata della Tavoletta IGM 1/25.000: S.P. ex S.S. n. 10, S.P. n. 200, S.P. n. 55 e S.P. n. 201); la rete della “*Viabilità storica principale*” è riportata nella *Tavola DP.02 c Sintesi delle previsioni del PTCP. Previsioni di tutela e di valorizzazione delle risorse paesistiche ed ambientali R. 1:50'000*.

Tali tracciati sono considerati meritevoli di tutela ed il DP mira ad evitare operazioni che materialmente li cancellino o li interrompano, mantenendo, per quanto possibile i segni storici legati alla loro presenza, quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli di pregio, ecc.

#### 4.

L’“*Ambito della Viabilità*” viene classificata come “Zona Omogenea F” sulla base del D.M. 1444/68.

#### 5.

##### a) Normativa funzionale:

Usò principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U6      Usò Mobilità e parcheggi

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U1	Usò Residenziale
U2	Usò Primario
U3	Usò Secondario
U4	Usò Terziario
U7	Usò Turistico-alberghiero

#### **b) Parametri urbanistici ed edilizi:**

Non sono consentite nuove edificazioni.

#### **c) Modalità di attuazione**

In queste zone il DP prevede azioni esclusive della Pubblica Amministrazione tramite intervento edilizio diretto o interventi di privati in attuazione delle previsioni del DP; in tali spazi è prevista la realizzazione di elementi di arredo stradale e urbano, di sistemi di protezione dai rumori, dall'inquinamento derivanti dal traffico motorizzato, di eventuali servizi accessori.

L'indicazione grafica del tracciato delle strade veicolari e pedonali, dei nodi di confluenza di più strade e delle piazze, ha valore di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione o di modifica dell'opera, fermo restando il valore prescrittivo delle demolizioni previste e delle sezioni stradali rilevabili graficamente dalle tavole del PGT.

I tracciati di massima della viabilità in progetto di livello sovralocale e dei relativi nodi di confluenza, hanno un valore indicativo ai fini della redazione del tracciato definitivo da parte delle Amministrazioni Pubbliche competenti: approvati i tracciati definitivi, gli stessi verranno inseriti nelle planimetrie di PGT.

Le strade sono classificate in base alle caratteristiche funzionali e morfologiche in differenti tipologie, anche in rapporto alle priorità di attuazione.

Le aree di proprietà privata interessate dalla previsione di tracciati della nuova viabilità pubblica sono interessate dall'applicazione di principi perequativi di cui al precedente art. 30.

#### **d) Prescrizioni particolari:**

1. Le fasce di rispetto della viabilità sono individuate graficamente negli elaborati del PGT e vengono definite dagli artt. 16, 17 e 18 del Decreto Legislativo 20.4.1992, n° 285 e dagli artt. 26, 27 e 28 del Decreto Presidente della Repubblica 16.12.1992, n° 495 e successive modificazioni.
2. Lungo i tracciati della viabilità previsti dal PGT, l'Ufficio Tecnico Comunale ha la facoltà di prescrivere il rispetto di specifici allineamenti ed arretramenti dalla sede stradale per le nuove costruzioni e per le recinzioni. Al fine di salvaguardare i futuri assetti della viabilità e la sicurezza stradale, tali allineamenti ed arretramenti potranno, per comprovati motivi, anche risultare maggiori delle distanze minime disposte dalla normativa vigente.
3. Prima dell'inizio dei lavori di costruzione lungo la viabilità pubblica di ogni nuovo edificio o recinzione, l'Ufficio Tecnico Comunale provvederà, con apposito verbale, ad indicare i punti fissi e gli allineamenti prescritti.
4. Per i nuovi insediamenti regolamentati da Piani Attuativi e/o Permessi di Costruire Convenzionati, occorre prevedere adeguati collegamenti con la viabilità esistente. Nello specifico dovranno essere evitati gli accessi diretti dei lotti edificabili alle strade provinciali; a tal fine potrà essere utilizzata la viabilità locale esistente o, quando necessita, la previsione di nuove strade di arroccamento che abbiano il compito di indirizzare il traffico nelle attuali intersezioni, al fine di limitare le interferenze con la viabilità principale per salvaguardare e migliorare la sicurezza. Se necessario le intersezioni dove verranno indirizzate le strade di nuova previsione che saranno gravate dal traffico indotto dai nuovi insediamenti, dovranno essere adeguate.
5. La realizzazione dei nuovi innesti sulle strade provinciali e la modifica di quelli esistenti, sia in centro abitato che non, dovrà essere preventivamente autorizzata dai competenti uffici provinciali.
6. Con apposita simbologia grafica sono individuati negli elaborati del PGT (Tav. PR-04) le intersezioni della viabilità comunale con viale della Resistenza che necessitano di interventi di adeguamento e riqualificazione.
7. Per il fabbricato esistente di proprietà comunale, indicato con apposita simbologia grafica negli elaborati di PGT (Tav. PR-04), sono consentiti i seguenti usi: U4/1 e U4/6.

## ART. 35 - AMBITO AUTOSTRADALE "A-21"

1.

Trattasi del sedime occupato dall'infrastruttura autostradale denominata "A-21 – Torino Piacenza", gestita dalla società S.A.T.A.P. S.p.A..

2.

L'"Ambito Autostradale A-21" viene classificato come "Zona Omogenea F" sulla base del D.M. 1444/68.

3.

### a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U6      Uso Mobilità e parcheggi

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U1      Uso Residenziale  
U2      Uso Primario  
U3      Uso Secondario  
U4      Uso Terziario  
U5      Uso Servizi  
U7      Uso Turistico-alberghiero

### b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf = Uf esistente

Rc = esistente

H = esistente

### c) Modalità di attuazione

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

### d) Prescrizioni particolari:

Nel caso in cui debbano essere previste nuove Superfici utili Su, si dovrà ricorrere ad un permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà stabilire, applicando le politiche di incentivazione previste all'art. 32, l'entità della Su concessa in relazione ai miglioramenti della qualità ambientale attuati dalla Società titolare della concessione autostradale.

## ART. 36 - AMBITO FERROVIARIO

1.

Trattasi del sedime occupato dall'infrastruttura ferroviaria, dai relativi servizi ed impianti, dalla direzionalità connessa con il trasporto ferroviario, con l'esclusione degli insediamenti residenziali, gestita dalla società Trenitalia S.p.A..

2.

L'"Ambito Ferroviario" viene classificato come "Zona Omogenea F" sulla base del D.M. 1444/68.

3.

### a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U6      Uso Mobilità e parcheggi

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U1	Usò Residenziale
U2	Usò Primario
U3	Usò Secondario
U4	Usò Terziario
U5	Usò Servizi
U7	Usò Turistico-alberghiero

**b) Parametri urbanistici ed edilizi:**

Uf = Uf esistente  
Rc = esistente  
H = esistente

**c) Modalità di attuazione**

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

**d) Prescrizioni particolari:**

1. Nel caso in cui debbano essere previste nuove Superfici utili Su, si dovrà ricorrere ad un permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà stabilire, applicando le politiche di incentivazione previste all'art. 32, l'entità della Su concessa in relazione ai miglioramenti della quantità di aree di parcheggio attuati dalla Società proprietaria dell'infrastruttura.
2. Le distanze di rispetto dal tracciato ferroviario, indicate negli elaborati progettuali del PGT, sono definite in riferimento all'art. 49 del D.P.R. del 11.7.1980, n. 753.
3. In tali aree, salvo deroghe concesse dall'amministrazione competente, non sono ammessi interventi edilizi, ad esclusione della manutenzione ordinaria, della manutenzione straordinaria, del restauro e del risanamento conservativo.

**ART. 37 - AMBITO PER GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE**

1. Gli interventi per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti seguono i disposti del D.Lgs n. 32/1998 e della L.R n. 24/2004.
2. Nei distributori di carburante sono ammesse, in conformità alle disposizioni vigenti, le attività commerciali integrative e di servizio alla persona e ai mezzi di trasporto quali: pubblici esercizi, rivendita tabacchi e giornali, vendita di articoli per l'igiene della persona e di accessori per veicoli, riparazione e lavaggio dei veicoli, nel rispetto delle prescrizioni che seguono.
3. I nuovi distributori possono essere realizzati negli ambiti specificatamente individuati negli elaborati grafici del PR; possono essere altresì realizzati nelle aree rurali pianeggianti, esterne al perimetro del centro abitato, ricomprese nella fascia di rispetto stradale.
4. Gli indici, i parametri e le prescrizioni per i nuovi impianti e l'ampliamento di quelli esistenti sono i seguenti:
  - a) Uf = 0,1 mq/mq
  - b) H = m 5,00, ad eccezione delle pensiline che potranno raggiungere i m 7,00; serbatoi e volumi tecnici potranno superare l'altezza di m 7,00 se opportunamente mitigati, previa valutazione della Commissione per il Paesaggio
  - c) Rc = 20%
5. Per gli impianti adiacenti al Tessuto Agricolo, occorre realizzare una fascia alberata ed arbustiva di larghezza pari ad almeno 5,00 m, lungo i lati dell'area pertinenziale confinanti con il Tessuto Agricolo.
6. Nei nuovi impianti la distanza minima dalle strade per gli edifici è pari a 10 m negli Ambiti individuati dal PR ed a 20 m nelle aree rurali ricomprese nelle fasce di rispetto stradale; per le pensiline la distanza può essere ridotta a 7,50 m
7. Gli impianti devono essere dotati di vasca per la raccolta delle acque di prima pioggia, le quali,

unitamente alle acque nere, devono essere pre-trattate e convogliate al depuratore pubblico o, in alternativa, ad un idoneo impianto privato.

8. Per l'ambito collocato lungo la S.P. ex S.S. 10 nei pressi del confine con il comune di Broni, gli interventi di ampliamento degli impianti esistenti sono subordinati alla realizzazione di una fascia verde di mitigazione ambientale a confine con l'ambito TCR3, di larghezza minima pari a 5 m, prevedendo verso il lato impianto carburanti una piantumazione di alberi a medio-alto fusto, con modalità da concordare con l'Ufficio Tecnico. Tale fascia dovrà essere altresì dotata di un percorso ciclo-pedonale ad uso pubblico, di collegamento tra viale Libertà e la S.P. ex S.S. 10. Sono fatte salve tutte le distanze di legge previste dall'impianto nei confronti dell'intorno.

## CAPO IV CONTENUTI ORIENTATIVI RIFERITI AGLI ALTRI ATTI DI PGT

### ART. 38 - CRITERI PER LA REDAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI

#### 1.

L'autonomia previsionale del Piano delle Regole si basa sull'applicazione di una serie di criteri che derivano dall'attuazione delle politiche generali formulate dal DP. Tali politiche e criteri sono evidenziate nell'*Elaborato DP.01 - Relazione Tecnica* - al paragrafo 4.2 - *Determinazione delle politiche di intervento del Documento di Piano e dei criteri relativi all'attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi*.

#### 2.

L'autonomia previsionale del Piano dei Servizi si basa sull'applicazione di una serie di criteri che derivano dall'attuazione delle politiche generali formulate dal DP. Tali politiche e criteri sono evidenziate nell' *Elaborato DP.01 - Relazione Tecnica* - al paragrafo 4.2 - *Determinazione delle politiche di intervento del Documento di Piano e dei criteri relativi all'attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi*.

## CAPO V VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

### ART. 39 – PROCEDIMENTI DI VARIANTE, MONITORAGGIO E INDICATORI

#### 1.

Il DP e le sue varianti, ai sensi della direttiva 2001/42/CEE e dell'art. 4 della LR 12/2005, sono soggetti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione.

Sono escluse dalla valutazione ambientale le seguenti varianti al Documento di Piano del PGT:

- rettifiche degli errori materiali;
- modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti nazionali, regionali o provinciali di pianificazione territoriale, già oggetto di valutazione ambientale;
- varianti localizzative, ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo, per opere già cartograficamente definite e valutate in piani sovraordinati o per la reiterazione del vincolo stesso;
- per le modifiche dei piani e dei programmi elaborati per la pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli conseguenti a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante, ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di VIA, la valutazione ambientale strategica non è necessaria per la localizzazione delle singole opere.

In applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a Valutazione ambientale VAS né a verifica di assoggettabilità, i piani attuativi di piani e programmi già oggetto di valutazione; nei casi in cui lo strumento attuativo comporti variante al piano sovraordinato, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti della variante che non sono stati oggetto di valutazione nel piano sovraordinato.

#### 2.

La Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale si applica alle varianti che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori. Per i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'art. 12 del D. Lgs 3 aprile 2006, n. 152 "*Norme in materia ambientale*" e s.m.i. e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento.

#### 3.

Le varianti al PS e al PR soggette a verifica di assoggettabilità a VAS, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'articolo 6, commi 2 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).

#### 4.

Relativamente agli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale soggetti ad approvazione regionale, la valutazione ambientale, la valutazione di impatto ambientale e la valutazione di incidenza, ove previste, sono svolte in modo coordinato, fermo restando quanto previsto dall'articolo 4, commi 10 e 11, della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 5 (Norme in materia di valutazione di impatto ambientale).

#### 5.

Il monitoraggio è considerato un elemento fondamentale del processo di VAS e consente di comprendere il ruolo e l'incidenza del Piano nelle tematiche ambientali.

Nella fase di gestione il monitoraggio assicura il controllo degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano o programma approvato e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti ed adottare le opportune misure correttive.

Delle modalità di svolgimento del monitoraggio, dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate deve essere data adeguata informazione sui siti web dell'autorità competente e dell'autorità procedente.

**6.**

Gli indicatori da utilizzare per il monitoraggio del PGT sono i parametri di riferimento per la fase del monitoraggio prevista dal Rapporto Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica.

## PARTE TERZA - PIANO DELLE REGOLE

## CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 40 - CONTENUTI

#### 1.

Il Piano delle Regole, di seguito denominato PR, costituisce uno dei tre atti in cui è articolato il PGT. Le prerogative e i contenuti del Piano delle Regole sono indicati nell'art. 10 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e s.m.i.:

### ART. 41 - ELEMENTI COSTITUTIVI

#### 1.

Il PR è costituito dalle seguenti tavole grafiche ed elaborati scritti:

- Tavola PR 01 Analisi urbanistico edilizia dei tessuti edificati - R. 1:5'000
- Tavola PR 02-1 Perimetrazione dei centri storici – S. Maria, Casamassimini, Roncalberico, Boccazza, Cassinello, Casa Berni, Solinga, Montebruciatto, Torre Sacchetti - R. 1:1'000 – 2'000
- Tavola PR 02-2 Perimetrazione dei centri storici – Piane, Colombetta, Previano, Orzoni, Santa Croce, Cascina Corriggio - R. 1:2'000
- Tavola PR 02-3 Perimetrazione del centro storico - R. 1:2'000
- Tavola PR 03 Analisi dei centri storici – Modalità di intervento - R. 1:1'000
- Tavola PR 04 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli - R. 1:5'000
- Tavola PR 04 a/b/c/d/e/f/g Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli - R. 1:2'000
- Tavola PR 05 Individuazione degli ambiti agricoli strategici - R. 1:5'000
- Tavola PR 06 Individuazione dei lotti liberi edificabili - R. 1:5'000
- Allegato PR 01 Relazione tecnica
- Elaborato N Norme Tecniche di Attuazione del PGT

#### 2.

Le tavole PR.01, PR.02 hanno carattere analitico e rappresentano il quadro conoscitivo di riferimento posto alla base degli orientamenti progettuali e delle scelte di carattere pianificatorio.

#### 3.

Le tavole PR03, PR.04, PR.05, PR.06 hanno carattere prescrittivo e, unitamente alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, costituiscono gli elementi attuativi del PR.

#### 4.

Sono inoltre da considerare fin d'ora elementi costitutivi del PR gli elaborati e le tavole a corredo delle eventuali future varianti al PR stesso, che interverranno successivamente all'approvazione del PGT.

#### 5.

Sono parte integrante del PR gli elaborati costituenti lo Studio geologico, il Piano di Azionamento Acustico, il Regolamento di Polizia Urbana e Rurale ed il Piano Urbano del Traffico.

#### 6.

Nella eventualità di differenze o discordanze tra elaborati grafici a differente scala, prevale la tavola con scala a denominatore più piccolo; nella eventualità di discordanze tra indicazioni planimetriche ed indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione, prevalgono queste ultime.

## **ART. 42 - VALIDITA' ED EFFICACIA**

### **1.**

Il PR non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

### **2.**

Le indicazioni contenute nel PR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

### **3.**

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di ambito indicate dal PR.

## **ART. 43 - RAPPORTO CON GLI ALTRI ATTI DI PGT**

### **1.**

Il PR disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal DP in coerenza e coordinamento con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale.

## **ART. 44 - RIMANDO AD ULTERIORI DISPOSIZIONI**

### **1.**

In caso di difformità e/o di incompatibilità, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono sui contenuti del PR.

### **2.**

La disciplina nazionale e regionale vigente in materia di edilizia privata, edilizia pubblica, ecologia, ambiente e superamento delle barriere architettoniche si intende integralmente recepita nel PR.

## CAPO II DISPOSIZIONI PARTICOLARI ATTUATIVE

### ART. 45 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

#### 1.

L'attuazione del PR avviene mediante intervento edilizio diretto, convenzionato e/o piano attuativo, nel rispetto delle prescrizioni generali e d'ambito contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

L'intervento edilizio diretto è subordinato a provvedimento abilitativo, nei casi e secondo le modalità previste dalle leggi vigenti.

L'intervento edilizio convenzionato è subordinato alla stipula di una Convenzione o di un Atto Unilaterale d'Obbligo tra soggetto privato ed Amministrazione Comunale, relativamente all'attuazione degli ambiti specificatamente individuati con apposito simbolo grafico nelle tavole di piano, come meglio specificato nel successivo art. 62.

Nell'ambito dei settori urbani identificati come "*Tessuto storico e nuclei di antica formazione - TS*", di cui al successivo art. 63, è possibile ricorrere allo strumento del Piano Attuativo nei casi di interventi complessi e/o comportanti una riorganizzazione complessiva della maglia edilizia, che necessitano dell'approntamento di un Piano di Recupero ai sensi della L. n. 457/78.

#### 2.

E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la presentazione del permesso di costruire convenzionato in presenza di particolari situazioni urbanistiche e/o di interventi di particolare interesse pubblico.

#### 3.

Ogni attività che comporta trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi nei modi espressamente previsti dalla legge.

La disciplina applicabile agli interventi edilizi è quella vigente al momento della presentazione della domanda di provvedimento abilitativo.

Le sole previsioni del PR non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici, ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, fatto salvo l'impegno, sottoscritto con apposito atto, dei richiedenti la trasformazione di realizzarle a proprie cure e spese secondo le prescrizioni comunali.

### ART. 46 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

#### 1.

Gli interventi edilizi di tipo *M1 Manutenzione Ordinaria*, *M2 Manutenzione Straordinaria*, *M3 Restauro*, *M4 Risanamento Conservativo*, *M5 Ristrutturazione Edilizia*, *M6 Demolizione senza Ricostruzione*, *M8 Ristrutturazione Urbanistica*, così come definiti al precedente art. 11, si applicano al patrimonio edilizio esistente.

### ART. 47 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

#### 1.

L'intervento edilizio di tipo *M7 Nuova Costruzione*, come definito al precedente art. 11, avviene nel rispetto della Normativa funzionale, dei parametri urbanistici ed edilizi, delle modalità di attuazione e delle prescrizioni specifiche che il PR fissa, per ciascun tessuto e/o ambito di propria competenza.

Sono da considerarsi interventi di nuova costruzione anche gli interventi di demolizione con ricostruzione.

## ART. 48 - AREE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

### 1.

Nelle zone totalmente o parzialmente edificate alla data di adozione del PGT, in base all'edificazione già realizzata sono considerate di pertinenza degli edifici esistenti le aree così risultanti dai precedenti provvedimenti abilitativi edilizi.

### 2.

Tali aree non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti, salvo per le porzioni che risultino in eccedenza rispetto ai suddetti provvedimenti abilitativi edilizi (o ad autorizzazioni precedenti alla L. 1150/42 documentabili o dimostrabili) o, in assenza di queste, rispetto all'area minima necessaria per realizzare un nuovo edificio delle medesime dimensioni, applicando le prescrizioni del PGT.

Per tale verifica si assume l'indice di Utilizzazione fondiaria *U<sub>f</sub>* applicabile sul lotto considerato e si rapporta ad esso la Superficie utile lorda (*S<sub>u</sub>*) esistente definita al precedente art. 4.

## ART. 49 - ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI PREESISTENTI

### 1.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT non rispondenti alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione non potranno subire modifiche, se non in funzione dell'adeguamento alle disposizioni in esse contenute ed in particolare alla destinazione d'uso.

### 2.

Per tali edifici sono comunque ammessi gli interventi *M1 Manutenzione Ordinaria* ed *M2 Manutenzione Straordinaria*

## ART. 50 – RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

### 1.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi del comma 1bis dell'art. 65 della LR 12/2005 è così regolamentato per i seguenti ambiti territoriali e tipologie di edifici o di interventi:

- negli ambiti del *Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto*, di cui all'art. 33 delle NTA, non sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti che comportino la modifica della quota di gronda e/o dell'andamento della falda, ad eccezione degli edifici appositamente individuati nella *Tavola PR 03 - Analisi dei centri storici – Modalità di intervento - R. 1:1'000*;
- negli ambiti del *Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale TCR1*, di cui all'art. 64 delle NTA, del *Tessuto urbano consolidato a media densità prevalentemente residenziale TCR2*, di cui all'art. 65 delle NTA, del *Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale TCR3*, di cui all'art. 66 delle NTA, non sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti che, comportando la modifica della quota di gronda e/o dell'andamento della falda in una porzione del fabbricato, modificano l'unitarietà compositiva di fabbricati a schiera o incidano negativamente sul prospetto di edifici che presentano connotati architettonici apprezzabili;
- negli ambiti del *Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo TCP*, di cui all'art. 67 delle NTA, dei *Piani attuativi in itinere*, di cui all'art. 69 delle NTA, non sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti.

## CAPO III DISPOSIZIONI VINCOLISTICHE

### ART. 51 - PIANO STRALCIO DELLE FASCE FLUVIALI DEL BACINO DEL PO

#### 1.

Le norme del “Piano stralcio delle fasce fluviali del bacino del Po” di cui al Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri del 24.7.1998 prevalgono rispetto ai contenuti del PGT.

#### 2.

Il PR riporta con apposita simbologia nei propri elaborati cartografici:

- Il limite della Fascia A
- Il limite della Fascia B
- Il limite della Fascia C

Le disposizioni vigenti in tali contesti territoriali sono contenute nello Studio Geologico del territorio comunale, costituente parte integrante del presente strumento urbanistico ed alla cui lettura si rimanda.

#### 3.

A causa della potenziale fragilità ambientale degli ambiti territoriali ricadenti all'interno della fascia C del PAI, oltre alla regolamentazione degli usi contenuta nel successivo art. 70 delle presenti N.T.A., è vietato:

- l'insediamento di attività extra-agricole attraverso il procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 ed all'art. 97 della L.R. 12/05;
- la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche in forza di normative statali e regionali che ne autorizzerebbero l'installazione in deroga alle previsioni del PGT (D.g.r. 18 aprile 2012 - n. IX/3298 *Linee guida regionali per l'autorizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili (FER) mediante recepimento della normativa nazionale in materia*)

### ART. 52 – AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

#### 1.

Relativamente ai pozzi idrici destinati al consumo umano, individuati con apposita simbologia negli elaborati grafici del PR, valgono le seguenti indicazioni:

- la zona di tutela assoluta per i pozzi esistenti, di cui al D.Lgs. 152/2006 art. 94 comma 3, ha un'estensione di 10 metri di raggio. Essa deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.
- la zona di rispetto per i pozzi esistenti, di cui al D.Lgs. 152/2006 art. 94 comma 4, ha un'estensione di 200 m di raggio. Essa può essere sottoposta all'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 94 comma 5 del D.Lgs. 152/2006 (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio). La realizzazione di dette opere è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n. 6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse. Si ricorda che le aree di rispetto individuate con criteri idrogeologico e temporale ai sensi della D.G.R. n. 6/15137 del 27 giugno 1996 diventano efficaci solo a seguito del rilascio del relativo atto autorizzativo da parte dell'Autorità competente; in assenza di tale atto i relativi vincoli devono essere applicati sull'ambito individuato con criterio geometrico.

Le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile come sopra definite non costituiscono classe di fattibilità geologica ai sensi della D.G.R. n. 9/2616 del 30 novembre 2011, in quanto i perimetri delle aree di tutela assoluta e di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile sono soggette a specifica normativa. L'attribuzione della classe di fattibilità di tali aree deriva perciò esclusivamente dalle

caratteristiche geologiche delle stesse, con riferimento ai contenuti dello studio geologico vigente redatto a supporto del PGT.

#### **ART. 53 - LIMITE DI RISPETTO CIMITERIALE**

**1.**

L'ambito di rispetto cimiteriale è individuato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PGT, in riferimento alle deliberazioni consiliari e alla conseguente autorizzazione dell'A.S.L. in modifica alle prescrizioni del Regio Decreto n. 1265/1934.

**2.**

All'interno di tale ambito sono vietati: la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati. Per gli edifici preesistenti sono ammessi gli interventi *M1 Manutenzione Ordinaria*, *M2 Manutenzione Straordinaria*, *M4 Risanamento Conservativo*, *M5 Ristrutturazione Edilizia* funzionali all'utilizzo dell'edificio, tra cui l'ampliamento della Su nella percentuale massima del 10% per la realizzazione di spazi per adeguamenti igienici e tecnologici.

**3.**

Per ragioni di interesse pubblico nell'ambito di rispetto cimiteriale possono essere realizzate piste ciclabili, parcheggi pubblici, cabine di trasformazione elettrica, attrezzature tecnologiche.

#### **ART. 54 - LIMITE DI RISPETTO DEL DEPURATORE CONSORTILE**

**1.**

L'ambito di rispetto dell'impianto di depurazione consortile è individuato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PGT, in conformità al punto 1.2, Allegato 4, della "Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 4 febbraio 1977, e successive modificazioni ed integrazioni.

**2.**

All'interno di tale ambito sono vietati: la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati; gli interventi su edifici preesistenti che comportino variazione di volume o di Slp, ad esclusione dei volumi tecnici dovuti alla necessità di adeguamenti igienici e tecnologici.

**3.**

Per ragioni di interesse pubblico nell'ambito di rispetto del depuratore consortile possono essere realizzati: strade, piste ciclabili, parcheggi pubblici, cabine di trasformazione elettrica, attrezzature tecnologiche.

#### **ART. 55 - LIMITE DI RISPETTO DEL GASDOTTO SNAM**

**1.**

L'ambito di rispetto del tracciato interrato del gasdotto SNAM è individuato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PGT.

**2.**

Nell'eventuale ubicazione di nuovi insediamenti, occorre tenere in debita considerazione quanto stabilito nell'art. 2.4.3 del D.M. 24.11.1984 "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità superiore a 0,8".

## ART. 56 - LIMITE DI RISPETTO DELL'ELETTRODOTTO AD ALTA TENSIONE

### 1.

Il tracciato dell'elettrodotto di alta tensione ricadente nel territorio comunale è individuato con apposita simbologia negli elaborati grafici del PGT.

### 2.

Per la determinazione delle fasce di rispetto si dovrà fare riferimento all'obiettivo di qualità di cui all'art. 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" ed alla portata di corrente in servizio normale dell'elettrodotto, come definita dalla norma CEI 11-60, che deve essere dichiarata dal gestore al Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio, per gli elettrodotti con tensione superiore a 150 kV e alle regioni, per gli elettrodotti con tensione non superiore a 150 kV. I gestori provvedono a comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle fasce di rispetto ai fini delle verifiche delle autorità competenti.

## ART. 57 - LIMITE FASCIA 150 m CORSI D'ACQUA VINCOLATI

### 1.

Gli elaborati grafici del PGT individuano con apposita simbologia le fasce di 150 m dei corsi d'acqua Torrente Versa e Rio Poalone, iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775.

### 2.

All'interno di tali fasce i progetti di opere che si intendono eseguire sono assoggettati a preventiva autorizzazione ai sensi della Parte III, Titolo I, Capi IV e V del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137".

### 3.

Nelle fasce di 150 m la procedura di cui al precedente comma 2 non si applica alle aree che erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B alla data del 6 settembre 1985; tali aree risultano puntualmente identificate con apposita simbologia negli elaborati grafici del PR.

## ART. 58 - FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITA'

### 1.

Le fasce di rispetto della viabilità sono individuate graficamente negli elaborati del PGT e vengono definite dagli artt. 16, 17 e 18 del Decreto Legislativo 20.4.1992, n° 285 e dagli artt. 26, 27 e 28 del Decreto Presidente della Repubblica 16.12.1992, n° 495 e successive modificazioni.

L'individuazione grafica delle fasce di rispetto stradale ricadenti all'esterno del perimetro del centro abitato, non è riportata negli ambiti considerati edificabili dal PGT, ad eccezione degli ambiti interessati dalla presenza di fasce di rispetto correlate al tracciato autostradale.

Le specificazioni di dettaglio relative alla distanza dei fabbricati e delle recinzioni dalle strade, in applicazione delle disposizioni citate, sono riportate al paragrafo 1.3 del precedente art. 6.

In tali fasce di rispetto si applicano le norme delle citate disposizioni di legge; per gli edifici ricadenti in tali fasce sono ammessi unicamente gli interventi di *Manutenzione Ordinaria M1* e *Manutenzione Straordinaria M2*, di cui al precedente art. 11.

## ART. 59 - SITO DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

### 1.

Trattasi di un ambito situato nei pressi della Cascina San Giacomo, ove il P.T.C.P. indica un areale "a

rischio di ritrovamento”, perciò potenzialmente interessato dal rinvenimento di testimonianze archeologiche, ancorché non direttamente coinvolte da regolari campagne di scavo.

## 2.

In tale area, fino all'entrata in vigore di specifici piani di settore da parte della Provincia d'intesa con la competente Soprintendenza, ogni attività di trasformazione urbanistica, o che comporti escavazione - anche a carattere agricolo - di profondità superiore a cm. 50, deve essere autorizzata dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

## 3.

Non sono soggette a limitazioni per effetto del presente articolo, anche in assenza dei piani di settore di cui al precedente comma, le seguenti attività:

- interventi direttamente connessi alle attività di studio e di ricerca sui siti, da parte degli Enti e degli Istituti scientifici autorizzati;
- interventi di manutenzione e di risanamento conservativo delle infrastrutture e/o del patrimonio edilizio esistente;
- l'ordinaria utilizzazione agricola dei suoli secondo gli ordinamenti colturali in atto.

## ART. 60 - EDIFICI ED IMMOBILI VINCOLATI

### 1.

Nel territorio comunale esistono alcuni fabbricati di interesse storico architettonico che sono vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004. Le tipologie di vincolo identificate dalla legislazione vigente sono essenzialmente due:

- la prima categoria, per cui la prescrizione di salvaguardia viene sancita da uno specifico decreto di vincolo;
- la seconda categoria, in cui rientrano tutti i beni di proprietà pubblica che rivestono interesse storico e artistico, che sono sottoposti alla salvaguardia prevista dalla medesima legge anche se non sono oggetto di uno specifico vincolo (art. 12, comma 1, D.Lgs 42/2004);

### 2.

Gli edifici vincolati con specifico decreto sono:

- *Casa Civardi*, Via Civardi; decreto del 2 maggio 1979
- *Casa del sec. XVII*, Piazza Vittorio Veneto 20 – Via Fossa – Via XX Settembre; decreto del 16 luglio 1962
- *Chiesa dei SS. Nabore e Felice e canonica*, Piazza Vittorio Veneto – Vicolo della Chiesa; decreto del 17 novembre 1980
- *Fontana dei quattro cannoni*, Via Marconi; decreto del 2 dicembre 1980
- *Cimitero e zona di rispetto*; decreto del 31 gennaio 1978
- *Oratorio Beata Vergine della Misericordia*, Via Marconi; decreto del 17 novembre 1980
- *Oratorio di S. Marcello (Basilica di Montalino, secolo XII)* ; decreto del 15 maggio 2009
- *Oratorio di Santa Teresa*, Piazza di Torre Sacchetti, fraz. Torre Sacchetti; decreto del 8 ottobre 1981
- *Palazzo in Piazza Vittorio Veneto – Via Cavour – Via Marconi*; decreto del 2 settembre 1959
- *Palazzo in Piazza Vittorio Veneto 20 – Via Fossa*; decreto del 18 maggio 1978
- *Palazzo cinquecentesco*, Piazza XX settembre 23; decreto del 31 luglio 1935
- *Palazzo comunale ex Isimbardi*, Via Cavour – Via Passerini – Via Marconi; decreto del 9 giugno 1981
- *Palazzo Zocchi*, Via S. Martino – Via Marconi – Via Fossa; decreto del 17 marzo 1981
- *Rocca di Montalino o del Vescovo (Castello)* ; decreto del 6 settembre 1941
- *Teatro sociale*, Via XXVI Aprile – Via Chiozzi – Via Faravelli; decreto del 14 dicembre 1949
- *Torre Civica (sec. XIII)*, Piazza Vittorio Veneto; decreto del 6 agosto 1959

**3.**

Gli immobili vincolati con specifico decreto del 15 maggio 2009 ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs 42/2004 sono identificati planimetricamente come comparti di cui alla lettera "A" e alla lettera "B" e classificati al C.T. Foglio 18, particelle 144, 276, 328, 394, 469, 546, 550, 552, 564, 566, 591, 592, 593, 594, 595, 596 (numerazione contenuta nel decreto). Essi vengono altresì individuati, con adeguata perimetrazione, negli elaborati cartografici di PGT. Relativamente alle prescrizioni di norme di tutela indiretta, contenute nel succitato decreto, si rimanda alla lettura dei successivi art. 66 "Tessuto Urbano Consolidato A Bassa Densità Prevalentemente Residenziale – "TCR3", art. 79 "Ambito a Verde Privato – AVP" e art. 102 "Ambiti per servizi", all'interno dei quali gli immobili ricadono.

## CAPO IV TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

### ART. 61 - GENERALITA'

#### 1.

Ai fini della salvaguardia, della riqualificazione e della trasformazione equilibrata dell'ambiente urbano, il territorio urbanizzato viene suddiviso nei seguenti sotto ambiti denominati "Tessuti urbani consolidati", come risulta dagli elaborati grafici, redatti in scala 1:5'000, costituenti parte integrante e sostanziale del PR:

- *Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto - TS*
- *Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale - TCR1*
- *Tessuto urbano consolidato a media densità prevalentemente residenziale - TCR2*
- *Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale - TCR3*
- *Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo - TCP*
- *Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo - TCC*

#### 2.

Per "Tessuto urbano consolidato" si intende un'organizzazione territoriale, urbanistico - edilizia, che presenta caratteri di residualità dal punto di vista della potenzialità edificatoria e aspetti di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto pertinenziale, ed infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

Nel tessuto urbano consolidato sono altresì ricompresi gli ambiti di completamento, i quali corrispondono ad aree inedificate o, più generalmente, a porzioni di territorio urbano libere da qualunque tipo di fabbricato, situate in posizione interstiziale e/o marginale, ove il PR consente l'edificabilità ai fini di un ricompattamento della maglia edilizia esistente e di una ricucitura e ricomposizione dei bordi urbani.

#### 3.

Nei successivi articoli di cui al Capo III del presente Titolo, per ciascun "Tessuto urbano consolidato" vengono definite:

- la normativa funzionale;
- i parametri urbanistici ed edilizi;
- le modalità di attuazione;
- eventuali prescrizioni particolari.

#### 4.

Nella normativa funzionale, oltre agli usi principali e agli usi vietati, possono essere prescritti alcuni "usi regolati", ovvero parametri quantitativi (percentuale della Su) che devono essere rispettati sia in caso di intervento edilizio diretto, sia in caso di intervento edilizio convenzionato.

Gli usi non citati nella regolazione non possono sostituire gli usi per cui è prescritta una minima presenza percentuale, finalizzata ad assicurare l'indispensabile mix funzionale.

In ogni caso il parametro quantitativo dovrà essere verificato per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.

#### 5.

Nei parametri urbanistici ed edilizi si procede alla definizione degli indici di utilizzazione fondiaria, dei rapporti di copertura e delle altezze.

L'indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f$  viene prescritto per interventi di ricostruzione, di ampliamento di fabbricati esistenti e di nuove costruzioni di fabbricati esistenti.

L'indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = U_{fe}$  (Indice di Utilizzazione fondiaria esistente) viene invece prescritto in caso di demolizione e nuova ricostruzione e vale quando  $U_{fe}$  è superiore all'indice  $U_f$  prescritto per i nuovi interventi; nel caso contrario l'indice  $U_f$  prescritto per i nuovi interventi vale anche

per quelli di demolizione e nuova costruzione.

L'Indice di Utilizzazione fondiaria con trasferimento edificatorio Uft viene prescritto negli ambiti ove è possibile il trasferimento di diritti edificatori derivati dall'utilizzo di meccanismi perequativi e compensativi.

**6.**

Nei "Tessuti consolidati" il PR si attua di norma per intervento edilizio diretto e/o convenzionato, secondo le modalità d'intervento di cui alla precedente Parte I, Capo IV.

## **ART. 62 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

**1.**

Il ricorso al permesso di costruire "convenzionato" è prescritto negli ambiti individuati nella *Tavola PR 04 - Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli - R. 1:5'000* con apposita simbologia e negli altri casi previsti dalle presenti NTA, qualora l'intervento in progetto generi Superficie Utile Lorda – Su (o SIp) sulla base della definizione di cui al precedente art. 4 e non si qualifichi come fattispecie di pertinenzialità rispetto ad un immobile principale.

Nei casi di disapplicazione, il soggetto attuatore deve in ogni caso verificare il rispetto delle disposizioni vincolistiche sottese alle prescrizioni di tipo viabilistico, planivolumetrico e mitigativo contenute nell'ambito assoggettato permesso di costruire convenzionato, a salvaguardia della futura attivazione dei procedimenti di cui al presente articolo.

**2.**

La convenzione, da stipularsi tra il richiedente il provvedimento abilitativo e l'Amministrazione Comunale, potrà riguardare prescrizioni:

- di carattere planivolumetrico;
- di carattere viabilistico;
- di carattere planivolumetrico e viabilistico.

**3.**

Per i lotti sottoposti a permesso di costruire convenzionato e assoggettati, con apposito simbolo grafico, a prescrizioni di carattere planivolumetrico, il progetto edilizio dovrà essere corredato da una previsione planivolumetrica, redatta in scala opportuna, per la definizione dell'assetto compositivo del comparto e per l'attuazione degli interventi di interesse pubblico, quali:

- i parcheggi di uso pubblico, da reperire e realizzare nella misura minima di 5 mq/ab teorico negli ambiti residenziali e 5 mq/100mq Su negli ambiti produttivi;
- le fasce di mitigazione ambientale negli ambiti produttivi, da prevedere lungo i bordi del lotto che interfacciano con il Tessuto Agricolo e/o con comparti aventi usi diversi dal produttivo;

**4.**

Per i lotti sottoposti a permesso di costruire convenzionato e assoggettati, con apposito simbolo grafico, a prescrizioni di carattere viabilistico, il progetto edilizio dovrà essere integrato dal progetto esecutivo relativo alle previsioni viabilistiche contenute negli elaborati grafici del PR.

**5.**

Per i lotti sottoposti a permesso di costruire convenzionato e assoggettati, con apposito simbolo grafico, a prescrizioni di carattere planivolumetrico e viabilistico, il progetto edilizio dovrà essere integrato dagli elaborati individuati ai precedenti punti 3. e 4.

**6.**

Per i lotti sottoposti a permesso di costruire convenzionato e assoggettati, con apposito simbolo grafico nella Tav. PR-04., a prescrizioni di carattere mitigativo, il progetto edilizio è subordinato alla esecuzione di adeguati elementi di mitigazione ambientale, posizionati lungo il perimetro del lotto oggetto di

intervento.

Viene prescritta la realizzazione di fasce inedificabili piantumate all'interno delle superfici fondiarie quali elementi di mitigazione estetico-visuale nei confronti degli adiacenti tessuti edilizi e/o degli assi viabilistici: tali fasce, di larghezza pari ad un minimo di 5 m, devono essere caratterizzate dalla presenza di tipologie vegetazionali miste, con la messa a dimora di piante di medio ed alto fusto al fine di conferire ai luoghi un senso di maggiore naturalità. I tempi per la piantumazione delle fasce alberate dovranno essere stabiliti nella convenzione da stipularsi obbligatoriamente prima del rilascio del provvedimento abilitativo. La convenzione, in funzione dell'intervento, della previsione delle aree verdi evidenziate nel progetto planivolumetrico, se interne o esterne al comparto edificatorio, dovrà stabilirne la tempistica per la loro attuazione anche in funzione della messa a dimora delle essenze arboree nella stagione più opportuna.

#### 7.

Per ciascun caso soprariportato la convenzione (che, ove possibile, potrà essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo), dovrà riportare l'impegno da parte del richiedente il provvedimento abilitativo ad osservare i contenuti della convenzione stessa, l'impegno ad eseguire le opere di interesse pubblico previste, le modalità ed i tempi di esecuzione delle opere, la modalità ed i tempi della cessione dei relativi sedimi all'Amministrazione Comunale (o l'eventuale asservimento all'uso pubblico), l'eventuale scomputo degli oneri di urbanizzazione, le forme di garanzia per l'adempimento.

#### 8.

La proposta relativa al permesso di costruire convenzionato è depositata presso gli uffici comunali da uno o più proprietari delle aree ricomprese nell'ambito individuato dal PGT. I proprietari interessati all'edificazione concordano con l'Amministrazione Comunale le prescrizioni e le modalità attuative relative all'intero ambito, le quali restano in vigore fino all'avvenuta completa attuazione delle previsioni edificatorie.

### ART. 63 - TESSUTO STORICO E NUCLEI FRAZIONALI DI ANTICO IMPIANTO – “TS”

#### 1.

Trattasi del tessuto esistente di impianto storico, individuato con specifica perimetrazione negli elaborati grafici del PR in scala 1:1'000 e che presenta complessivi valori urbanistici, architettonici, storici ed ambientali da salvaguardare. Nel “*Tessuto Storico*” prevalgono destinazioni polifunzionali, con prevalenza dell'uso residenziale che si accompagna ad usi e funzioni pubbliche e private di interesse locale, urbano e sovracomunale; nei “*Nuclei frazionali di antico impianto*” prevale l'uso residenziale, che, in taluni casi, si accompagna a usi di carattere agricolo.

#### 2.

Il “*Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto – TS*” viene classificato come “Zona Omogenea A” sulla base del D.M. 1444/68 e come “*Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente*” ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978

#### 3.

Il PR individua:

- il perimetro del “Tessuto Storico”;
- il perimetro dei “Nuclei Frazionali di antico impianto”;
- gli edifici di carattere storico, monumentale o di particolare pregio ambientale;
- gli edifici antichi e di valore testimoniale e le cortine edilizie, anche esterni alle predette perimetrazioni, che sono meritevoli di salvaguardia e tutela e per i quali gli interventi, indipendentemente dalla zona di appartenenza, sono soggetti alle prescrizioni delle seguenti norme.

#### 4.

Il PR individua le unità edilizie quali riferimento per la valutazione e la contestualizzazione dei singoli

interventi. Gli interventi su parti o porzioni di una unità edilizia debbono rappresentare, con apposito studio esteso all'intera unità, la coerenza dell'intervento proposto al fine della tutela dei valori unitari dell'edificio o del complesso di edifici. Ove necessario tale studio dovrà essere esteso al contesto circostante, anche ai fini di verifica paesistica e di sensibilità del sito d'intervento.

## 5.

Nel "Tessuto Storico e nuclei frazionali di antico impianto - TS" l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati, con Piano Particolareggiato e/o di Recupero di iniziativa pubblica o privata, ai sensi delle presenti norme e della L. 457/78.

## 6.

### a) Normativa funzionale:

Usi principali:

Destinazioni comprese nel gruppo funzionale:

- UR      Uso Residenziale
- Uso Agricolo (limitatamente ai "Nuclei Frazionali di antico impianto")

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

- U2      Uso Primario (ad eccezione dei "Nuclei Frazionali di antico impianto")
- U3      Uso Secondario
- U4      Uso Terziario (limitatamente agli usi U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita; U4/4 Commercio al dettaglio: strutture di vendita organizzate in forma unitaria; U4/5 Commercio all'ingrosso)
- U7      Uso Turistico e Alberghiero

Usi regolati:

I seguenti Usi sono previsti nella misura massima di 50% della Su complessiva:

- U4/1    Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato
- U4/2    Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita
- U4/6    Pubblici esercizi
- U4/9    Artigianato di servizio

### b) Parametri urbanistici ed edilizi:

- Uf = Uf esistente
- H = H esistente

### c) Modalità di attuazione

L'uso U4/9 è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto Ministeriale 5.9.1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS." salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

Per i fabbricati individuati con apposita simbologia nella Tavola PR 03 - Analisi dei centri storici – Modalità di intervento - R. 1:1'000 è previsto l'intervento edilizio diretto di cui al precedente art. 11. Si prevedono le seguenti modalità costruttive:

#### c.1) Manutenzione Straordinaria

Il criterio della Manutenzione straordinaria si applica a quegli edifici coerenti e/o in contrasto con le caratteristiche morfologico - strutturali della zona, che, a seguito di sostanziali recenti interventi di rinnovamento tipologico, strutturale e distributivo, non necessitano di imminenti opere di trasformazione edilizia tali da condurli ad organismi edilizi in tutto o in parte diversi dal precedente .

La finalità dell'intervento è il mantenimento e la conservazione delle attuali condizioni generali dell'edificio, da conseguire attraverso opere e modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari.

E' obbligatorio:

- a) conservare eventuali elementi decorativi di pregio;
- b) conservare le parti superstiti delle strutture verticali (murature perimetrali e di spina) e di quelle orizzontali quando trattasi di strutture voltate o di solai in legno di pregevole fattura;
- c) conservare tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.);
- d) eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse o che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

E' consentito:

- a) sostituire le finiture esterne, con l'accortezza di conservare e gli elementi decorativi di pregio;
- b) rinnovare e sostituire parti delle strutture, anche portanti, tra cui coibentare e sostituire integralmente il manto di copertura;
- c) installare ed integrare gli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici;
- d) modificare l'assetto distributivo di singole attività immobiliari, anche con opere che comportino aggregazione o suddivisione di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio e non interessino parti comuni;
- e) per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale, commerciale e agricola - installare gli impianti tecnologici e realizzare impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela agli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e sulla sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso; i relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

## **C2) Restauro**

Il criterio di Restauro si applica ad edifici e strutture murarie, vincolati o meno ai sensi del D. Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", di particolare rilevanza monumentale e storica.

La finalità dell'intervento è la conservazione integrale delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e strutturali dell'edificio originario o anche consolidate nel tempo, da conseguire attraverso l'applicazione dei metodi e delle cautele del restauro scientifico.

E' obbligatorio:

- a) conservare le facciate esterne ed interne e le loro partiture, i volumi esistenti, l'andamento dei tetti e l'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, portali, ecc.);
- b) conservare le strutture originarie verticali ed orizzontali (volte, solai, false volte, ecc.);
- c) conservare le altezze interpiano, gli impianti scala ed i collegamenti orizzontali originari;
- d) conservare e/o ripristinare le aperture originarie in tutte le facciate;
- e) conservare tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, edicole, lapidi, ecc.;
- f) eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse o che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

E' consentito:

- a) realizzare opere di consolidamento statico delle fondazioni, delle murature, delle volte e dei solai;
- b) installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e posto cottura in nicchia con ventilazione forzata sistemate in locali illuminati ed aerati naturalmente;
- c) sostituire o ricostruire parti profondamente degradate di strutture verticali ed orizzontali (soffitti in legno, travature del tetto) con materiali analoghi agli originali, in forma, dimensione e collocazione identica all'originale; è consentito l'uso di moderne tecnologie (ferro, C.A.) solo laddove esigenze di carattere statico lo giustificano;
- d) utilizzare ai fini abitativi vani con altezza minima pari a m. 2,40 (purché già utilizzati ed autorizzati con destinazione d'uso abitativa), qualora la preesistenza di solai pregevoli o la posizione delle finestre non consenta altrimenti;
- e) introdurre ascensori quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale senza che ciò debba, in ogni caso, arrecare alcun danno alla morfologia, alla tipologia ed alle strutture soprattutto orizzontali (volte o pregevoli soffitti in legno) dell'edificio; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;
- f) modificare gli elementi non strutturali variabili rispetto alla tipologia dell'immobile (tavolati) senza

- compromettere l'unità di volte o di pregevoli soffitti in legno;
- g) modificare la destinazione d'uso solo quando questa risulti inadeguata alla salvaguardia dell'edificio, quindi introdurre nuove destinazioni compatibili con le caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio comprese negli usi previsti;

### **c.3) Risanamento Conservativo**

Il criterio di Risanamento Conservativo si applica a quegli edifici che, nonostante gli interventi di rinnovamento stratificatisi nel tempo, presentano ancora un riconoscibile impianto tipologico ed un sistema distributivo ampiamente recuperabili e garanti di un riutilizzo attuale ed ancora sostanzialmente vitale.

La finalità dell'intervento è la salvaguardia del valore storico-ambientale dell'edificio da conseguire attraverso la conservazione della distribuzione, della tecnologia edilizia e della morfologia dell'edificio.

E' obbligatorio:

- a) conservare le facciate esterne ed interne e le loro partiture, i volumi esistenti, l'andamento dei tetti e l'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, portali, ecc.);
- b) conservare le strutture originarie verticali (murature perimetrali e di spina) e quelle orizzontali quando trattasi di strutture voltate o di solai in legno di pregevole fattura;
- c) conservare e/o ripristinare le aperture originali;
- d) conservare gli impianti scala ed i collegamenti orizzontali (ballatoi, ringhiere, logge) originali, caratterizzanti la tipologia del fabbricato; lo spostamento è consentito in caso di comprovata inidoneità funzionale della localizzazione originaria;
- e) conservare tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.);
- f) eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse o che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

E' consentito:

- a) realizzare opere di consolidamento statico delle fondazioni, delle murature, delle volte e dei solai;
- b) installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e posto cottura in nicchia con ventilazione forzata sistemate in locali illuminati ed aerati naturalmente;
- c) traslare i solai privi di valore architettonico fino a cm 50 dalla loro posizione originale, sempre che questo intervento non richieda modifiche nella posizione delle finestre della facciata su strada o principali;
- d) utilizzare ai fini abitativi vani con altezza minima fino a m. 2,40 (purché già utilizzati ed autorizzati con destinazione d'uso abitativa), qualora la preesistenza di solai pregevoli o la posizione delle finestre non consenta altrimenti;
- e) introdurre nuove scale, quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;
- f) modificare gli elementi strutturali variabili rispetto alla tipologia dell'immobile (tavolati) senza compromettere l'unità di volte o di pregevoli soffitti in legno;
- g) dare nuovi allineamenti e dimensioni alla partitura delle finestre ed introdurre nuove aperture solo sulle facciate interne purché queste non abbiano pregevoli connotati architettonici.

### **c.4) Ristrutturazione edilizia**

Il criterio della Ristrutturazione edilizia si applica a quegli edifici che al seguito di sostanziali interventi di rinnovamento stratificatisi nel tempo presentano solo parti superstiti dell'impianto tipologico e del sistema distributivo originale.

La finalità dell'intervento è la salvaguardia del valore storico-ambientale che riveste l'edificio, da conseguire attraverso il recupero delle parti superstiti dell'impianto strutturale originale e la riorganizzazione del sistema distributivo per ridare razionalità all'intero organismo.

E' obbligatorio:

- a) conservare eventuali elementi decorativi di pregio (gronde, marcapiani, portali, ecc.);
- b) conservare le parti superstiti delle strutture verticali (murature perimetrali e di spina) e di quelle orizzontali quando trattasi di strutture voltate o di solai in legno di pregevole fattura;
- c) conservare tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.);
- d) eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse o che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

E' consentito:

- a) installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e posto cottura in nicchia con ventilazione forzata, sistemati in locali illuminati ed aerati naturalmente;
- b) traslare i solai privi di valore architettonico senza aumentare il numero dei piani esistenti;
- c) introdurre nuove scale, ascensori e montacarichi; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;
- d) modificare gli elementi strutturali variabili (tavolati) senza compromettere l'unità di volte e pregevoli soffitti in legno;
- e) dare nuovi allineamenti e dimensioni alla partitura delle finestre ed introdurre nuove aperture su tutte le facciate purché queste non abbiano pregevoli connotati architettonici e non alterino l'immagine originaria dell'edificio;
- f) sostituire quelle porzioni della struttura muraria originale laddove l'uso di tecnologie costruttive precarie ed inadeguate rendano la loro conservazione impossibile o eccessivamente onerosa.

Ogni intervento edilizio che comporti aumento delle superfici utili (sono ammessi piccoli ampliamenti fino a 10 mq di Su per unità edilizia al fine di inserire vani scala e servizi igienici, a condizione che l'intervento edilizio sia architettonicamente e compositivamente ben integrato con il contesto circostante e col volume principale), alterazione delle caratteristiche architettoniche e modificazione delle destinazioni d'uso, è subordinato alla approvazione di un permesso di costruire convenzionato.

Gli edifici rustici adiacenti ad edifici residenziali, per cui è stata prevista la Ristrutturazione Edilizia come modalità di intervento potranno essere recuperati ad uso residenziale o ad altro uso previsto dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Il recupero di tali unità oltre a consentire l'adeguamento funzionale degli edifici residenziali annessi, consente il recupero ambientale di zone degradate.

#### **c.5) Demolizione senza ricostruzione**

Il criterio della demolizione senza ricostruzione riguarda quelle parti di edifici estranee all'impianto originario, aggiunte e superfetazioni prive di valore architettonico in contrasto con la tipologia dell'edificio e con il tessuto circostante.

Trattasi di edifici accessori alla residenza di recente costruzione, con carattere di precarietà, realizzati con materiali di fortuna, in contrasto con il tessuto circostante.

Il rilascio di qualsiasi provvedimento abilitativo relativo agli edifici di cui fa parte l'edificio secondario è subordinato alla demolizione di quest'ultimo, con l'obbligo di ripristino dell'area occupata dal medesimo.

A tali interventi possono essere applicate forme di compensazione urbanistica di cui all'art. 31.

#### **c.6) Piano di Recupero**

Gli ambiti soggetti a Piano di Recupero di iniziativa privata di cui all'art. 30 della Legge 457/1978 sono delimitati con la deliberazione prevista dall'art. 27 della stessa legge.

Sono assoggettati a Piano di Recupero:

- gli interventi che comportino la riorganizzazione dell'assetto urbanistico di un comparto interessato da costruzioni di scarso valore storico architettonico e caratterizzate dalla modalità di intervento "Ristrutturazione";
- gli interventi che si discostano, verso una modalità più gravosa, dalla modalità di intervento prevista per la singola unità edilizia nella *Tavola PR 03 Analisi dei centri storici – Modalità di intervento*.

#### **d) Prescrizioni particolari.**

1. Negli edifici del "*Tessuto Storico e nuclei frazionali di antico impianto - TS*" è sempre possibile effettuare interventi di tipo M1 - *manutenzione ordinaria* e M2 - *manutenzione straordinaria* come definiti al precedente art. 11, quest'ultima ad eccezione dei fabbricati assoggettati a "*Demolizione senza Ricostruzione*".
2. In tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti, per le parti di finitura esterna dell'edificio, è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali.

All'uopo si prescrive:

- per le coperture: l'uso del coppo in laterizio, eventualmente posato su lastra sottocoppo,

esclusivamente con reimpiego di materiali di recupero (la Commissione per il Paesaggio potrà valutare specifiche e giustificate proposte di utilizzo di altri materiali, quali ad esempio pannelli composti tipo “ISOCOPPO PIANO” o similari, che riprendano in ogni caso la morfologia dell’orditura a coppi); gronde in legno e laterizio o con ripristino dei materiali originali;

- per i rivestimenti esterni: la conservazione anche parziale delle murature in pietra a vista ed in laterizio a vista, l’uso di intonaco civile, con eventuale zoccolatura in beola, serizzo o altro materiale locale, non levigato. E’ vietato l’uso di intonaco plastico ed il rivestimento con materiale ceramico. Il colore dell’intonaco dovrà essere concordato con l’Ufficio Tecnico sulla base di colori di riferimento scelti nella gamma delle terre;
  - per gli infissi esterni: l’uso di infissi e telai in legno e di imposte in legno di tipo a persiana od antoni;
  - per le porte esterne: l’uso di telai in legno e di battenti in legno;
  - per i serramenti di negozi: l’uso di telai in legno o metallo verniciato (con l’esclusione dei metalli anodizzati);
  - per i canali di gronda: l’uso del rame e della lamiera verniciata;
  - per cornici, soglie, davanzali: l’uso del serizzo, beola o altro materiale locale;
  - per le insegne dei negozi: è fatto obbligo di conservare e ripristinare l’esistente se pregevole, sono vietate le insegne luminose a bandiera. Le insegne, se luminose, devono essere alloggiare nella specchiatura della vetrina;
  - è vietata l’installazione di tende da sole e capottine ai piani superiori degli edifici e gli interventi edilizi sugli edifici devono prevederne la rimozione se esistenti.
3. Per tutti i progetti di Restauro, Risanamento Conservativo e Ristrutturazione Edilizia ricompresi nel “Centro Storico” e nei “Nuclei Frazionali di antico impianto”, si richiede il rilievo dettagliato dello stato di fatto consistente nella restituzione planimetrica di tutti i piani, delle sezioni significative e dei prospetti di tutte le fronti in scala 1:50, accompagnato da una adeguata documentazione fotografica; inoltre anche gli elaborati progettuali e di confronto proposti dovranno essere redatti in scala 1:50.
  4. Gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici sono inedificabili, ad eccezione di interventi regolamentati da Piani di Recupero e/o permessi di costruire convenzionati.
  5. Le eventuali pavimentazioni in pietra naturale e/o in materiali di particolare pregio e fattura dovranno essere conservate e mantenute nella loro integrità e non potranno essere sostituite con pavimentazioni costituite da altri materiali.
  6. Gli interventi, con la sola eccezione di quelli manutentivi, dovranno perseguire la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, aie, piazzali, giardini, parchi, orti, chiostri, patii, sgombrandoli dalla presenza di superfetazioni.
  7. Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi di pregio, vanno conservate e tutelate e non possono essere tagliate se non per grave malattia e previo autorizzazione dell’autorità competente; valgono in ogni caso le norme di cui al precedente art. 17.
  8. I limiti di unità di facciata non devono essere alterati anche in caso di interventi parziali.
  9. In presenza di pubblici esercizi la Su è integrabile con strutture leggere per giardini d’inverno e simili, spazi pedonali e di sosta arredati e coperti; in tali casi, la dimensione delle superfici coperte da queste strutture non potrà comunque superare il 30% della Su della specifica attività insediata ed il progetto dovrà avere particolare trasparenza e qualità, per materiali, disegno architettonico e protezione acustica. La destinazione è vincolante per il mantenimento del manufatto.
  10. In generale i portici e gli androni degli edifici, sia nel caso in cui sia previsto il loro mantenimento e praticabilità sia per nuove aperture, dovranno presentare chiusure parzialmente trasparenti verso gli spazi interni, salvo il caso di manufatti e portali originari preesistenti;
  11. Fatti salvi i casi di necessità documentate connesse all’interesse pubblico e alla sicurezza, vanno conservati i muri e le recinzioni che sono componente storico ambientale dell’unità edilizia, con l’opportunità di apertura di “finestre”, anche con griglia, al fine di consentire visibilità verso spazi interni; non sono consentite recinzioni in calcestruzzo ed il progetto di nuovi interventi dovrà avere particolare qualità, per materiali, disegno architettonico delle finiture e delle parti trasparenti;
  12. Sono consentiti risanamenti e ristrutturazioni di sottotetti a fini abitabili, ai sensi della normativa vigente in materia, qualora compatibili con il valore storico-ambientale dell’edificio e con la sensibilità paesistica del sito;

13. Nell'ambito di Piani Attuativi e di Recupero potranno essere attuate modalità d'intervento diverse da quelle prescritte nel presente articolo purché vengano salvaguardati gli elementi di particolare pregio architettonico e ambientale recuperabili.
14. Per le Cortine Edilizie, individuate con apposito allineamento grafico anche esternamente alla perimetrazione del "Tessuto Storico" e dei "Nuclei Frazionali di antico impianto", si prescrive, nel rispetto dei parametri delle norme della zona di appartenenza, la seguente disciplina generale:
- Per gli edifici allineati su strada e per le eventuali nuove costruzioni che dovranno sorgere in allineamento, non si applicano le norme sulle distanze dalle strade.
  - Le nuove costruzioni o le ricostruzioni dovranno svilupparsi in prevalenza lungo l'allineamento esistente indicato nelle tavole di PR.
- Tali disposizioni si applicano esclusivamente agli ambiti governati dal PR.
15. E' consentito utilizzare a scopo residenziale i sottotetti conformemente ai disposti di cui alla Parte II Titolo IV Capo I "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" della L.R. 12/2005 senza modificare l'involucro edilizio esistente.
16. E' consentito realizzare, in alternativa alle finestre in falda tipo velux, abbaini aventi copertura a doppia falda e pareti laterali o ad unica falda contrapposta al tetto (con altezza massima contenuta entro la linea di estradosso del colmo di copertura del tetto), tipici della tradizione locale, previa valutazione favorevole da parte della Commissione per il Paesaggio. La norma non si applica ai fabbricati assoggettati alla modalità "Restauro": tale facoltà potrà essere assentita a seguito di ricostruzione storico - scientifica tesa a dimostrarne la preesistenza e la coerenza con gli attuali elementi architettonici dell'edificio.
17. E' consentita la realizzazione di ascensori esterni, in deroga ai parametri della Superficie Utile – Su e della Superficie Coperta – Sc, nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di ricavarli all'interno del fabbricato e con il rispetto delle seguenti disposizioni:
- il vano ascensore deve ricadere sul sedime di proprietà dell'immobile, non deve essere posizionato sul fronte strada e non deve avere altezza superiore a quella del fabbricato di cui è a servizio;
  - il vano ascensore deve avere un linguaggio architettonico riconoscibile;
  - il progetto deve essere obbligatoriamente sottoposto alla valutazione vincolante della Commissione per il Paesaggio.
18. Negli immobili fronteggianti la viabilità pubblica, ove questa sia dotata di marciapiedi e/o di stalli per la sosta degli autoveicoli, al piano terreno dei fabbricati non è possibile procedere alla creazione di alloggi per il ricovero degli autoveicoli (box) con accesso carraio diretto su strada, per ragioni legate alla sicurezza della circolazione di mezzi e di pedoni, all'inevitabile diminuzione degli spazi di sosta pubblici e modificazione dei percorsi pedonali (variazioni di quota), oltre che al concreto rischio di progressivo depauperamento del mix funzionale tipico del Tessuto Storico. Risulta invece ammissibile l'eventuale trasformazione della porzione di piano terreno in androne in funzione del reperimento di più spazi di sosta da ricavarli in spazi aperti, cortili interni, o in fabbricati attigui con accesso dallo stesso cortile, purché nel progetto di trasformazione venga dimostrata la possibilità di manovra interna degli autoveicoli evitando l'immissione in retromarcia sulla pubblica via.

#### ART. 64 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO AD ALTA DENSITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – "TCR1"

##### 1.

Trattasi del tessuto urbano prevalentemente residenziale, posto ai margini del "Tessuto Storico" del Capoluogo e caratterizzato da un'elevata densità edilizia ed abitativa; pur essendo sostanzialmente privo di valori storico-architettonici ed ambientali da salvaguardare, tale contesto urbano, caratterizzato dalla presenza di edifici pluripiano, conserva in taluni casi un impianto urbanistico riconoscibile con tipologie edilizie tradizionali.

##### 2.

Il "Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale – TCR1" viene classificato come "Zona Omogenea B" sulla base del D.M. 1444/68.

**3.****a) Normativa funzionale:**

Uso principale:

Destinazioni comprese nel gruppo funzionale:

U1 Uso Residenziale

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U2 Uso Primario

U3 Uso Secondario

U4 Uso Terziario (limitatamente agli usi U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita; U4/4 Commercio al dettaglio: strutture di vendita organizzate in forma unitaria; e conformemente alle disposizioni dell'art 84)

**b) Parametri urbanistici ed edilizi:**

In caso di ristrutturazione edilizia:

Uf = Uf esistente

H = H esistente

In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:

Uf massimo 1,00 mq/mq

Uft massimo 1,10 mq/mq (in caso di trasferimenti di diritti edificatori)

Rc massimo 35 %

H massima 16 m

N° massimo di piani fuori terra = 5

Per le Cortine Edilizie, individuate con apposito allineamento grafico, in caso di nuova costruzione o demolizione totale con ricostruzione, valgono le seguenti disposizioni:

N° massimo di piani fuori terra = 4, con arretramento dell'ultimo piano

L'intervento è subordinato alla preventiva valutazione della Commissione Paesaggio, su proposta dell'Ufficio Tecnico.

**c) Modalità di attuazione**

Nel "Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale" l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.

**d) Prescrizioni particolari:**

1. Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto all'indice Uf, sono consentiti interventi di ampliamento "una tantum", per motivi di carattere igienico - sanitario, per l'installazione di impianti tecnologici o per dimostrate esigenze di miglioramento della qualità abitativa, fino ad un massimo di 30 mq di Su per unità immobiliare senza ulteriori vincoli.

Eventuali interventi che comportano ampliamenti superiori ai 30 mq e fino ad un massimo di 50 mq per unità immobiliare, sono subordinati all'applicazione di principi perequativi e/o trasferimenti di diritti edificatori e devono essere subordinati all'istituzione di un vincolo debitamente trascritto presso i Registri immobiliari.

Possono avvalersi dell'ampliamento "una tantum" anche i fabbricati non residenziali limitatamente agli usi U4/1 e U4/6 secondo le distinte casistiche e le procedure delineate dal presente comma.

2. L'usufruire del bonus "una tantum" per ampliamenti di cui al punto 1), comporta la trascrizione in un registro tenuto nell'archivio comunale per evitare di usufruirne in più casi in tempi successivi.

**ART. 65 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A MEDIA DENSITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – "TCR2"****1.**

Trattasi del tessuto consolidato prevalentemente residenziale, posto a corona rispetto al nucleo urbano centrale, caratterizzato da un'edilizia di carattere semintensivo con alternanza di tipologie multipiano e

di unità abitative mono-bifamiliari.

In tale tessuto è ricompreso un numero limitato di lotti liberi, di dimensione contenuta ed adeguatamente serviti da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno dei quali risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a saturazione della maglia edilizia esistente.

## 2.

Il “Tessuto urbano consolidato a media densità prevalentemente residenziale – TCR2” viene classificato come “Zona Omogenea B” sulla base del D.M. 1444/68.

## 3.

### a) Normativa funzionale:

Usi principali:

Destinazioni comprese nel gruppo funzionale:

U1 Uso Residenziale

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U2 Uso Primario

U3 Uso Secondario

U4 Uso Terziario (limitatamente agli usi U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita; U4/4 Commercio al dettaglio: strutture di vendita organizzate in forma unitaria; e conformemente alle disposizioni dell'art 84)

### b) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di ristrutturazione edilizia:

Uf = Uf esistente

H = H esistente

In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:

Uf = 0,80 mq/mq

Uft = 0,88 mq/mq (in caso di trasferimenti di diritti edificatori)

Rc massimo 35 %

H massima 13 m

N° massimo di piani fuori terra = 4

Per le Cortine Edilizie, individuate con apposito allineamento grafico, in caso di nuova costruzione o demolizione totale con ricostruzione, valgono le seguenti disposizioni:

N° massimo di piani fuori terra = 4, con arretramento dell'ultimo piano

L'intervento è subordinato alla preventiva valutazione della Commissione Paesaggio, su proposta dell'Ufficio Tecnico.

### c) Modalità di attuazione

Nel “Tessuto urbano consolidato a media densità prevalentemente residenziale” l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.

### d) Prescrizioni particolari:

1. Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto all'indice Uf, sono consentiti interventi di ampliamento "una tantum", per motivi di carattere igienico - sanitario, per l'installazione di impianti tecnologici o per dimostrate esigenze di miglioramento della qualità abitativa, fino ad un massimo di 30 mq di Su per unità immobiliare senza ulteriori vincoli.

Eventuali interventi che comportano ampliamenti superiori ai 30 mq e fino ad un massimo di 50 mq per unità immobiliare, sono subordinati all'applicazione di principi perequativi e/o trasferimenti di diritti edificatori e devono essere subordinati all'istituzione di un vincolo debitamente trascritto presso i Registri immobiliari.

Possono avvalersi dell'ampliamento “una tantum” anche i fabbricati non residenziali limitatamente agli usi U4/1 e U4/6 secondo le distinte casistiche e le procedure delineate dal presente comma.

2. L'usufruire del bonus “una tantum” per ampliamenti di cui al punto 1), comporta la trascrizione in un

registro tenuto nell'archivio comunale per evitare di usufruirne in più casi in tempi successivi.

## ART. 66 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A BASSA DENSITA' PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – "TCR3"

### 1.

Trattasi del tessuto consolidato prevalentemente residenziale di recente edificazione, posto al margine dei tessuti consolidati più densi, caratterizzato da un'edilizia rada con tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari; esso rappresenta inoltre il tessuto di minore consistenza edilizia presente nei nuclei frazionali.

In tale tessuto si riscontra la presenza di alcuni lotti liberi, di dimensione contenuta ed adeguatamente serviti da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno dei quali risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a saturazione della maglia edilizia esistente ed a completamento e ricucitura dei bordi periurbani.

L'indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f$  viene differenziato per il centro urbano e per le frazioni, assumendo come delimitazione tra i due comparti il tracciato ad anello della viabilità di struttura costituito ad est dal tracciato della tangenziale (come nella versione contenuta nel PGT adottato), a sud e ad ovest dal tracciato della strada "Panoramica" e dal tracciato di viale Della Libertà ricompreso tra il confine del comune di Broni (ad ovest) e l'intersezione semaforizzata con viale Della Resistenza, a nord dal tracciato della strada di gronda, come riportato nella *Tavola PR 06 Individuazione dei lotti liberi edificabili - R. 1:5'000*.

### 2.

Il "Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale – TCR3" viene classificato come "Zona Omogenea B" sulla base del D.M. 1444/68.

### 3.

#### a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel gruppo funzionale:

U1      Uso Residenziale

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U2      Uso Primario

U3      Uso Secondario

U4      Uso Terziario (limitatamente agli usi U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita; U4/4 Commercio al dettaglio: strutture di vendita organizzate in forma unitaria; e conformemente alle disposizioni dell'art 84)

#### b) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di ristrutturazione edilizia:

$U_f = U_f$  esistente

$H = H$  esistente

In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:

$U_f = 0,30$  mq/mq

$U_{ft} = 0,35$  mq/mq (in caso di trasferimenti di diritti edificatori)

$R_c = 35$  %

$H$  massima 7,5 m

N° massimo di piani fuori terra = 2

Nell'ambito del centro urbano, localizzato all'interno del tracciato ad anello della viabilità di struttura costituito ad est dal tracciato della tangenziale (come nella versione contenuta nel PGT adottato), a sud

e a ovest dal tracciato della strada “Panoramica” e dal tracciato di viale Della Libertà ricompreso tra il confine del comune di Broni (ad ovest) e l’intersezione semaforizzata con viale Della Residenza, a nord dal tracciato della strada di gronda, come riportato nella Tavola PR 06 Individuazione dei lotti liberi edificabili - R.1:5'000 (ad eccezione degli ambiti individuati con apposito simbolo grafico nella Tav. PR.04), l’indice di utilizzazione fondiaria è elevato a:

$U_f = 0,45 \text{ mq/mq}$

$U_{ft} = 0,50 \text{ mq/mq}$  (in caso di trasferimenti di diritti edificatori)

### c) Modalità di attuazione

Nel “Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale” l’attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.

### d) Prescrizioni particolari:

1. Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto all’indice  $U_f$ , sono consentiti interventi di ampliamento “una tantum”, per motivi di carattere igienico - sanitario, per l’installazione di impianti tecnologici o per dimostrate esigenze di miglioramento della qualità abitativa, fino ad un massimo di 30 mq di Su per unità immobiliare senza ulteriori vincoli.  
Eventuali interventi che comportano ampliamenti superiori ai 30 mq e fino ad un massimo di 50 mq per unità immobiliare, sono subordinati all’applicazione di principi perequativi e/o trasferimenti di diritti edificatori e devono essere subordinati all’istituzione di un vincolo debitamente trascritto presso i Registri immobiliari.  
Possono avvalersi dell’ampliamento “una tantum” anche i fabbricati non residenziali limitatamente agli usi U4/1 e U4/6 secondo le distinte casistiche e le procedure delineate dal presente comma.
2. L’usufruire del bonus “una tantum” per ampliamenti di cui al punto 1), comporta la trascrizione in un registro tenuto nell’archivio comunale per evitare di usufruirne in più casi in tempi successivi.
3. Lungo i lati dei lotti che confinano con il Tessuto Agricolo e/o con zone edificabili aventi destinazioni d’uso diversa dalla residenza, si prescrive, quale opera di mitigazione ambientale, la realizzazione di una fascia alberata, di larghezza pari a 5 m, dotata di essenze arboree autoctone ad alto fusto, le cui caratteristiche debbono costituire parte integrante e sostanziale della pratica edilizia oggetto del provvedimento abilitativo.
4. Negli ambiti TCR3 deve essere prevista una quota minima di superficie permeabile pari al 25% delle Superfici fondiaria del lotto.
5. All’interno del comparto posto ad ovest di via Montebello / via Montalino, individuato come “comparto di cui alla lettera B” nel Decreto di vincolo della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia in data 15 maggio 2009, potranno essere realizzate unità abitative isolate al più di un piano fuori terra (al massimo m. 4,5 fuori terra alla gronda), senza modifica delle attuali quote di terreno, con caratteristiche compatibili al contesto di riferimento. Inoltre, considerata la presenza della condotta idrica interrata della cosiddetta “Fontana dei quattro cannoni”, identificata al mappale 550, tali interventi edilizi non dovranno interferire con questa, né, tanto meno, sovrapporsi. Infine, il comparto è assoggettato a permesso di costruire convenzionato con prescrizioni viabilistiche, non applicabile nei casi in cui sia dimostrato il soddisfacimento di un’adeguata condizione di accessibilità nelle fattispecie di sfruttamento edificatorio parziale.

## ART. 67 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO – “TCP”

### 1.

Trattasi del tessuto consolidato con prevalenza di funzioni produttive artigianali ed industriali, di recente insediamento, con ricorrenti tipologie produttive.

Esso ricomprende anche alcuni lotti liberi di dimensione contenuta, situati ai margini del tessuto urbano consolidato produttivo ed adeguatamente serviti da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all’interno dei quali risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a completamento degli insediamenti artigianali ed industriali esistenti.

### 2.

Il “Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo – TCP” viene classificato come “Zona Omogenea B” sulla base del D.M. 1444/68.

### 3.

#### a) Normativa funzionale:

Usi principali:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U3      Uso Secondario

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U1      Uso Residenziale

U2      Uso Primario

U4      Uso Terziario (limitatamente agli usi U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita; U4/4 Commercio al dettaglio: strutture di vendita organizzate in forma unitaria; e conformemente alle disposizioni dell'art 84)

U7      Uso Turistico-alberghiero

#### b) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di ristrutturazione edilizia:

Uf = Uf esistente

H = H esistente

In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:

Uf = 0,50 mq/mq

Uft = 0,60 mq/mq (in caso di trasferimenti di diritti edificatori)

Rc = 50%

H massima = m12,00 ad esclusione dei volumi tecnici, delle torri di lavorazione e degli impianti di carattere straordinario

#### c) Modalità di attuazione

Nel "Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo - TCP" l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.

#### d) Prescrizioni particolari:

1. Per ogni nuovo intervento edilizio, lungo il perimetro dei comparti dovranno essere previste opportune opere di mascheramento ed inserimento ambientale con conseguenti misure di mitigazione estetico-visuale, come ad esempio fasce verdi aventi larghezza minima pari a 5 m e piantumate con essenze arboree autoctone, al fine di salvaguardare le zone limitrofe da fenomeni di intrusione e di occlusione ambientale.
2. Tenuto conto che gli ambiti in esame risultano connotati dalla presenza di insediamenti produttivi, oltre alle indicazioni contenute nell'art. 16, particolare attenzione dovrà essere prestata alle scelte dimensionali dei volumi, alla definizione degli allineamenti e delle altezze, delle caratteristiche costruttive e delle tipologie edilizie nonché alla scelta cromatica dei nuovi edifici che, in analogia a quelli dei fabbricati limitrofi, dovranno contribuire a creare un comparto unitario, ben integrato ed armonizzato con il contesto esistente.
3. Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto all'indice Uf, appartenenti agli usi U4/1 e U4/6, sono consentiti interventi di ampliamento "una tantum", per motivi di carattere igienico sanitario, per l'installazione di impianti tecnologici o per dimostrate esigenze di ampliamento o insediamento di attività compatibili con tali usi, fino ad un massimo di 50 mq di Su per unità immobiliare.
4. Gli ampliamenti "una tantum" sono subordinati all'applicazione di principi perequativi e/o trasferimenti di diritti edificatori e devono essere subordinati all'istituzione di un vincolo debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

## ART. 68 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE E RICETTIVO – “TCC”

### 1.

Trattasi del tessuto consolidato con prevalenza di funzioni di carattere commerciale, terziario-direzionale e ricettivo.

Esso ricomprende un numero contenuto di lotti liberi, di dimensione contenuta, situati in adiacenza a tessuti consolidati produttivi e/o commerciali in esercizio, adeguatamente serviti da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno dei quali risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a completamento degli insediamenti commerciali e ricettivi esistenti.

### 2.

Il “*Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo – TCC*” viene classificato come “Zona Omogenea B” sulla base del D.M. 1444/68.

### 3.

#### a) Normativa funzionale:

Usi principali:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

- U4      Uso Terziario ( ad eccezione degli usi U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita; U4/4 Commercio al dettaglio: strutture di vendita organizzate in forma unitaria e conformemente alle disposizioni dell'art 84)
- U7      Uso Turistico-alberghiero

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

- U1      Uso Residenziale
- U2      Uso Primario
- U3      Uso Secondario (ad eccezione dell'Uso U3/5 Magazzini)

#### b) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di ristrutturazione edilizia:

- Uf = Uf esistente
- H = H esistente

In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:

- Uf = 0,50 mq/mq
- Uft = 0,60 mq/mq (in caso di applicazione di principi perequativi)
- Rc = 40 %

H massima = m12,00 Per gli ambiti che si affacciano lungo la SP ex SS 10 (tratto urbano, interno al perimetro del centro abitato del capoluogo) è consentita una H massima = m 13,50 finalizzata ad interventi di ampliamento verticale dei fabbricati esistenti ed al recupero dei locali sottotetto.

#### c) Modalità di attuazione

Nel “*Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo - TCC*” l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.

#### d) Prescrizioni particolari:

1. In ogni intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento è obbligatorio reperire le aree a standard prescritte dalla normativa vigente sulla base della tipologia di esercizio commerciale insediato come riportato nel successivo art. 85.
2. Oltre alle indicazioni contenute nell'art. 16 particolare attenzione dovrà essere prestata alle scelte dimensionali dei volumi, alla definizione degli allineamenti e delle altezze, delle caratteristiche costruttive e delle tipologie edilizie nonché alla scelta cromatica dei nuovi edifici che, in analogia a quelli dei fabbricati limitrofi, dovranno contribuire a creare un comparto unitario, ben integrato ed

armonizzato con il contesto esistente.

3. Per ogni nuova costruzione, lungo il perimetro del comparto interessato dovranno essere previste opportune opere di mascheramento ed inserimento ambientale con conseguenti misure di mitigazione estetico-visuale, come ad esempio fasce verdi aventi larghezza minima pari a 5 m e piantumate con essenze arboree autoctone, al fine di salvaguardare le zone limitrofe da fenomeni di intrusione e di occlusione ambientale.
4. Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto all'indice Uf, appartenenti agli usi U4/1 e U4/6, sono consentiti interventi di ampliamento "una tantum", per motivi di carattere igienico sanitario, per l'installazione di impianti tecnologici o per dimostrate esigenze di ampliamento o insediamento di attività compatibili con tali usi, fino ad un massimo di 50 mq di Su per unità immobiliare.
5. Gli ampliamenti "una tantum" sono subordinati all'applicazione di principi perequativi e/o trasferimenti di diritti edificatori e devono essere subordinati all'istituzione di un vincolo debitamente trascritto presso i registri immobiliari.
6. Per i comparti situati lungo la SP ex SS 10 (via Nazionale e via Emilia) ed indicati con apposita simbologia negli elaborati cartografici, l'insediamento di nuovi esercizi commerciali appartenenti alla tipologia delle Medie Strutture di Vendita viene consentito esclusivamente per il settore extra – alimentare.
7. Per il comparto situato lungo la SP 201, assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato con prescrizioni di carattere viabilistico e mitigativo, ed indicato con apposita simbologia negli elaborati cartografici, è ammesso l'uso U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali; l'accesso al comparto deve avvenire dalla SP n. 201, inoltre la realizzazione di nuove volumetrie viene subordinata all'inserimento di elementi di mitigazione ambientale e visiva da posizionare lungo i confini nord ed ovest, con modalità da concordare con l'Ufficio Tecnico.
8. Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto all'indice Uf, appartenenti all'uso U4/5, sono consentiti interventi di ampliamento "una tantum" per dimostrate esigenze di ampliamento, fino ad un massimo del 15% della Su esistente, anche in deroga al parametro Rc; valgono i disposti del precedente comma 5.

## **ART. 69 - PIANI ATTUATIVI IN ITINERE**

### **1.**

Trattasi dei comparti assoggettati ad intervento urbanistico preventivo dal precedente strumento urbanistico generale comunale e dal P.G.T., per i quali si è proceduto all'adozione, all'approvazione ed al convenzionamento del Piano Attuativo.

### **2.**

Relativamente ai Piani Attuativi in itinere, si applicano le norme e le disposizioni stabilite nella relativa convenzione fino alla completa attuazione delle opere pubbliche e private previste ed anche successivamente, se non intervengono varianti alla destinazione dell'ambito.

### **3.**

Per i comparti di cui al presente articolo, in caso di eventuali varianti o per altre motivazioni che comportino la una nuova approvazione del Piano Attuativo in itinere, occorre fare riferimento alla disciplina urbanistica contenuta nel PRG vigente e/o nel P.G.T. al momento dell'approvazione del Piano Attuativo.

## CAPO V TESSUTI EXTRAURBANI AGRICOLI ED AMBIENTALI

### ART. 70 TESSUTO AGRICOLO “TA”

#### 1.

Trattasi degli ambiti nei quali l'attività agricola mantiene il ruolo di attività produttiva prioritaria, di salvaguardia del paesaggio e di equilibrio ecologico; il PR si pone quali obiettivi primari il mantenimento delle funzioni agricole insediate, la conservazione attiva del territorio, la tutela delle risorse naturali e la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente, la conservazione dell'integrità e della non frammentazione del territorio agricolo, la promozione del patrimonio edilizio esistente.

In tale contesto il PR disciplina l'uso e le trasformazioni del territorio finalizzati allo sviluppo delle attività, delle strutture e delle infrastrutture funzionali connesse con la produzione agricola, compatibilmente con le esigenze di tutela e valorizzazione e promozione delle risorse paesaggistiche ed ambientali.

In merito all'attività edificatoria 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, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità di seguito riportate.

#### 2.

Il “Tessuto Agricolo – “TA” viene classificato come “Zona Omogenea E” sulla base del D.M. 1444/68.

#### 3.

##### a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U2      Uso Primario

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U1      Uso Residenziale

U3      Uso Secondario

U4      Uso Terziario

U7      Uso Turistico-alberghiero

##### b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo:

$U_f = 0,02 \text{ mq} / \text{mq}$  su terreni a coltura orto floro vivaistica specializzata;

$U_f = 0,003 \text{ mq} / \text{mq}$  su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente, fino ad un massimo di 166 mq di  $S_u$  per azienda;

$U_f = 0,01 \text{ mq} / \text{mq}$  sugli altri terreni agricoli.

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT i suindicati parametri sono incrementati del 20%.

$H = \max 7,50 \text{ ml}$  (ad eccezione di silos, serbatoi, ecc.)

Per i fabbricati correlati alla filiera produttiva:

Le attrezzature ed infrastrutture produttive, le cui tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale, non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali il rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie.

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini; su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i

registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

I sopra riportati limiti dimensionali non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva; per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT i suindicati parametri sono incrementati del 20%.

### **c) Modalità di attuazione**

Nel "Tessuto Agricolo" – "TA" gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante Permesso di Costruire; il Permesso di Costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi a titolo gratuito;
- in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle sole attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione.

Il Permesso di Costruire è subordinato:

- alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
- all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- limitatamente ai titolari o ai legali rappresentanti dell'impresa agricola e/o agromeccanica anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Nel Permesso di Costruire deve essere fatta specifica menzione dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente paragrafo.

Il comune rilascia, contestualmente al Permesso di Costruire, un'attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il succitato vincolo di non edificazione .

Nel "Tessuto Agricolo" – "TA" gli interventi edificatori sui fabbricati esistenti connessi alla conduzione del fondo, non comportanti cambio di destinazione d'uso e rientranti nelle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro, del risanamento conservativo, della ristrutturazione edilizia e degli ampliamenti con incremento della Su o della Superficie coperta non superiore al 20% dell'esistente, delle modifiche interne e della realizzazione dei volumi tecnici non sono subordinati alla verifica dei sopra menzionati requisiti richiesti per i nuovi fabbricati e possono essere assentiti anche attraverso la presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

La disciplina della Denuncia di Inizio Attività si applica anche ai fini della realizzazione di edifici e capanni di piccole dimensioni, assentita esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione al comune del relativo atto di impegno, da trasciversi a cura e spese del proponente.

Tali edifici e/o capanni possono essere edificati su un lotto minimo (in corpo unico) di almeno 10'000 mq e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- Superficie Coperta max = 25 mq
- H max = 3,00 m
- murature intonacate, in mattoni a vista o in pietra naturale locale
- manto di copertura in coppi di laterizio a canale (di recupero)
- gronde e serramenti in legno.

Si escludono tassativamente le strutture prefabbricate in metallo o in cemento armato.

Nei casi di mutamento di destinazione d'uso, gli interventi edilizi sono assentiti mediante Permesso di Costruire Convenzionato con progetto esteso al fabbricato o, se esistente, all'intero nucleo cascinale: la convenzione dovrà definire il contributo al sistema dei servizi, le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento, la dotazione e la localizzazione degli spazi a parcheggio pubblico.

**d) Prescrizioni particolari:**

1. Il recupero degli edifici esistenti deve avvenire con interventi che conservino e valorizzino le caratteristiche tipologiche preesistenti e con l'adozione dei materiali tipici della tradizione locale.
2. Gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione ed ampliamento dei fabbricati esistenti, devono prevedere la tinteggiatura esterna, ad eccezione degli edifici realizzati con pietra o mattone a vista.
3. Relativamente all'uso di tipologie con elementi prefabbricati in ferro o calcestruzzo, si prescrive che il loro utilizzo venga effettuato esclusivamente nel contesto di pianura, intendendo con tale definizione il territorio comunale posto al di sotto della quota di 120 m sl.m.; anche in questo caso è richiesta la tinteggiatura esterna.
4. Ai fini del rispetto della valenza paesaggistica del territorio comunale valgono comunque le prescrizioni contenute nell'art. 16 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione
5. La localizzazione di nuove strutture, anche realizzate a seguito di demolizione e ricostruzione, deve sempre minimizzare il consumo di suolo coltivabile e formare organici complessi dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale con particolare riferimento alla verifica dei rapporti visuali fra costruito e rete fruttiva interpodereale, alla valorizzazione degli elementi di pregio ambientale esistenti, al rispetto dell'impianto morfologico storico e delle modalità costruttive tradizionali.
6. Quando i documenti di PGT non indicano espressamente il limite di rispetto stradale, la distanza delle recinzioni dal ciglio delle strade consorziali, vicinali, interpodereali deve essere tale da garantire il transito agevole ai mezzi agricoli meccanizzati e dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale con apposito verbale.
7. Ogni intervento di modificazione delle condizioni naturali del terreno, deve essere finalizzato alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio agrario.
8. Le normali pratiche colturali devono verificare le ricadute sul patrimonio arboreo, le relazioni con il reticolo interpodereale e idrico superficiale nonché garantire il mantenimento del naturale andamento del terreno laddove questo configuri un elemento o ambito di interesse paesistico individuato dal PGT.
9. Sono vietate tutte le attività che riducono il patrimonio arboreo secondo quanto disposto dalla L.R. 5 dicembre 2008, n. 31 "*Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale*";
10. Eventuali nuove costruzioni realizzate al confine con i tessuti e gli ambiti di trasformazione residenziali del PGT non devono essere destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive quali: stalle, silos, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli.
11. Fanno eccezione le stalle a conduzione familiare con meno di 5 capi, per le quali valgono le prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia.
12. In tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e ampliamento di impianti zootecnici dovranno essere previste idonee schermature da realizzarsi con piantumazione di alto fusto, in modo da mitigare l'impatto visivo delle strutture.
13. I reflui derivanti da scarichi di origine civile o zootecnica devono essere smaltiti attraverso tecniche o sistemi previsti dalla normativa vigente con particolare riferimento alle caratteristiche di vulnerabilità degli acquiferi, del suolo e dei corpi idrici recettori, nel caso di scarichi in acque superficiali. Ogni intervento di nuova costruzione e/o di ristrutturazione edilizia, nonché gli interventi sulle reti fognarie private, devono ottenere il parere di conformità da parte degli enti sanitari competenti.

**ART. 71 - TESSUTO AGRICOLO NATURALIZZATO – "TAN"**

**1.**

Trattasi di porzioni inutilizzate ed inedificate di territorio rurale, inglobate in contesti di sfruttamento intensivo di suolo agricolo, che da alcuni anni hanno perso la vocazione produttiva, assumendo pertanto l'aspetto di aree fortemente naturalizzate legate alla crescita spontanea di prati, macchie

arbustive e gruppi di alberi ad alto fusto.

In tali ambiti il PR persegue il mantenimento dell'ambiente naturale che determina, quale obiettivo prioritario, la tutela del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico; l'Amministrazione Comunale ne indirizza una parziale fruizione pubblica, da realizzare con la riqualificazione dei percorsi poderali di accesso, garantendo ai proprietari forme di incentivazione finalizzate ad adeguati interventi manutentivi.

## 2.

Il "Tessuto Agricolo Naturalizzato – "TAN" viene classificato come "Zona Omogenea E" sulla base del D.M. 1444/68.

## 3.

### a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U2      Uso Primario (se esistente)

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U1      Uso Residenziale

U3      Uso Secondario

U4      Uso Terziario

U5      Uso servizi (ad eccezione dell'uso U5/6 Attrezzature per il verde)

U6      Uso mobilità e parcheggi (ad eccezione dell'uso U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile).

U7      Uso Turistico-alberghiero

### b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali ricadenti in tale ambito partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel "Tessuto Agricolo", al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

### c) Modalità di attuazione

Nel "Tessuto agricolo naturalizzato" l'attività edilizia, finalizzata alla manutenzione dei percorsi esistenti ed al miglioramento dell'assetto idrogeologico, si svolge tramite interventi diretti.

### d) Prescrizioni particolari:

1. Non sono consentite modificazioni degli eventuali corsi d'acqua presenti (rappresentati in particolare da fossi colatori) e della morfologia del suolo che non siano necessarie al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale della zona.
2. I piani di dettaglio ed i progetti operativi d'intervento, ivi compresi quelli relativi alla bonifica agraria ed al miglioramento fondiario, ferma restando la necessità di salvaguardare quegli elementi che presentano carattere di eccezionalità e/o di notevole valore paesistico, possono, eventualmente, derogare al principio conservativo sulla base di motivate esigenze tese al raggiungimento di nuovi assetti territoriali e/o produttivi, prevedendo idonei interventi mitigatori, sostitutivi e/o di ripristino, volti al conseguimento di adeguati equilibri ambientali. Verificata tale condizione, all'ambito oggetto di deroga si applicano le norme di cui al precedente art. 70.
3. Gli ambiti ricadenti nel TAN possono usufruire di forme di incentivazione urbanistica di cui al precedente art. 32.
4. Fatti salvi i contenuti del vigente Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) provinciale e previa comunicazione all'Ufficio Tecnico, i terreni ricompresi in tale ambito possono essere ricondotti allo sfruttamento agricolo produttivo.

## ART. 72 - TESSUTO AGRICOLO DI RICOMPOSIZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE DELLA TRAMA NATURALISTICA – “TAR”

### 1.

Trattasi dell'ambito territoriale prevalentemente inedificato posto lungo l'asta del Torrente Versa, come riportato nella *Tavola 3.2 Previsioni di tutela e valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali R. 1:50'000* del vigente PCTP: oltre all'alveo attivo ed alle correlate aree di esondazione, in esso risultano incluse porzioni di zone agricole in uso, superfici incolte, aree interessate da vegetazione di carattere ripariale ed aree boscate.

In tale ambito si riscontra un'elevata vocazione naturalistico-ambientale la cui connotazione ed i cui contenuti risultano semplificati o compromessi a seguito della crescente pressione antropica esercitata dalle frange periurbane.

Obiettivi del PR sono il mantenimento ed il recupero dei contenuti naturalistici in misura compatibile con lo svolgimento delle attività agricole in atto, per le quali occorre individuare idonee regolamentazioni ed incentivazioni; particolare attenzione deve essere rivolta alla conservazione dei caratteri naturali e delle modalità di evoluzione del sistema torrentizio e di ripa, da un lato preservando un adeguato spazio di polmone idraulico e, dall'altro, garantendo la cura dei fondali e delle sponde per favorire l'avifauna acquatica e, infine, la possibilità di fruizione compatibile del corso d'acqua a fini ricreativi.

### 2.

Il “*Tessuto agricolo di ricomposizione e di riqualificazione della trama naturalistica – TAR*” viene classificata come “Zona Omogenea E” sulla base del D.M. 1444/68.

### 3.

#### a) Normativa funzionale:

Usi principali:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

- |    |                                 |
|----|---------------------------------|
| U2 | Usi Primario (se esistente)     |
| U1 | Usi Residenziale (se esistente) |

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

- |    |  |
|----|--|
| U3 | Usi Secondario   |
| U4 | Usi Terziario  |
| U5 | Usi Servizi (ad eccezione dell'uso U5/6 Attrezzature per il verde)   |
| U6 | Usi Mobilità e parcheggi (ad eccezione degli usi U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata, U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile, U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati) |
| U7 | Usi Turistico-alberghiero  |

#### b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali ricadenti in tale ambito partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel “Tessuto Agricolo”, al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

#### c) Modalità di attuazione

Per gli edifici esistenti adibiti ad uso agricolo alla data di adozione del PGT, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento non comportanti il cambio di destinazione d'uso, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici, anche attraverso la presentazione della Denuncia di Inizio Attività, con le seguenti limitazioni:

- ampliamenti degli edifici residenziali pari al 20% della Su esistente alla data di adozione del PGT, fino ad un massimo di 50 mq;
- ampliamenti edifici produttivi pari al 20% della Sc esistente alla data di adozione del PGT,

fino ad un massimo di 200 mq;

- H = H<sub>e</sub>, eventualmente incrementabile per gli edifici residenziali fino al raggiungimento dei requisiti normativi minimi richiesti per l'abitabilità, qualora gli stessi non siano già verificati.

Il recupero degli edifici esistenti deve avvenire con interventi che conservino e valorizzino le caratteristiche tipologiche preesistenti e con l'adozione dei materiali tipici della tradizione locale;

Per gli edifici esistenti adibiti ad uso residenziale (U1) e ricadenti in *Classe di fattibilità geologica 4 - sottoclasse 4D*, come definita nello Studio Geologico – tecnico territoriale a supporto del PGT, sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria (M1) e straordinaria (M2)
- restauro (M3) e risanamento conservativo (M4)
- demolizione senza ricostruzione (M6)
- interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo.

A tal fine, con lo scopo di implementare la tutela dell'incolumità della popolazione ivi residente, è consentito procedere, una - tantum, ad un intervento di Sopralzo, come disciplinato nell'*Allegato A* – art. 5 del vigente *Regolamento Edilizio Comunale*, per la realizzazione di un solo ulteriore piano abitabile fuori terra; tale intervento di Sopralzo, subordinato agli opportuni approfondimenti di carattere geologico, geotecnico, idraulico e strutturale tesi a dimostrarne l'efficacia e la rispondenza alle prescrizioni tecnico - normative, deve essere limitato alla sola fattispecie della traslazione della Superficie Utile - Su esistente ad uso abitativo dal piano terreno al nuovo piano (senza aumento di carico insediativo), mantenendo inalterata la tipologia architettonica del fabbricato e limitando il più possibile l'impatto visivo del medesimo rispetto all'edificato adiacente; i vani presenti al piano terreno del fabbricato devono essere destinati ad usi non rientranti nel conteggio della Superficie Utile – Su di cui al precedente art. 4 delle presenti N.T.A.

L'intervento di Sopralzo, fatti salvi i diritti di terzi in materia di distanze dai confini di proprietà, di apertura di finestre, vedute e luci, non deve in alcun modo comportare né aumenti di Superficie Utile – Su e di Volume – V, come definiti dalle presenti N.T.A., né incrementi del livello di rischio e/o significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree interessate; infine, l'intervento può essere assentito previa rinuncia, da parte dell'interessato, al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa in riferimento alle nuove opere eseguite.

Nei casi di mutamento di destinazione d'uso, gli interventi edilizi sono assentiti mediante Permesso di Costruire Convenzionato con progetto esteso al fabbricato o, se esistente, all'intero nucleo cascinale: la convenzione dovrà definire il contributo al sistema dei servizi, le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento, la dotazione e la localizzazione degli spazi a parcheggio pubblico.

#### **d) Prescrizioni particolari:**

1. In questo ambito è espressamente vietato realizzare:

- discariche di ogni tipo (ad esclusione di quelle per materiali inerti se finalizzate ad interventi di recupero ambientale);
- attività estrattive non giustificate da necessità di regimazione idraulica;
- opere di regimazione idraulica (difese spondali radenti e trasversali, briglie, traverse, ecc.) se non effettuate sulla base di appositi studi di impatto; i relativi progetti devono essere comunque approvati dagli organismi competenti in materia di regimazione idraulica e dissesto idrogeologico..

2. Le eventuali opere di regimazione idraulica e di fruizione compatibile del corso d'acqua a fini ricreativi devono essere attuate adottando tecniche di ingegneria naturalistica.

#### **ART. 73 - TESSUTO AGRICOLO AD ELEVATO CONTENUTO NATURALISTICO – “TAE”**

1.

Trattasi dell'ambito territoriale inedificato interessato dalla presenza del corso d'acqua denominato

“Roggia Lancone”, situato nell'estremo settore settentrionale del territorio comunale, come riportato nella *Tavola 3.2 Previsioni di tutela e valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali. R. 1:50'000* del vigente PCTP.

L'area, di limitate dimensioni, include il settore rurale nel quale la presenza dell'elemento fluviale ha contenuto la pressione antropica favorendo la permanenza di un elevato grado di naturalità.

Gli obiettivi della tutela riguardano: la conservazione dei valori ambientali e naturalistici che caratterizzano l'area e la preservazione degli equilibri ecologici esistenti, favorendo l'evoluzione dei dinamismi naturali in corso; il consolidamento delle eventuali attività agro-silvo-pastorali in esercizio nelle forme compatibili con la tutela dei caratteri ambientali, quali elementi di presidio e di salvaguardia del territorio.

## 2.

Il “*Tessuto agricolo ad elevato contenuto naturalistico* – “TAE” viene classificato come “Zona Omogenea E” sulla base del D.M. 1444/68.

## 3.

### a) Normativa funzionale:

Usi principali:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U2      Uso Primario (se esistente)

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U1      Uso Residenziale  
 U3      Uso Secondario  
 U4      Uso Terziario  
 U5      Uso Servizi  
 U6      Uso Mobilità e parcheggi  
 U7      Uso Turistico-alberghiero

### b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali ricadenti in tale ambito partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel “Tessuto Agricolo”, al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

Non sono soggette a specifiche limitazioni per effetto del presente articolo le seguenti attività:

- la pratica delle normali attività agro-silvo-pastorali, nelle aree attualmente in uso e nelle forme tradizionali;
- opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;
- opere ordinarie relative alla bonifica montana ed alla difesa del suolo;
- modeste derivazioni ed impianti per uso idropotabile;
- viabilità interpodereale o al servizio delle attività silvo-pastorali.

### c) Modalità di attuazione

Nel “Tessuto agricolo ad elevato contenuto naturalistico” l'attività edilizia, finalizzata all'adeguamento funzionale e tecnologico delle infrastrutture e degli impianti esistenti ed alla manutenzione dei percorsi esistenti, si svolge tramite interventi diretti.

### d) Prescrizioni particolari:

1. In questo ambito è espressamente vietato realizzare nuove attività di cava e di discarica.
2. La circolazione con mezzi motorizzati, ad eccezione di quelli addetti alle normali attività agricole e silvo-pastorali, è consentita esclusivamente sulla viabilità ordinaria.
3. Per le procedure di VIA relative ad interventi ricadenti in questi ambiti e non in contrasto con le disposizioni di cui al presente articolo, si adottano le procedure, i criteri e le limitazioni previste all'interno delle aree regionali protette.
4. Quando non rientranti nelle tipologie progettuali e dimensionali di cui all'allegato B del D.P.R.

12/4/96, i seguenti interventi sono comunque assoggettati a Verifica di Impatto Ambientale:

- realizzazione di nuove opere infrastrutturali ivi compresa la viabilità ordinaria e le linee per l'Energia Elettrica;
- interventi straordinari per la difesa e la prevenzione del rischio idrogeologico.

5. Tutti gli interventi, anche se non ricadenti in aree soggette a vincolo paesistico, devono essere realizzati secondo i criteri per l'esercizio della subdelega in materia paesistica di cui alla normativa vigente.

## ART. 74 - TESSUTO AGRICOLO DI CONSOLIDAMENTO DEI CARATTERI NATURALISTICI – “TAC”

### 1.

Trattasi della porzione di territorio comunale ricompresa tra la Roggia del Lancone ed il confine amministrativo con i comuni di Belgioioso e di Spessa Po: è un'area naturalizzata interessata dalla presenza combinata di aspetti fisici, naturalistici ed agrari, di valore congiunto, ove non si riscontra la presenza di segnali di antropizzazione, e che si qualifica come elemento di connessione tra la pianura agricola e l'ambiente fluviale del Po.

Gli obiettivi di tutela riguardano, da un lato, il consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici presenti e, dall'altro, il controllo e l'orientamento delle attività e delle trasformazioni secondo criteri di compatibilità.

### 2.

Il “*Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici – TAC*” viene classificato come “Zona Omogenea E” sulla base del D.M. 1444/68.

### 3.

#### a) Normativa funzionale:

Usi principali:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U2      Uso Primario (se esistente)

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U1      Uso Residenziale  
U3      Uso Secondario  
U4      Uso Terziario  
U5      Uso Servizi  
U6      Uso Mobilità e parcheggi  
U7      Uso Turistico-alberghiero

#### b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali ricadenti in tale ambito partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel “Tessuto Agricolo”, al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

#### c) Modalità di attuazione

Nel “Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici” l'attività edilizia, finalizzata esclusivamente a modeste opere di bonifica, si svolge tramite interventi diretti.

#### d) Prescrizioni particolari:

1. Le modificazioni territoriali, in particolar modo quelle connesse alla realizzazione di opere infrastrutturali, alle bonifiche agrarie, devono essere attuate coerentemente con gli obiettivi sopra richiamati, tenendo conto delle specificità che caratterizzano l'area (caratteri ed elementi rilevanti), degli specifici indirizzi di tutela di cui all'art. 32 delle NTA del PTCP e previa verifica di compatibilità ambientale.

2. La coerenza degli interventi deve essere valutata in base agli elementi conoscitivi ed alle valutazioni contenute nel Quadro Territoriale di Riferimento del PTCP, corredate dai necessari approfondimenti.
3. Devono essere previsti adeguati criteri di mitigazione e di compensazione atti a favorire l'inserimento degli interventi nel contesto ambientale di riferimento.
4. In tale ambito:
  - non possono essere previste discariche o luoghi di deposito per materiali dismessi;
  - possono essere autorizzate modeste escavazioni in relazione a specifiche esigenze di bonifica agricola (con esclusione quindi delle aree già adibite a colture specializzate), nel rispetto degli elementi di particolare interesse ambientale quali orli, scarpate morfologiche ecc.;
  - devono essere salvaguardati e recuperati (compatibilmente con lo stato di conservazione) tutti gli elementi di interesse storico testimoniale quali: vecchi mulini, presidi agricoli, canali di derivazione, muri di difesa ed altri manufatti legati allo sfruttamento e governo del corpo idrico.

## ART. 75 - EDIFICI EXTRAGRICOLI ESISTENTI NEI TESSUTI AGRICOLI

### 1.

Ai sensi dell'articolo 10 comma 4 della L.R. n. 12/2005, il PR individua i fabbricati residenziali e non residenziali esistenti nel tessuto agricolo di cui ai precedenti articoli 70, 71 e 72, comunque utilizzati a scopo non agricolo.

### 2.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, sono considerati edifici extragricoli esistenti nei tessuti agricoli quelli che:

- risultano identificati come tali, con apposito simbolo grafico, nelle tavole prescrittive del PR;
- hanno usi diversi da quello agricolo come dimostrato da atti pubblici (ad es. atti autorizzativi; accatastamenti e/o atti di acquisto antecedenti l'adozione del PGT, assenza di provvidenze e contributi, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ecc.), pur non essendo stati espressamente identificati nelle tavole prescrittive del PR;
- hanno conseguito specifico attestato di dismissione o ritiro dall'attività agricola dalla provincia ai sensi dell'art. 89 comma 3 bis della L.R. n. 12/2005.

Sono sempre ammessi i locali accessori e le pertinenze, da reperire nel fabbricato esistente o negli ampliamenti di cui al successivo comma 3.

### 3.

Per tali edifici valgono le modalità di intervento *M1 Manutenzione ordinaria*, *M2 Manutenzione straordinaria*, *M3 Restauro*, *M4 Risanamento conservativo*, *M5 Ristrutturazione edilizia*, di cui all'art. 11 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, integrate dalle seguenti specificazioni:

- per gli edifici a destinazione d'uso residenziale è consentito un incremento "una tantum" del 30% della Superficie Utile – Su esistente, finalizzato al miglioramento degli standard abitativi;
- per gli edifici a destinazione d'uso non residenziale è consentito un incremento "una tantum" del 20% della Superficie Utile – Su esistente.

Tali interventi possono essere assentiti anche attraverso la presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

L'incremento "una tantum" deve essere subordinato all'istituzione di un vincolo debitamente trascritto in un registro tenuto nell'archivio comunale per evitare di usufruirne in più casi in tempi successivi.

Nel limite quantitativo dei succitati incrementi, qualora sia dimostrata l'inesistenza di fabbricati disponibili da recuperare allo scopo, è consentita la realizzazione di fabbricati accessori per autorimesse in corpo autonomo, alle seguenti condizioni:

- Superficie Utile – Su max = 30 mq
- H max = 3 m
- Distanza max dal fabbricato principale = 20 m (intesa come limite esterno di una fascia generata dal perimetro del fabbricato principale)

Il progetto deve essere obbligatoriamente sottoposto al parere della Commissione Paesaggio, che si

dovrà esprimere in merito al corretto uso dei materiali, della tipologia e dell'inserimento nel contesto con eventuali opere di mitigazione.

Tali fabbricati accessori non potranno essere oggetto di ulteriori richieste di ampliamento

#### 4.

Per tali edifici le destinazioni d'uso principali coincidono con quelle in esercizio nel fabbricato alla data di approvazione del PGT.

Ai fini di un eventuale cambio di destinazione d'uso, non sono ammesse le destinazioni d'uso comprese nei gruppi funzionali U3 Uso Secondario e U4 Uso Terziario, ad eccezione dell'uso U4/6 Pubblici esercizi.

La nuova utilizzazione, in seguito alla modifica di destinazione d'uso, non deve essere limitativa dello svolgimento delle normali pratiche agricole esercitate secondo le norme vigenti (irrorazione, concimazione, arature, uso di macchinari e di motori agricoli, ecc. ); inoltre il cambio di destinazione d'uso di detti manufatti può essere consentito solo se gli stessi si trovano alle distanze previste dalle disposizioni di legge (comprese le norme sanitarie) da stalle, concimaie, coltivazioni soggette a trattamento agrotecnico, terreni in genere su cui viene o potrà essere esercitata una attività agricola per la quale è prescritta - dalle suddette disposizioni normative - una distanza minima.

#### 5.

Il cambio di destinazione d'uso è assoggettato ad intervento edilizio diretto e/o a Permesso di Costruire Convenzionato.

Per il cambio di destinazione d'uso verso una destinazione diversa dall'uso U1/1 Abitazioni, l'intervento edilizio è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato e dovranno essere reperite (o monetizzate) le aree per servizi e/o parcheggi pubblici funzionali alla nuova destinazione, ai sensi del successivo art. 99, per le quali occorrerà procedere alla realizzazione e successiva cessione o asservimento all'uso pubblico.

### ART. 76 - REGOLAMENTO DI POLIZIA RURALE

#### 1.

In materia di regimazione dei fossi, di manutenzione delle strade interpoderali, e di conduzione dei fondi agricoli, valgono le norme del Titolo 12 del Regolamento di Polizia Urbana e Rurale approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n° 16 del 23.5.2005.

#### 2.

Oltre alle norme del Regolamento citato, in qualsiasi ambito del territorio comunale, in ogni intervento edilizio di nuova edificazione e nei piani attuativi, si deve prevedere la corretta regimazione delle acque meteoriche provenienti dai suoli agricoli e delle maggiori portate generate dai nuovi insediamenti. A tal fine i progetti dovranno essere corredati dal rilievo della rete colante superficiale della zona interessata dall'intervento, prevedendo le eventuali opere necessarie ad evitare inconvenienti di carattere idraulico ed idrogeologico, quali nuovi fossi, scolmatori, tombature, vasche di laminazione, ecc.

### ART. 77 – AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO

#### 1.

In conformità al comma 4 dell'art. 15 della LR 12/2005, nelle more di adeguamento del PTCP, si individuano gli ambiti agricoli di interesse strategico. Tale individuazione, contenuta *Tavola PR 05 - Individuazione degli ambiti agricoli strategici*, assume il ruolo di proposta del comune di Stradella per i successivi atti di adeguamento del PTCP alle norme della LR 12/2005.

## CAPO VI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE

### ART. 78 - AMBITO RICOMPRESO IN CLASSE 4 DI FATTIBILITA' GEOLOGICA (FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI) – A4G

#### 1.

Trattasi degli ambiti ai quali lo Studio Geologico del Territorio Comunale, alla cui lettura si rimanda, ha attribuito la Classe di Fattibilità geologica 4 – “Fattibilità con gravi limitazioni”: tale classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso delle aree per le condizioni di pericolosità e vulnerabilità individuate.

La classe è stata scissa in sottoclassi conformemente alla natura dei terreni che ne fanno parte, alle quali fa riferimento una specifica vincolistica legislativa; le sottoclassi risultano essere le seguenti:

SOTTOCLASSE 4 A

SOTTOCLASSE 4 B

SOTTOCLASSE 4 C

SOTTOCLASSE 4 D

SOTTOCLASSE 4 E

SOTTOCLASSE 4 F

#### 2.

L'“ambito ricompreso in classe 4 di fattibilità' geologica (fattibilità con gravi limitazioni)” viene classificato come “Ambito non soggetto a trasformazione” ex L.R. 12/2005 e pertanto non risulta ricompresa in alcuna zona omogenea come previsto dal D.M. 1444/68.

#### 3.

##### a) Normativa funzionale:

Usi principali: uso esistente

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U1 Uso Residenziale

U2 Uso Primario (limitatamente alle attività di carattere edificatorio)

U3 Uso Secondario

U4 Uso Terziario

U5 Uso Servizi (ad eccezione dell'uso U5/6 Attrezzature per il verde)

U6 Uso Mobilità e parcheggi (ad eccezione degli usi U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata, U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile, U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati)

U7 Uso Turistico-alberghiero

##### b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Per i fabbricati esistenti si applicano le normative disposte dalla “Componente Geologica e Sismica del PGT”.

##### c) Modalità di attuazione

E' esclusa qualunque attività di carattere edificatorio, ad eccezione di quelli consentiti nella “Componente Geologica e Sismica del PGT”.

##### d) Prescrizioni particolari:

Ai fini della disciplina urbanistica ed edilizia applicabile in questi ambiti, si fa riferimento alle norme allegata alla “Componente Geologica e Sismica del PGT” che costituisce parte integrante e sostanziale dello stesso.

## ART. 79 - AMBITO A VERDE PRIVATO - AVP

### 1.

Trattasi di zone destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per orti, giardini e parchi privati.

### 2.

L'“Ambito a verde privato” viene classificato come “Ambito non soggetto a trasformazione” ex L.R. 12/2005 e pertanto non risulta ricompreso in alcuna zona omogenea come previsto dal D.M. 1444/68.

### 3.

#### a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U1      Uso Residenziale

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U2      Uso Primario (limitatamente alle attività di carattere edificatorio)

U3      Uso Secondario

U4      Uso Terziario

U5      Uso Servizi (ad eccezione dell'uso U5/6 Attrezzature per il verde)

U6      Uso Mobilità e parcheggi (ad eccezione degli usi U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata, U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile, U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati)

U7      Uso Turistico-alberghiero

#### b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Non sono consentite nuove edificazioni.

Fanno eccezione gli eventuali edifici presenti in queste zone, che possono essere ristrutturati ed ampliati con un incremento massimo “una-tantum” di mq 50 di Superficie Utile (Su o Slp), finalizzato al miglioramento igienico e funzionale e dello standard abitativo, comunque nel rispetto della consistenza e della morfologia della vegetazione presente.

Si considera ampliamento anche la costruzione delle pertinenze quali box o legnaie anche se edificati in corpi staccati da quello principale esistente.

In detta zona è ammessa, con opportuno provvedimento abilitativo, la realizzazione di attrezzature sportive private scoperte (campo da tennis, piscina, ecc.) ad uso esclusivo del fabbricato di cui l'“Ambito a verde privato” è pertinenza. Gli eventuali locali accessori (spogliatoi ecc.) devono essere ricavati nell'ambito dei fabbricati esistenti, sulle aree edificabili limitrofe o applicando l'incremento di Su “una-tantum”.

#### c) Modalità di attuazione

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

#### d) Prescrizioni particolari:

1. La vegetazione esistente deve essere mantenuta e curata, secondo le indicazioni di cui al precedente art. 17.
2. Per gli eventuali ampliamenti valgono, ai fini del rispetto della valenza paesaggistica del territorio comunale, le prescrizioni di cui al precedente art. 16.
3. Il comparto posto ad ovest di via Montalino, individuato come “comparto di cui alla lettera A” nel Decreto di vincolo della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia in data 15 maggio 2009, deve rimanere ineditato e mantenuto a verde, con possibilità di eventuali interventi di riqualificazione e miglioramento dell'accessibilità al complesso monumentale della chiesa.

## ART. 80 - AMBITO BOSCATO - AB

### 1.

Tale ambito comprende i contesti boscati naturali presenti nel territorio comunale, spontaneamente cresciuti con maggiore frequenza nel settore pedecollinare e collinare. Trattasi di comparti sui quali si sono venuti a costituire, per via naturale o artificiale, popolamenti di specie prevalentemente legnose forestali arboree e arbustive che creano un ecosistema tale che la superficie coperta dalle chiome risulti almeno la metà dell'area totale.

Tale ambito riguarda inoltre le biocenosi frammentarie di consistenza e dimensioni minori rispetto a quelle dei popolamenti boschivi, comprensiva dei terreni interessati da vegetazione erbacea e/o arbustiva spontanea, localizzata in particolare lungo le rive del torrente Versa e del rio Poalone. Gli elementi costitutivi della vegetazione ripariale assumono un'importanza non marginale nel paesaggio agrario sia dal punto di vista ecologico-funzionale sia sotto il profilo paesaggistico.

### 2.

La puntuale identificazione delle aree boscate è finalizzata alla protezione del verde, alla protezione dal dissesto idrogeologico, al mantenimento ed al potenziamento della funzione ecologica e naturalistica svolta dal patrimonio vegetazionale.

L'obiettivo primario è la tutela dell'esistente, nel rispetto delle esigenze fitosanitarie e biologiche delle cenosi e con riferimento all'assetto ecosistemico paesaggistico complessivo della zona.

A prescindere da quelli già individuati sugli elaborati grafici del PR, sono comunque da considerare boschi le superfici interessate da formazioni vegetali aventi le caratteristiche qualitative e quantitative di cui all'art. 42 della L.R. n. 31/2008.

### 3.

Ferme restando le disposizioni regionali in materia (in particolare la citata [L.R. n. 31/2008](#)) e le norme relative ai vincoli paesistici, i boschi sono da assoggettare a conservazione, e gli indirizzi di governo sono da definire attraverso piani di assestamento o di gestione che dovranno tenere conto delle caratteristiche fitosanitarie delle diverse biocenosi presenti e dei fattori geopedologici e climatici.

In assenza di detti piani sono da consentire solo tagli colturali, la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti delle vigenti prescrizioni e le attività di allevamento compatibili con le caratteristiche delle diverse biocenosi.

### 4.

Il taglio degli alberi deve essere autorizzato secondo le norme vigenti in materia.

E' vietata la riconversione di tali ambiti alla coltivazione agricola.

### 5.

L' "Ambito boscato" viene classificato come "Ambito non soggetto a trasformazione" ex L.R. 12/2005 e pertanto non risulta ricompreso in alcuna zona omogenea come previsto dal D.M. 1444/68.

### 3.

#### a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U2      Uso Primario (se esistente)

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U1      Uso Residenziale

U3      Uso Secondario

U4      Uso Terziario

U5      Uso servizi (ad eccezione dell'uso *U5/6 Attrezzature per il verde*)

U6      Uso mobilità e parcheggi

## U7 Uso Turistico-alberghiero

### b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Non sono consentite nuove edificazioni, fermo restando che la superficie dei mappali ricadenti in tale zona partecipa, ai fini edificatori esercitabili nel “Tessuto Agricolo”, al computo degli appezzamenti costituenti l'azienda agricola.

In caso di interventi di Ristrutturazione Edilizia su fabbricati esistenti:

Uf = Ufe

H = He

Sono inoltre ammessi ampliamenti pari al cinquanta per cento dell'esistente e comunque non superiori a 200 mq Sc, purché i medesimi non comportino la trasformazione del bosco.

### c) Modalità di attuazione

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

### d) Prescrizioni particolari:

1. Non sono consentite modificazioni della morfologia del suolo che non siano necessarie al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale della zona, fatte salve le fattispecie di cui al successivo punto 3; non è consentita la coltivazione industriale di qualsiasi essenza arborea.
2. E' vietata l'introduzione in qualsiasi forma di specie vegetali spontanee non autoctone. E' inoltre vietata l'installazione di sostegni per elettrodotti e impianti di radiodiffusione.
3. Per interventi che non comportano anche la trasformazione del bosco l'autorizzazione alla trasformazione d'uso del suolo è rilasciata dal comune in caso di:
  - posa in opera di cartelli e recinzioni;
  - posa in opera di fognature e condotte idriche totalmente interrato; linee elettriche di tensione non superiore a 15 Kw; linee di comunicazione e reti locali di distribuzione di gas; posa in opera di serbatoi interrati, comportante scavi e movimenti di terra non superiori a 50 metri cubi;
  - interventi comportanti scavi e movimenti di terra non superiori a 100 metri cubi, di sistemazione idraulico-forestale, di ordinaria e straordinaria manutenzione della viabilità agro-silvo-pastorale e di realizzazione di manufatti di sostegno e contenimento.
4. Su queste aree insiste il vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004.

## ART. 81 - AMBITO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE – “AMA”

### 1.

Tale ambito comprende terreni extraurbani attualmente utilizzati per l'esercizio dell'attività agricola, coltivati o incolti, che si configurano quali spazi interstiziali e/o di frangia di comparti già edificati o previsti edificabili dal PGT e che, per le particolari condizioni di isolamento e di accessibilità, sono destinati ad un progressivo abbandono dalla filiera produttiva.

Il PR persegue operazioni di naturalizzazione di tali terreni in modo da qualificare gli stessi come spazi cuscinetto di mitigazione ambientale tra i tessuti edilizi e il territorio extraurbano; tali operazioni sono altresì finalizzate alla eliminazione, riduzione o mitigazione degli impatti generati lungo le infrastrutture viabilistiche dal traffico motorizzato.

### 2.

L'“Ambito di mitigazione ambientale – AMA” viene classificato come “Ambito non soggetto a trasformazione” e pertanto non risulta ricompresa in alcuna zona omogenea come previsto dal D.M. 1444/68.

### 3.

#### a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U2 Uso Primario (se esistente)

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

- U1 Uso Residenziale
- U3 Uso Secondario
- U4 Uso Terziario
- U5 Uso servizi (ad eccezione dell'uso *U5/6 Attrezzature per il verde*)
- U7 Uso Turistico-alberghiero

**b) Parametri urbanistici ed edilizi:**

Non sono consentite nuove edificazioni.

**c) Modalità di attuazione**

E' consentita la normale conduzione agricola dei fondi

La realizzazione di recinzioni potrà avvenire solo con siepi, alberature, arbusti o steccionate in legno.

Gli interventi di mitigazione convenzionabili comprendono:

- il mantenimento e la manutenzione delle alberature e degli arbusti esistenti;
- la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando essenze arboree appartenenti alla vegetazione tipica locale; la distanza minima degli alberi e degli arbusti dal limite stradale deve rispettare le prescrizioni di cui alla legislazione vigente;
- la realizzazione di fasce alberate, utilizzando essenze arboree ed arbustive appartenenti alla vegetazione tipica locale, caratterizzate da parametro di densità arborea pari a 1 albero ogni 100 mq di superficie interessata e/o da un parametro di densità arbustiva pari a 2 arbusti ogni 100 mq di superficie interessata. In tali fasce non è consentita la realizzazione e/o installazione di alcun manufatto;
- la realizzazione di dune alberate, rappresentate da movimenti di terra con altezza massima non inferiore ai 2,80 m dal piano stradale ed adeguatamente strutturati per il deflusso e l'assorbimento delle acque meteoriche, da piantumare sulla base dell'applicazione di un parametro di densità arborea pari a 1 albero ogni 100 mq di superficie interessata e/o di un parametro di densità arbustiva pari a 2 arbusti ogni 100 mq di superficie interessata. In tali dune non è consentita la realizzazione e/o installazione di alcun manufatto;
- l'installazione di barriere antirumore artificiali, con preferenza per quelle realizzate in legno, opportunamente integrate da essenze vegetali autoctone;

**d) Prescrizioni particolari:**

La realizzazione degli interventi di mitigazione ambientale è subordinato alla stipula di una convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed il proprietario dell'area, prevista per gli interventi di incentivazione urbanistica di cui al comma 2 dell'art. 32 da attivarsi con la destinazione dell'introito finanziario della maggiorazione del contributo di costruzione di cui al comma 2-bis dell'art. 43 della LR 12/2005, sottoscrivendo una convenzione con l'Amministrazione Comunale ed impegnandosi a realizzare le opere di riqualificazione o le manutenzioni previste e/o a mantenere l'ambito in condizioni di naturalità ed a realizzare le opere di implementazione concordate.

## CAPO VII DISPOSIZIONI DI URBANISTICA COMMERCIALE

### ART. 82 - DEFINIZIONI DI SETTORE

#### 1.

Per commercio al dettaglio deve intendersi l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fisse o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

Gli esercizi commerciali sono classificati, in relazione alle superfici di vendita, con riferimento alle definizioni di cui all'art. 4 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 «Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della L. 15 marzo 1997 n. 59» e successive disposizioni regionali.

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

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

#### 2.

La tipologia distributiva "esercizi di vicinato" (uso U4/1 dell'art. 7) per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare, definita dall'art. 4 del D. Lgs. 114/98, ha superficie di vendita non superiore a 250 mq.

#### 3.

La tipologia distributiva "medie strutture di vendita" (uso U4/2 dell'art. 7) per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare, definita dall'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, ha superficie di vendita ricompresa tra 251 e 2500 mq.

Ai soli fini della valutazione della domanda di autorizzazione di cui agli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 114/1998, la superficie di vendita delle medie strutture di vendita che presentano una superficie lorda di pavimento (Su) superiore al doppio della superficie di vendita oggetto di richiesta di autorizzazione, viene incrementata di una quantità pari al 50% della superficie lorda di pavimento eccedente il predetto rapporto.

Relativamente alla valutazione di ammissibilità delle medie strutture di vendita nel tessuto urbano consolidato, occorrerà procedere alla Verifica di Compatibilità Infrastrutturale di cui al precedente art. 10, prendendo in considerazione anche

- il livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico
- l'apporto di riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di pedonalizzazione.

Relativamente alla dotazione di aree per servizi pubblici da reperire in occasione dell'insediamento delle medie strutture di vendita si rimanda alla lettura del successivo art. 85.

#### 4.

La tipologia distributiva "grandi strutture di vendita" (uso U4/3 dell'art. 7) per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare, definita dall'art. 4 del D. Lgs. 114/98, ha superficie di vendita superiore a quella stabilita per le medie strutture di vendita.

Il PGT non consente l'insediamento di grandi strutture di vendita sul territorio comunale.

#### 5.

La tipologia distributiva "strutture di vendita organizzate in forma unitaria" (uso U4/4 dell'art. 7) per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare indica una media struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato

in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

Alla definizione sopra richiamata sono riconducibili:

1. il Centro Commerciale costituito da una media struttura che si caratterizza, in tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, la destinazione specifica o prevalente della struttura, gli spazi di servizio gestiti unitariamente e le infrastrutture comuni; la normativa di riferimento distingue:
  - il centro commerciale tradizionale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;
  - il centro commerciale multifunzionale, inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;
  - il Factory Outlet Centre, costituito da una media struttura, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.
2. il Parco Commerciale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

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

Relativamente alla valutazione di ammissibilità delle medie strutture di vendita nel tessuto urbano consolidato, occorrerà procedere alla Verifica di Compatibilità Infrastrutturale di cui al precedente art. 10, prendendo in considerazione anche

- il livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico
- l'apporto di riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di pedonalizzazione.

Relativamente alla dotazione di aree per servizi pubblici da reperire in occasione dell'insediamento delle medie strutture di vendita si rimanda alla lettura del successivo art. 85.

## 6.

La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114 per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Nei casi di vendita non autorizzata di merci diverse, è applicata la sanzione di cui all'art. 22 comma 6 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114.

Per i predetti insediamenti, la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali è stabilita nella misura del cento per cento delle superfici di pavimento degli edifici previsti negli ambiti governati dal DP e del settantacinque per cento della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti negli ambiti governati dal PR e dal PS. Di tali aree almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

## 7.

Si intende per:

- *apertura*: la costituzione di un esercizio commerciale realizzata mediante nuova superficie di vendita;
- *modificazione*: la variazione di un esercizio commerciale esistente mediante variazione del settore merceologico, ampliamento, accorpamento, concentrazione, trasferimento e

- rilocalizzazione;
- *variazione del settore merceologico*: la trasformazione di parte del settore merceologico alimentare in quello non alimentare e viceversa ferma restando la superficie complessivamente autorizzata;
  - *ampliamento*: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale esistente mediante l'aggiunta di nuova superficie di vendita;
  - *ampliamento eccessivo*: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale esistente mediante l'aggiunta di nuova superficie di vendita in misura superiore al doppio della stessa;
  - *accorpamento*: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale mediante aggiunta di superficie di vendita esistente;
  - *concentrazione*: la costituzione di un esercizio commerciale mediante utilizzo di superficie di vendita esistente in una sede diversa da quelle degli esercizi oggetto di concentrazione;
  - *trasferimento*: il cambiamento di sede di un esercizio commerciale nell'ambito del medesimo Comune;
  - *rilocalizzazione*: il cambiamento di sede di un esercizio commerciale in un ambito sovra comunale.

## ART. 83 - TIPOLOGIE DI ESERCIZI COMMERCIALI INSEDIABILI NEL TERRITORIO COMUNALE

### 1.

Nel territorio del comune di Stradella può essere autorizzato esclusivamente l'insediamento delle seguenti tipologie di esercizi commerciali:

Tipologia di vendita	Simbolo identificativo	Superficie di vendita
<b>Esercizi di vicinato</b>	EV	≤ 250 mq
<b>Medie Strutture di Vendita</b>	MSV	Tra 251 mq e 2'500 mq
<b>Centro Commerciale</b>	CC	Tra 251 mq e 2'500 mq

**ART. 84 - INSEDIAMENTO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI**

1.

Il Comune di Stradella determina l'insediamento degli esercizi commerciali sulla base dei limiti stabiliti nelle seguenti tabelle:

Ambito territoriale	Settore Alimentare		
	EV	MSV	CC
<b>Piano delle Regole</b>	Sempre ammessi ad eccezione degli Ambiti Agricoli e degli Ambiti non soggetti a trasformazione	Ammessi gli ampliamenti di esercizi esistenti.  Nuovi esercizi: nei tessuti urbani consolidati prevalentemente commerciali	Ammessi nei tessuti urbani consolidati prevalentemente commerciali
<b>Piano dei Servizi</b>	Sempre ammessi	Non ammessi	Non ammessi
<b>Documento di Piano</b>	Sempre Ammessi ad eccezione degli Ambiti di Trasformazione artigianali - industriali	Nuovi esercizi: nelle A.T.R. e nelle A.R.U.	Nuovi esercizi: nelle A.T.R. e nelle A.R.U.

Ambito territoriale	Settore extra - alimentare		
	EV	MSV	CC
<b>Piano delle Regole</b>	Sempre ammessi ad eccezione degli Ambiti Agricoli e degli Ambiti non soggetti a trasformazione	Ammessi gli ampliamenti di esercizi esistenti.  Nuovi esercizi: nei tessuti urbani consolidati prevalentemente produttivi e commerciali	Ammessi nei tessuti urbani consolidati prevalentemente produttivi e commerciali
<b>Piano dei Servizi</b>	Sempre ammessi	Non ammessi	Non ammessi
<b>Documento di Piano</b>	Sempre Ammessi	Nuovi esercizi: nelle A.T.R., nelle A.T.P., nelle A.R.U.	Nuovi esercizi: nelle A.T.R., nelle A.T.P., nelle A.R.U.

**ART. 85 - DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI CONNESSE AGLI ESERCIZI COMMERCIALI****1.**

La dotazione di aree per servizi e per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, indispensabili per l'attuazione, la funzionalità e la fruibilità delle strutture commerciali insediabili nel territorio comunale, viene prescritta con le modalità riportate nella seguente tabella:

<b>Tipologia di vendita</b>	<b>Ambiti governati dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi</b>	<b>Ambiti governati dal Documento di Piano</b>
<b>EV</b>	<p><b>75% SIp.</b> Considerata la necessità di favorire la presenza di dette attività che agevolano le fasce sociali più deboli prive di mezzi di trasporto, l'insediamento in edifici esistenti non è soggetta al reperimento di aree a standard.</p>	<p><b>100% SIp.</b> Almeno la metà della superficie deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico.</p>
<b>MSV CC in edifici esistenti</b>	<p><b>100% SIp.</b> Almeno la metà della superficie deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico. E' consentita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura del 50%, di aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.</p> <p>Nel caso di ampliamento della Media Struttura di Vendita esistente non superiore al 40% della superficie esistente di vendita, deve essere assicurata la dotazione minima globale di standards urbanistici con particolare riferimento agli spazi destinati al parcheggio.</p>	<p><b>100% SIp.</b> Almeno la metà della superficie deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico. E' consentita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura del 50%, di aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.</p>
<b>Tipologia di vendita</b>	<b>Ambiti governati dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi</b>	<b>Ambiti governati dal Documento di Piano</b>
<b>MSV CC in aree libere</b>	<p><b>100% SIp.</b> Almeno la metà della superficie deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico. E' consentita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura del 50%, di aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.</p> <p>In caso di insediamento di nuove medie strutture di vendita viene assicurata una adeguata dotazione di verde, aggiuntiva alle aree da destinarsi a parcheggi pubblici, sia come componente essenziale delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, sia come elemento qualificante della sistemazione delle aree scoperte e permeabili di proprietà privata (per cui si consiglia una piantumazione nella misura di 1 essenza d'alto fusto ogni 200 mq di superficie fondiaria scoperta, oltre alla messa a dimora di essenze arbustacee quali componenti di un coerente</p>	<p><b>100% SIp.</b> Almeno la metà della superficie deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico. E' consentita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura del 50%, di aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.</p> <p>In caso di insediamento di nuove medie strutture di vendita viene assicurata una adeguata dotazione di verde, aggiuntiva alle aree da destinarsi a parcheggi pubblici, sia come componente essenziale delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, sia come elemento qualificante della sistemazione delle aree scoperte e permeabili di proprietà privata (per cui si consiglia una piantumazione nella misura di 1 essenza d'alto fusto ogni 200 mq di superficie fondiaria scoperta, oltre alla messa a dimora di essenze</p>

	progetto di sistemazione delle aree libere dall'edificazione), sia come elemento di arredo e di qualificazione ambientale nelle aree destinate a parcheggio e lungo i bordi esterni dell'intervento, dove si consiglia di prevedere spazi a verde per una profondità di almeno 5 metri).	arbustacee quali componenti di un coerente progetto di sistemazione delle aree libere dall'edificazione), sia come elemento di arredo e di qualificazione ambientale nelle aree destinate a parcheggio e lungo i bordi esterni dell'intervento, dove si consiglia di prevedere spazi a verde per una profondità di almeno 5 metri).
--	--	---

## ART. 86 - CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI URBANISTICO - COMMERCIALI

### 1.

Il procedimento di autorizzazione all'apertura degli esercizi commerciali può essere contestuale o non contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.

Ai fini dell'apertura di un esercizio commerciale occorre procedere con le distinzioni di seguito stabilite.

### 2.

Contestualità tra autorizzazione di apertura di un esercizio commerciale e istanza di rilascio di provvedimento abilitativo edilizio.

In tale situazione l'istanza di autorizzazione di apertura di un esercizio commerciale deve essere presentata presso il Comune, allegando alla stessa l'istanza provvedimento di abilitativo edilizio.

Nei casi in cui per l'apertura di un esercizio di vicinato, di una media struttura di vendita, di un centro commerciale ci si avvalga della facoltà di D.I.A., alle comunicazioni o richieste autorizzative previste dal D. Lgs 114/98 va allegata la relazione tecnica asseverata di cui all'art. 23 comma 1 del D.P.R. 380/2001.

Qualora non ci si avvalga della facoltà di D.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione commerciale va presentata istanza del permesso di costruire, allegando ad entrambe le istanze la necessaria documentazione tecnica prevista dalle rispettive normative; in tal caso il permesso di costruire è rilasciato negli stessi termini di tempo previsti per il rilascio dell'autorizzazione commerciale.

L'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenuti in un unico atto. L'autorizzazione commerciale, nel caso produca effetti di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire; se la struttura comunale possiede due strutture distinte che si occupano di commercio e di edilizia, l'atto va sottoscritto congiuntamente da entrambi i responsabili delle due strutture, eventualmente tramite conferenza di servizi tra le competenti strutture comunali.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate di competenza comunale, l'autorizzazione paesaggistica viene richiesta contestualmente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, nel rispetto delle specifiche procedure previste per l'espressione del parere ambientale da parte della Commissione Edilizia o, se istituita, della Commissione per il paesaggio.

L'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica dovrà essere inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia o, se istituita, della Commissione per il paesaggio, alla competente Soprintendenza ai fini dell'esercizio dell'eventuale potere di annullamento dell'atto stesso.

Nelle aree paesaggisticamente non vincolate, occorre che i progetti siano accompagnati dall'Esame di Impatto paesistico in ottemperanza alle "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti".

Nei casi in cui l'intervento edilizio necessiti di preventivo piano attuativo, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.

**3.****Non contestualità tra autorizzazione di apertura di un esercizio commerciale e istanza di rilascio di provvedimento abilitativo edilizio**

Nel caso in cui non sussista la condizione di contestualità tra istanza di autorizzazione di apertura di un esercizio commerciale e istanza di rilascio di provvedimento abilitativo edilizio, in quanto l'attività in oggetto va ad inserirsi all'interno di un fabbricato esistente su cui non occorre eseguire alcuna opera edilizia, occorre procedere con le modalità di seguito riportate.

L'istanza di autorizzazione di apertura di un esercizio commerciale (esercizio di vicinato, media struttura di vendita e centro commerciale) deve essere presentata presso il Comune allegando alla stessa la verifica della dotazione di aree per servizi pubblici ed, eventualmente, la Verifica di Compatibilità Infrastrutturale.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione paesaggistica in merito alla realizzazione di opere e/o alla installazione di manufatti tali da alterare lo stato di fatto dei luoghi, anche non insistenti sul sedime dell'area oggetto di intervento (per es.: apposizione di cartellonistica, di insegne, di modificazione degli spazi aperti, ecc.), viene richiesta allegando copia dell'istanza di autorizzazione commerciale.

L'autorizzazione paesaggistica viene rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, nel rispetto delle specifiche procedure previste per l'espressione del parere ambientale da parte della Commissione Edilizia o, se istituita, della Commissione per il paesaggio.

L'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica dovrà essere inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia o, se istituita, della Commissione per il paesaggio, alla competente Soprintendenza ai fini dell'esercizio dell'eventuale potere di annullamento dell'atto stesso.

Nelle aree paesaggisticamente non vincolate, occorre che l'autorizzazione per la realizzazione di opere e/o l'installazione di manufatti tali da alterare lo stato di fatto dei luoghi, anche non insistenti sul sedime dell'area oggetto di intervento (per es.: apposizione di cartellonistica, di insegne, di modificazione degli spazi aperti, ecc.), sia accompagnata dall'Esame di Impatto paesistico in ottemperanza alle "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti".

**ART. 87 - DISCIPLINA DEL PROCEDIMENTO AUTORIZZATORIO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA****1.**

Vengono adottate le presenti disposizioni sull'ammissibilità e sul procedimento concernenti le domande relative a richieste di autorizzazione alla vendita al dettaglio in sede fissa per medie strutture di vendita; la disciplina riprende le disposizioni di cui alla D.G.R. 05.12.2007, n. VIII/6024, "Medie Strutture di Vendita – Disposizioni attuative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006 – 2008".

**2.**

Le richieste di autorizzazione di nuove aperture devono essere assoggettate, ove necessario, a verifica preventiva relativa al superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento del suolo, sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee, così come stabilito dalla normativa vigente in materia ambientale ovvero, in caso di bonifica dell'area, ed a verifica della necessità di previsione del piano di caratterizzazione di cui alla normativa vigente, ad avvenuta realizzazione delle opere sulle aree oggetto di richiesta di autorizzazione.

Tale verifica preventiva deve essere effettuata anche in caso di concentrazione di esercizi di vicinato o medie che nel loro insieme configurano una struttura organizzata in forma unitaria avente le dimensioni di una media struttura.

**3.**

E' in ogni caso preferibile che gli interventi sulle Medie Strutture di Vendita siano realizzati attraverso progetti di riqualificazione complessiva del contesto territoriale, economico e distributivo in cui sono

inserite ed in stretto raccordo con lo sviluppo della rete degli esercizi di vicinato esistenti e di nuovo insediamento.

**4.**

Sono in particolare valorizzati gli interventi di configurazione di Medie Strutture di Vendita in ampliamento degli esercizi di vicinato esistenti, come modalità di sostegno e di crescita della piccola imprenditoria (piccole e medie imprese e micro imprese).

**5.**

In ogni caso non possono essere autorizzate singole Medie Strutture di Vendita, anche se previste all'interno di piani attuativi o di strumenti di programmazione negoziata, che configurano una grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria ancorché allocate in uno o più insediamenti edilizi non concepiti e gestiti in modo unitario, privi di spazi comuni e allocati su strade o piazze pubbliche.

**6.**

E' opportuno che la previsione di nuove aperture sia supportata da un'analisi della domanda e dell'offerta all'interno del bacino di attrazione commerciale dell'insediamento che giustifichi la necessità di garantire un servizio al consumatore.

**7.**

Il Comune di Stradella prevede le seguenti modalità di valutazione degli impatti commerciali, urbanistico-territoriali ed ambientali degli interventi di cui alle domande per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, al fine di accertare gli effetti d'impatto sul contesto socio-economico e sulla rete distributiva esistente, sul contesto territoriale, urbanistico, paesistico e ambientale di riferimento sulla base di appositi criteri e parametri:

a) Verifica di compatibilità dell'impatto commerciale:

- coerenza con i fabbisogni rilevati a scala comunale (analisi della domanda e dell'offerta);
- ricadute occupazionali del nuovo punto di vendita;
- impatto sulla rete distributiva di vicinato;
- integrazione con le altre tipologie di vendita.

b) Verifica di compatibilità infrastrutturale, urbanistica, ambientale e paesistica:

- condizioni di accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile e con i mezzi del trasporto pubblico locale;
- sistema dei parcheggi;
- relazioni con il sistema logistico;
- relazioni con gli spazi pubblici e con il sistema dei servizi comunali;
- integrazione funzionale con l'assetto urbano;
- rapporto con le caratteristiche naturali, paesistiche ed ambientali dell'ambito interessato dall'intervento;
- emissioni acustiche, emissioni gassose e polveri da traffico generato – attenzione al non superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento del suolo, sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee, nonché variazioni di esposizione al rumore ed il rispetto dei valori limite;
- emissioni luminose.

## 8.

I criteri ed i parametri prefissati risultano essere i seguenti:

<b>Componenti e compatibilità</b>	<b>Peso delle singole componenti (%)</b>	<b>Peso dei singoli fattori sul totale delle singole componenti (%)</b>
<b>COMMERCIALE</b>		
Coerenza con i fabbisogni rilevati a scala comunale		25
Ricadute occupazionali del nuovo punto di vendita		25
Impatto sulla rete distributiva di vicinato		25
Integrazione con le altre tipologie di vendita		25
Totale	60	100
Punteggio minimo nella componente commerciale ai fini della procedibilità della domanda: 50%		
<b>INFRASTRUTTURALE, URBANISTICA, AMBIENTALE e PAESISTICA</b>		
Condizioni di accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile e con i mezzi del trasporto pubblico locale		15
Sistema dei parcheggi		15
Relazioni con il sistema logistico		5
Relazioni con gli spazi pubblici e con il sistema dei servizi comunali		5
Integrazione funzionale con l'assetto urbano		10
Rapporto con le caratteristiche naturali, paesistiche ed ambientali dell'ambito interessato dall'intervento		20
Emissioni acustiche, emissioni gassose e polveri da traffico generato – attenzione al non superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento del suolo, sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee, nonché variazioni di esposizione al rumore ed il rispetto dei valori limite		20
Emissioni luminose		10
Totale	40	100
Punteggio minimo nella componente infrastrutturale ai fini della procedibilità della domanda: 50%		

**9.**

Per valutare la compatibilità dell'insediamento è adottato un sistema a punteggi che si articola nel seguente modo:

- ai singoli fattori di valutazione delle componenti di compatibilità è attribuito un punteggio come indicato nella Tabella;
- è previsto un punteggio massimo di compatibilità;
- è previsto un punteggio minimo di compatibilità per ogni singola componente commerciale, urbanistica e ambientale (50% del punteggio massimo assegnato per ogni singola componente).

Ai fini della compatibilità complessiva, la domanda deve conseguire il predetto punteggio minimo di compatibilità (50% del punteggio massimo assegnato per ogni singola componente) in ciascuna delle componenti di valutazione.

Il mancato conseguimento del punteggio minimo in ciascuna componente determina la non accoglibilità della domanda.

**10.**

L'Amministrazione Comunale, ai fini del rilascio dell'autorizzazione commerciale:

- segue i disposti di cui all'art. 8 dell'art. 8 del D. Lgs 114/98;
- stabilisce nel termine di 90 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza, entro il quale le domande devono ritenersi accolte in assenza di comunicazione da parte del Comune del provvedimento di diniego;

**11.**

L'autorizzazione allo svolgimento dell'attività commerciale deve essere richiesta, qualora si configuri una media o una grande struttura di vendita ai sensi dell'art. 4 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e successive disposizioni regionali, per l'apertura o per la modificazione di un esercizio commerciale esistente.

**12.**

In caso di apertura di medie strutture che hanno una attrazione sovralocale per le dimensioni e/o per la particolare allocazione territoriale, l'Amministrazione Comunale deve acquisire i pareri dei Comuni contermini.

La struttura assume carattere sovracomunale qualora il peso insediativo del Comune, costituito dal rapporto tra residenti e addetti e superfici di vendita sia uguale o inferiore a 1,5; il suddetto peso insediativo è dato dalla somma di residenti e addetti occupati in unità locali in relazione alla superficie di vendita richiesta e a quelle di media struttura già esistenti.

**13.**

L'Amministrazione Comunale provvede a comunicare, alla Direzione Generale competente in materia di commercio interno della Regione Lombardia, il rilascio dei titoli autorizzatori per medie strutture di vendita, in attuazione dei criteri di cui sopra.

## **ART. 88 - DISCIPLINA DEL PROCEDIMENTO AUTORIZZATORIO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ORGANIZZATE IN FORMA UNITARIA**

**1.**

Alle Medie Strutture di Vendita unitarie è rilasciata una autorizzazione avente carattere unitario con le modalità di cui agli articoli 8 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e delle disposizioni regionali vigenti in materia.

**2.**

La predetta autorizzazione deve puntualmente indicare anche una delle tipologie di struttura unitaria di vendita (centro commerciale - centro commerciale tradizionale, centro commerciale multifunzionale

Factory Outlet Centre - parco commerciale). Il passaggio da una tipologia ad un'altra può essere soggetto ad una nuova valutazione limitatamente agli aspetti ed alle caratteristiche che inducono ad un maggior impatto socio-economico e di sostenibilità.

**3.**

In relazione a tale autorizzazione unitaria, sono rilasciate tante singole autorizzazioni quanti sono gli esercizi commerciali di vicinato e di media struttura inseriti o considerati facenti parte della struttura di vendita unitaria.

**4.**

Il primo passaggio dall'autorizzazione unitaria, in nessun caso autonomamente attivabile neanche parzialmente, alle autorizzazioni per i singoli esercizi non costituisce una fattispecie di subingresso.

**5.**

Le superfici di vendita autorizzate dei singoli esercizi discendono dalla autorizzazione unitaria e il loro totale deve corrispondere a quello della citata autorizzazione unitaria. La superficie di vendita della struttura di vendita unitaria è pertanto pari a quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali in essa presenti nel rispetto anche dei settori merceologici autorizzati.

**6.**

L'allocazione o il trasferimento di uno o più esercizi all'interno o in prossimità di una struttura di vendita unitaria configura un ampliamento della autorizzazione unitaria in essere e necessita quindi dell'avvio del relativo procedimento autorizzatorio. Non è consentito il trasferimento di uno o più esercizi al di fuori dalla struttura di vendita unitaria.

**7.**

La domanda di apertura e di modificazione di una struttura di vendita unitaria può essere presentata anche da un unico soggetto promotore con le modalità di cui all'art. 5 della legge regionale 23 luglio 1999 n. 14. Nella domanda il richiedente deve indicare, a pena di inammissibilità della stessa, la tipologia di struttura unitaria per cui si chiede l'autorizzazione (centro commerciale - centro commerciale tradizionale, centro commerciale multifunzionale Factory Outlet Centre - parco commerciale). Il richiedente l'autorizzazione unitaria può non dichiarare il possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 5, comma 5 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114, fatto salvo il possesso dei predetti requisiti da parte dei richiedenti le singole autorizzazioni.

**8.**

Il Comune non può rilasciare autorizzazioni concernenti distinti esercizi commerciali che nel loro insieme configurino strutture commerciali unitarie.

**9.**

Gli insediamenti commerciali privi di autorizzazione unitaria non possono adottare soluzioni strutturali, funzionali o formali e fornire informazioni al pubblico riguardanti uno o più esercizi, atte a rappresentare gli stessi quali struttura unitaria di vendita. Il ricorrere della fattispecie sopra richiamata configura svolgimento abusivo dell'attività ai sensi dell'art. 22 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114.

## CAPO VIII COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

### ART. 89 – CONTENUTI ED ELABORATI

#### 1.

Il PGT definisce l'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio nel DP e nel PR individua le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, oltre alle norme e alle prescrizioni a cui le aree stesse sono assoggettate.

#### 2.

Il PGT recepisce come pare integrante e sostanziale lo studio della componente geologica idrogeologica e sismica del territorio comunale, in quanto essenziale nella definizione della normativa d'uso del territorio.

Le normative contenute nello studio della componente geologica idrogeologica e sismica del territorio comunale sono prescrittive ed integrano le presenti NTA.

#### 3.

Gli elaborati che costituiscono lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio del Comune di Stradella, redatti dal dott. geol. Daniele Calvi, sono i seguenti:

##### Relazioni:

- A1) RELAZIONE ILLUSTRATIVA - GIUGNO 2008
- B2) NORME GEOLOGICHE DI PIANO 2018 - MARZO 2019
- C1) RELAZIONE SULLE INDAGINI GEOGNOSTICHE ESEGUITE IN CORRISPONDENZA DEL TERRITORIO COMUNALE – STRATIGRAFIE POZZI PER ACQUA - GIUGNO 2008
- C2) AGGIORNAMENTO BANCA DATI INDAGINI GEOGNOSTICHE E GEOTECNICHE ESEGUITE IN CORRISPONDENZA DEL TERRITORIO COMUNALE (PERIODO 2008 - 2017) - GIUGNO 2018
- D) ANALISI E VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI SISMICI DI SITO - 2° LIVELLO DI APPROFONDIMENTO - RELAZIONE ILLUSTRATIVA - GIUGNO 2018

NOTA INTEGRATIVA ALL'ADEGUAMENTO DELLO STUDIO GEOLOGICO - TECNICO TERRITORIALE DEL COMUNE DI STRADELLA (PV) – MARZO 2019 DI CUI AI PARERI ESPRESSI DA: REGIONE LOMBARDIA DIREZIONE GENERALE TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE, URBANISTICA E ASSETTO DEL TERRITORIO, PIANIFICAZIONE DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO, RETICOLI E DEMANIO IDRICO (PARERE DEL 19/11/2018 PROT. Z12018.0026961) PROVINCIA DI PAVIA SETTORE AFFARI ISTITUZIONALI, GOVERNO DEL TERRITORIO, SERVIZI AI COMUNI E PROGETTI STRATEGICI (VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL P.T.C.P. AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I. - FEBBRAIO 2019)

##### Documentazione di analisi – carte di inquadramento generale:

- 1. CARTA DI INQUADRAMENTO GEOLITOLOGICO E STRUTTURALE - GIUGNO 2008 – R. 1:10.000
- 2. CARTA PEDOLOGICA - GIUGNO 2008 – R. 1:10.000
- 3. CARTA GEOMORFOLOGICA - GIUGNO 2008 – R. 1:10.000
- 4. CARTA IDROGEOLOGICA E DEL SISTEMA IDROGRAFICO - GIUGNO 2008 – R. 1:10.000
- 4A SEZIONI IDROGEOLOGICHE A-A' / B-B' - GIUGNO 2008 – R. 1:2000 – 1:100

##### Documentazione di analisi – carta di inquadramento di dettaglio:

- 5. CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE (PSL) CON UBICAZIONE DEI DATI LITOSTRATIGRAFICI, GEOGNOSTICI E GEOTECNICI - GIUGNO 2008 – R. 1:5.000
- 6. CARTA GEOLOGICO - APPLICATIVA DI CARATTERIZZAZIONE DEL SUOLO E DEL PRIMO SOTTOSUOLO – GIUGNO 2008 – R. 1:5.000

##### Documentazione di sintesi:

- 7.BIS CARTA PAI – PGRA - MARZO 2019 – R. 1:5.000
- 7.TER CARTA PGRA - RISCHIO IDRAULICO - MARZO 2019 – R. 1:5.000
- 8.BIS CARTA DEI VINCOLI ESISTENTI - MARZO 2019 – R. 1:5.000
- 9.BIS CARTA DI SINTESI - MARZO 2019 – R. 1:5.000
- 10.BIS CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO ESTESA ALL'INTERO TERRITORIO COMUNALE - MARZO 2019 – R. 1:5.000
- 11A STRADELLA OVEST - BANCA DATI INDAGINI GEOGNOSTICHE E GEOTECNICHE ESEGUITE IN CORRISPONDENZA DEL TERRITORIO COMUNALE - LOCALIZZAZIONE PUNTI DI INDAGINE - GIUGNO 2018 – R. 1:2.500

11B STRADELLA EST - BANCA DATI INDAGINI GEOGNOSTICHE E GEOTECNICHE ESEGUITE IN CORRISPONDENZA DEL TERRITORIO COMUNALE - LOCALIZZAZIONE PUNTI DI INDAGINE - GIUGNO 2018 – R. 1:2.500

ALLEGATO 6 - NUOVO SCHEMA ASSEVERAZIONE (EX ALLEGATO 15 D.G.R.IX/2616/2011) DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ (ART. 47 D.P.R. 28 DICEMBRE 2000, N. 445) - GIUGNO 2018

## PARTE QUARTA - PIANO DEI SERVIZI

## CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 90 - CONTENUTI

#### 1.

Il Piano dei Servizi, di seguito denominato PS, costituisce uno dei tre atti in cui è articolato il PGT. Le prerogative e i contenuti del Piano dei Servizi sono indicati nell'art. 9 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e s.m.i..

#### 2.

Anche se non espressamente indicato nel PTCP, il comune di Stradella detiene il ruolo di polo attrattore per un bacino gravitazionale di comuni limitrofi ed appartenenti alla valle del Torrente Versa, in relazione alla presenza di servizi di carattere sovralocale; inoltre, il comune di Stradella si caratterizza come nodo ricettore di flussi di pendolari per motivi di lavoro e studio, e, nel periodo estivo, di modesti flussi turistici. Per tali motivi si procede all'individuazione, nel territorio comunale, di servizi di interesse sovracomunale.

### ART. 91 - ELEMENTI COSTITUTIVI

#### 1.

Il PS è costituito dalle seguenti tavole grafiche ed elaborati scritti:

-	Tavola PS 01	Individuazione dei servizi esistenti in ambito territoriale	R. 1:50'000
-	Tavola PS 02	Mappa dei servizi comunali	R. 1:5'000
-	Tavola PS 03	Mappa del verde e dei corridoi ecologici	R. 1:1'000
-	Tavola PS 04	Rete fognaria	R. 1:10'000
-	Tavola PS 05	Rete elettricità	R. 1:10'000
-	Tavola PS 06	Rete gas metano	R. 1:10'000
-	Tavola PS 07	Rete acquedotto	R. 1:10'000
-	Tavola PS 08	Servizi in progetto e rete ecologica	R. 5'000
-	Elaborato PS 01	Relazione Tecnica	
-	Allegato N	Norme Tecniche di Attuazione	

#### 2.

Le tavole PS.01, PS.02, PS.03, PS.04, PS.05, PS.06, PS.07 hanno carattere analitico e rappresentano il quadro conoscitivo di riferimento posto alla base degli orientamenti progettuali e delle scelte di carattere pianificatorio.

#### 3.

La tavola PS.08 ha carattere prescrittivo, e, unitamente alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, costituisce gli elementi attuativi del PS.

#### 4.

Sono inoltre da considerare fin d'ora elementi costitutivi del PS gli elaborati e le tavole a corredo delle eventuali future varianti al PS stesso, che interverranno successivamente all'approvazione del PGT.

#### 5.

Nell'eventualità di riscontrate differenze o discordanze tra elaborati grafici a differente scala, prevale la tavola con scala a denominatore più piccolo; nella eventualità di riscontrate discordanze tra indicazioni planimetriche ed indicazioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, prevalgono queste ultime.

**6.**

Il PS è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), di cui all'articolo 38 della L.R. 26/2003.

**ART. 92 - VALIDITA' ED EFFICACIA**

**1.**

Il PS non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

**2.**

Le previsioni contenute nel PS, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

**3.**

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del PS che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

**ART. 93 - RAPPORTO CON GLI ALTRI ATTI DI PGT**

**1.**

Il PS disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal DP in coerenza e coordinamento con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale.

**ART. 94 - DEROGA AGLI ATTI DI PGT PER EDIFICI E IMPIANTI PUBBLICI**

**1.**

La deroga agli atti di PGT può essere disposta esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo nullaosta regionale, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 40 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

**ART. 95 - RIMANDO AD ULTERIORI DISPOSIZIONI**

**1.**

In caso di difformità e/o di incompatibilità, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono sui contenuti del PS.

**2.**

La disciplina nazionale e regionale vigente in materia di edilizia privata, edilizia pubblica, ecologia, ambiente e superamento delle barriere architettoniche si intende integralmente recepita nel PS.

## CAPO II DISPOSIZIONI PARTICOLARI ATTUATIVE

### ART. 96 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

#### 1.

L'attuazione del PS può avvenire mediante:

- intervento edilizio diretto, nel rispetto delle prescrizioni generali e d'ambito contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, qualora l'intervento venga effettuato dalla Pubblica Amministrazione e/o da altri enti o società pubbliche preposti;
- Piano Attuativo, Permesso di Costruire Convenzionato, Programma Integrato di Intervento, Accordo di Programma qualora l'intervento sia demandato al proprietario dell'area.

#### 2.

In relazione al reperimento delle aree necessarie, l'attuazione delle previsioni del PS avviene nei seguenti modi:

##### a- Aree con vincolo di acquisizione preordinato all'esproprio

Le aree del PS per le quali è prevista l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale sono specificatamente individuate nella *Tavola PS 08 - Servizi in progetto e rete ecologica - R. 1:5'000*.

L'acquisizione delle aree così individuate avviene secondo le modalità previste dalla normativa vigente in materia espropriativa, oppure secondo il criterio della perequazione generalizzata di cui all'art. 30, con indice  $U_f = 0,075$  mq/mq.

##### b- Aree con vincolo di destinazione non preordinate all'esproprio

Le aree del Piano dei Servizi per le quali è previsto il solo vincolo di destinazione sono individuate (per esclusione) nella *Tavola PS 08 - Servizi in progetto e rete ecologica - R. 1:5'000*.

Le previsioni del Piano dei Servizi così definite demandano prioritariamente al proprietario dell'area la diretta realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti dal piano stesso.

A fronte della eventuale cessione gratuita al comune dell'area, in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, viene riconosciuta una capacità edificatoria con indice  $U_f = 0,075$  mq/mq, trasferibile su altre aree edificabili private, della medesima proprietà e/o di proprietà di terzi, sia ricomprese in Piani Attuativi che di diretta esecuzione.

##### c- Aree interne agli Ambiti di Trasformazione e agli Ambiti di Riconversione Urbana

Tutte le aree per servizi individuate all'interno degli Ambiti di Trasformazione (AT) e degli Ambiti di Riconversione Urbana (ARU) devono essere cedute all'amministrazione comunale contestualmente alla trasformazione urbanistica dell'area, secondo le disposizioni della convenzione del Piano Attuativo.

L'Amministrazione Comunale può sempre intervenire direttamente nell'acquisizione delle aree per i servizi e le attrezzature pubbliche previste all'interno degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Riconversione Urbana, attraverso le procedure dell'esproprio, qualora l'acquisizione stessa risultasse necessaria per la realizzazione di opere pubbliche.

### ART. 97 - PEREQUAZIONE

#### 1.

L'attuazione del PS può avvenire mediante l'applicazione del principio di perequazione generalizzata di cui al precedente art. 30.

#### 2.

Lo sfruttamento della capacità edificatoria determinata dall'applicazione del principio perequativo è alternativo alla realizzazione diretta dei servizi da parte del privato.

## **ART. 98 - DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE, NEGLI AMBITI DI RICOVERSIONE URBANA E NEI PIANI ATTUATIVI**

### **1.**

Il PS definisce la dotazione quantitativa di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, degli insediamenti produttivi, degli insediamenti commerciali e terziari, da assicurare negli Ambiti di Trasformazione (AT), negli Ambiti di Riconversione Urbana (ARU) e nei piani attuativi.

Le dotazioni minime sono commisurate alla capacità insediativa e in ragione dei seguenti parametri:

- insediamenti residenziali: 25 mq ogni abitante insediabile (corrispondente a 50 mq di Su);
- insediamenti produttivi: 20 mq ogni 100 mq di Su;
- insediamenti commerciali e terziari: 100 mq ogni 100 mq di Su (con le limitazioni previste dalle Norme di Urbanistica Commerciale di cui all'art. 99

### **2.**

Le aree che concorrono alla determinazione della dotazione minima prescritta, devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale con l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione (AT), degli Ambiti di Riconversione Urbana (ARU) e dei piani attuativi.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale accettare, in luogo della cessione delle aree, l'asservimento perpetuo delle aree che assicuri comunque lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinate.

L'atto di asservimento deve prevedere l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria dei servizi, delle attrezzature e delle aree di pertinenza, a cura e spese del soggetto obbligato e l'approntamento di idonee garanzie, anche finanziarie, ove ritenute necessarie dall'Amministrazione Comunale.

### **3.**

Negli Ambiti di Trasformazione, la previsione cartografica di aree a servizi potrà essere modificata in ragione di un migliore assetto paesistico-ambientale e di funzionalità urbanistica, fermo restando il rispetto della dotazione minima, comunque non inferiore alla quantità individuata dalle schede tecnico – progettuali citate nei precedenti articoli 28 e 29.

### **4.**

Fatto salvo quanto disposto al successivo periodo, negli Ambiti di Trasformazione, ove la scheda tecnico – progettuale lo preveda espressamente, è comunque consentita la parziale monetizzazione delle aree per servizi; permane comunque l'obbligatorietà di cessione all'Amministrazione Comunale di una quota minima di aree per attrezzature pubbliche con le seguenti modalità:

- per gli insediamenti prevalentemente residenziali, 10 mq per ogni nuovo abitante teorico insediabile per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- per gli insediamenti prevalentemente produttivi, 5 mq ogni 100 mq di Superficie Lorda Su realizzabile.

In caso di dimostrata impossibilità oggettiva di reperimento delle aree per servizi, opportunamente documentata, dovuta a particolari condizioni ambientali, morfologiche e localizzative, il Comune può prevedere la monetizzazione totale delle aree per servizi. In tali circostanze, in fase attuativa dovranno essere reperiti parcheggi privati pertinenziali (aperti o confinati) in misura doppia rispetto al minimo prescritto dalla normativa vigente.

### **5.**

Le dotazioni di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale indicate, si intendono riferite alla destinazione d'uso principale individuata; nei piani attuativi deve essere verificata, per ogni specifica destinazione prospettata, la dotazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale commisurata all'effettiva articolazione funzionale prevista.

## **ART. 99 - MUTAMENTI DELLA DESTINAZIONE D'USO COMPORTANTI VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI**

### **1.**

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

### **2.**

Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 occorre reperire gli standard urbanistici nella misura e con le modalità previste nell'art. 85.

### **3.**

Il mutamento di destinazione d'uso, ammissibile secondo le norme del PGT e connesso alla realizzazione di opere edilizie, tra usi appartenenti a diversi gruppi funzionali, comporta una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei casi di seguito specificati.

- mutamento di destinazione d'uso che interessi una Su > mq 250, nel caso di mutamenti dal gruppo funzionale U1 Uso Residenziale al gruppo funzionale U4 Uso Terziario;
- mutamento di destinazione d'uso che interessi una Su > mq 250, nel caso di mutamenti dal gruppo funzionale U3 Uso Secondario al gruppo funzionale U4 Uso Terziario;
- mutamento di destinazione d'uso che interessi una Su > mq 250, nel caso di mutamenti dal gruppo funzionale U3 Uso Secondario al gruppo funzionale U1 Uso Residenziale;
- mutamento di destinazione d'uso finalizzato alla realizzazione di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato.

Per questi interventi sarà verificata, con riferimento anche alle eventuali precedenti modifiche delle destinazioni d'uso dell'immobile o dell'area, la sufficienza delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

In caso di accertata carenza, le aree mancanti (dovute per differenza tra il fabbisogno richiesto dalla nuova destinazione rispetto a quelle attribuite alla precedente destinazione), dovranno essere reperite prioritariamente nell'area o nell'edificio oggetto del mutamento di destinazione d'uso.

### **4.**

Il reperimento e la cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovute ai sensi del precedente comma, avviene con atto unilaterale d'obbligo nel caso di intervento edilizio diretto o con apposita convenzione nel caso di Piano Attuativo e/o Permesso di Costruire Convenzionato.

## **ART. 100 - PARCHEGGI PERTINENZIALI E DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI NEGLI AMBITI GOVERNATI DAL PR**

### **1.**

Ogni intervento che comporti aumento del peso insediativo previsto negli ambiti governati dal Piano delle Regole, compreso il recupero di sottotetti, concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ove non presenti, delle opere di allacciamento ai pubblici servizi ed al reperimento delle aree necessarie.

### **2.**

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per i parcheggi pertinenziali, in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 3,3 mq di Su, fatte salve le quote superiori previste dalle presenti norme.

La superficie dei parcheggi è comprensiva dello spazio di sosta e degli spazi di manovra (corselli).

Quale che sia la superficie risultante dall'applicazione del parametro, la dotazione minima è costituita da un posto auto.

I parcheggi di uso comune o privato, sono pertinenti gli abitanti o gli utenti degli organismi edilizi: tali dotazioni non sono quindi computate negli standard urbanistici di cui al D.I. 1444/1968.

In particolari ambiti del territorio comunale, di seguito elencati, una quota dei questi parcheggi dovrà essere destinata all'uso pubblico.

### 3..

Per i nuovi insediamenti prevalentemente residenziali ricadenti nei tessuti urbani consolidati governati dal PR (TCR1 – TCR2 – TCR3) riguardanti lotti di intervento con Sf > 2'500 mq, è prescritta la dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura di 5 mq per ogni abitante insediato.

### 4.

Per i nuovi insediamenti prevalentemente produttivi ricadenti nei tessuti urbani consolidati governati dal PR (TCP - TCC) riguardanti lotti di intervento con Sf > 5'000 mq, è prescritta la dotazione minima di aree per parcheggi e servizi tecnologici pubblici e di uso pubblico nella misura 5 mq ogni 100 di Superficie Utile Su realizzata.

### 5.

Per i nuovi insediamenti a destinazione terziaria e direzionale nei tessuti urbani consolidati governati dal PR (TCR1 – TCR2 – TCR3 - TCC) riguardanti lotti di intervento con Sf > 2'500 mq, è prescritta la dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura di 20 mq ogni 100 mq di Superficie utile Su realizzata.

### 6.

Negli interventi riguardanti la destinazione commerciale è obbligatorio reperire le aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico prescritte dalla normativa vigente sulla base della tipologia di esercizio commerciale insediato, come indicato nel precedente art. 85

### 7.

A causa dell'oggettiva difficoltà di reperimento di spazi di sosta nel nucleo urbano del capoluogo e con l'obiettivo di provvedere alla realizzazione dei medesimi in maniera organica e pianificata, il recupero dei posti auto pertinenziali, previsto dall'art. 140 del vigente Regolamento Edilizio o eventualmente subordinato a cambi di destinazioni d'uso, può essere oggetto di monetizzazione nei seguenti ambiti urbanistici del territorio comunale:

- Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto – “TS”
- Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale – “TCR1”

## ART. 101 - MONETIZZAZIONE DI AREE NON CEDUTE

### 1.

Qualora l'acquisizione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, il Comune può prevedere, in alternativa, la monetizzazione totale o parziale delle aree oggetto di mancata cessione o la cessione di altre aree o di immobili, ritenuti idonei, in ambiti del territorio comunale esterni all'intervento urbanistico.

### 2.

Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, la monetizzazione per la mancata cessione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale deve essere commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

**3.**

Gli importi corrisposti a titolo di monetizzazione sono impiegati dall'Amministrazione Comunale per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

**ART. 102 - AMBITI PER SERVIZI**

**1.**

Questi ambiti comprendono le aree, gli edifici e le attrezzature che costituiscono la dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere urbano e sovracomunale, esistenti ed in progetto, ad eccezione delle infrastrutture di mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi.

**2.**

Gli ambiti destinati alle attrezzature pubbliche sono funzionali al mantenimento, all'ammodernamento e alla realizzazione delle seguenti attrezzature al servizio degli insediamenti:

- attrezzature civiche
- attrezzature religiose
- attrezzature scolastiche
- attrezzature per la mobilità
- attrezzature per il verde
- attrezzature per lo sport
- attrezzature sanitarie
- attrezzature militari e pubblica sicurezza
- attrezzature private di uso pubblico
- attrezzature tecnologiche
- attrezzature cimiteriali

**3.**

Gli interventi negli ambiti destinati ai servizi sono di norma di competenza della Pubblica Amministrazione. Sono comunque consentiti anche:

- interventi da parte della Pubblica Amministrazione in aree di proprietà privata concesse in comodato, affitto, diritto d'uso, servitù o altro;
- interventi da parte di operatori privati in aree di proprietà pubblica, in regime di concessione del diritto di superficie, del diritto di concessione di costruzione e gestione poliennale di suolo o di sottosuolo, in regime di convenzionamento;
- interventi da parte di operatori privati in aree di proprietà privata, in regime di convenzione o accreditamento con la Pubblica Amministrazione;
- interventi da parte di Enti ed Associazioni no profit, aventi finalità sociali, assistenziali, sportive, religiose, culturali in aree di proprietà pubblica, in regime di concessione, convenzione, accreditamento, comodato, ecc.;
- interventi da parte di Enti ed Associazioni no profit, aventi finalità sociali, assistenziali, sportive, religiose, culturali in aree di proprietà privata.

**4.**

Affinché i servizi realizzati da privati, Enti ed Associazioni no profit possano essere considerati di pubblico interesse o di uso pubblico, dovranno essere verificate e comprovate le funzioni di interesse generale previste dal servizio e lo stesso dovrà produrre adeguati benefici collettivi.

A tal fine gli interventi promossi da privati, Enti ed Associazioni no profit dovranno essere preventivamente sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale per il riconoscimento della pubblica utilità, salvo che non si tratti di previsioni contenute nei Piani Attuativi.

Inoltre tra l'operatore e l'Amministrazione Comunale dovrà essere stipulata una convenzione i cui contenuti siano indirizzati a garantire l'effettivo utilizzo pubblico della struttura e/o delle attrezzature in termini di accessibilità economica, equità del costo di fruizione, qualità prestazionale e continuità temporale.

In particolare la convenzione dovrà regolamentare:

- la possibilità di usufruire delle attrezzature per manifestazioni pubbliche con modalità e tempi da concordare;
- le condizioni agevolate per l'utilizzo delle strutture da parte di particolari categorie sociali, individuate dall'Amministrazione comunale;
- la garanzia della continuità temporale del servizio, con orari e aperture da concordare;
- il divieto di modifica della destinazione d'uso;
- In funzione della tipologia di servizio, l'Amministrazione comunale ha comunque la facoltà di individuare ulteriori contenuti aventi finalità sociali e collettive;

Sono comunque omologati ai servizi di interesse pubblico:

- i servizi realizzati attraverso modalità di "finanza di progetto" promosse da enti pubblici;
- i servizi dotati dell'accREDITAMENTO di autorità pubbliche tramite la verifica dei requisiti di idoneità (servizi sanitari, servizi socio-assistenziali e servizi scolastici);
- i servizi che godono di significativi finanziamenti pubblici per la realizzazione o la gestione;
- i servizi gestiti da società miste pubblico – privato.

## 5.

Affinché le aree, gli edifici e le attrezzature possano essere considerate come servizi, dovranno essere idonee all'uso al quale sono destinate, presentare idonee dotazioni, adeguata fruibilità ed accessibilità, buono stato di conservazione e manutenzione.

In particolare le aree, gli edifici e le attrezzature che sono cedute o convenzionate con la Pubblica Amministrazione dovranno essere caratterizzate da tipologia e materiali costruttivi, dotazioni impiantistiche e soluzioni tecnologiche, grado di finitura, fruibilità ed accessibilità, completezza di attrezzature, stato di conservazione tali da:

- renderle idonee all'uso al quale sono destinate;
- limitare gli interventi manutentivi successivi;
- essere destinati ad un bacino di utenza congruo alla tipologia di servizio.

## 6.

### a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U5	Uso Servizi
U6	Uso Mobilità e Parcheggi

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U1	Uso Residenziale
U2	Uso Primario
U3	Uso Secondario
U4	Uso Terziario
U7	Uso Turistico-alberghiero

### b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Rc = 0,50 mq/mq

H = max 12,00 m;

Dc = 5 m (derogabile mediante convenzione col confinante).

Negli interventi di dimensioni significative ed in assenza di idonei fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione di un alloggio di superficie non superiore ai 150 mq di Su per il personale di custodia.

### c) Modalità di attuazione

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti o con preventivo piano attuativo, Programma Integrato di Intervento e Accordi di Programma.

**d) Prescrizioni particolari:**

1. Negli edifici esistenti è ammesso l'adeguamento igienico, tecnologico e funzionale con aumento massimo del 30% della Su esistente.
2. Per le attrezzature scolastiche:
  - almeno la metà della Sf dovrà essere destinata a giardino, parco o impianti sportivi a servizio della scuola;
  - le aree da destinare a parcheggio dovranno essere almeno pari al 10% della Sf, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.
3. Per le attrezzature civiche, le attrezzature religiose e le attrezzature sanitarie e socio assistenziali:
  - Sono ammesse attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico; la dimensione è di norma limitata agli esercizi di vicinato;
  - le aree da destinare a parcheggio dovranno essere piantumate per almeno il 15% della Sf.
4. Per le attrezzature per il verde e le attrezzature per lo sport:
  - i parcheggi dovranno essere posti marginalmente alle aree verdi, piantumati e progettati, per finiture ed arredo, come componente ambientale delle stesse;
  - le aree da destinarsi a parcheggio per le attrezzature sportive dovranno essere almeno pari al 10% della Sf, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti; in sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.
5. Per le attrezzature per la mobilità:
  - i parcheggi a raso dovranno essere realizzati prevedendo fasce di verde alberato e percorsi pedonali;
  - i parcheggi a contatto con il tessuto agricolo dovranno avere carattere di compatibilità paesistica per finiture di superficie, piantumazione, percorsi e recinti;
  - la realizzazione di parcheggi di sottosuolo dovrà comunque garantire in parte piantumazioni d'alto fusto in superficie.
6. Attrezzature militari di pubblica utilità:
  - i parcheggi a raso dovranno essere realizzati prevedendo fasce di verde alberato e percorsi pedonali.
7. Per l'ambito individuato con apposito simbolo grafico negli elaborati di PGT è consentita la realizzazione di una struttura sportiva privata (senza regime di convenzione o accreditamento per l'uso pubblico) di tipo U5/8; l'intervento è assoggettato a Permesso di Costruire convenzionato, ove la convenzione deve regolamentare le modalità di cessione di parte del sedime con lo scopo di realizzare un futuro attraversamento ciclo-pedonale del torrente. I parametri urbanistici ed edilizi di riferimento sono quelli riportati al precedente comma 6 lettera b) ed alla presente lettera d) punto 4. Altri usi ammessi: U2/4, U6/5.
8. Per il Museo della Fisarmonica in progetto individuato in via Mazzini e classificato al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1017, la realizzazione potrà essere effettuata su iniziativa privata o pubblica; nel secondo caso, l'acquisizione dell'immobile da parte dell'Amministrazione Comunale (o di altro ente pubblico accreditato) potrà avvenire con la corresponsione di un contributo economico da valutare al momento dell'attivazione del procedimento oppure con il riconoscimento di diritti edificatori commercializzabili.
9. Il comparto individuato come "comparto di cui alla lettera A" nel Decreto di vincolo della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia in data 15 maggio 2009, deve rimanere ineditato e mantenuto a verde, con possibilità di eventuali interventi di riqualificazione e miglioramento dell'accessibilità al complesso monumentale della chiesa.

## CAPO III PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO

### ART. 103 - GENERALITA'

#### 1.

Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, di seguito denominato PUGSS, è redatto in conformità alla L.R. n. 26/03 *“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”* ed al relativo Regolamento Regionale n. 3/05 *“Criteri guida per la redazione del PUGSS comunale, in attuazione dell’art. 37 comma 1, lettera a), della L.R. 12 dicembre 2003, n. 26”*.

#### 2.

Il PUGSS costituisce parte integrante del PGT come specifica settoriale del PS per quanto concerne il governo del sottosuolo, come richiamato dall’art. 9 comma 8 L.R. n. 12/05.

#### 3.

Il PUGSS contiene le norme tecniche che devono essere rispettate per quanto attiene alla pianificazione, alla progettazione, alla realizzazione, alla gestione e al coordinamento in fase di realizzazione dei manufatti interrati per il contenimento delle reti dei servizi sotterranei in comune di Stradella.

Il sottostante elenco si riporta la principale normativa di settore attualmente vigente:

- D.Lgs 285/92 “Nuovo codice della strada” e D.P.R. 495/92, n. 495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada” e s.m.i..
- D.P.C.M. 3 marzo 1999 “Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici”
- D.M. 24 Novembre 1984 “Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l’accumulo e l’utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8” e s.m.i.
- D.M. 12 Dicembre 1985 “Norme tecniche relative alle tubazioni” e Circ. 20 Marzo 1986 – D.M. 12.12.85 “Istruzioni relative alla normativa per le tubazioni”
- UNI 10576 30 Aprile 1996 “Protezione delle tubazioni gas durante i lavori nel sottosuolo”
- D.Lgs 626/94 “Attuazione delle Direttive CEE riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro” e s.m.i.. e D.Lgs 494/96 “Attuazione della Direttiva CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili” e s.m.i..

### ART. 104 - CONTENUTO

#### 1.

Il PUGSS ha per contenuto:

- le disposizioni relative all’alloggiamento, da parte delle aziende, delle società erogatrici dei servizi e degli enti gestori, degli impianti sotterranei sotto elencati nelle sedi stradali e nelle aree di uso pubblico di proprietà comunale e/o privata:
  - acquedotti;
  - condutture fognarie per la raccolta delle acque meteoriche e reflue urbane.
  - elettrodotti in cavo, compresi quelli destinati all’alimentazione dei servizi stradali;
  - reti di trasporto e di distribuzione per le telecomunicazioni ed i cablaggi di servizi particolari;
  - condotte per il teleriscaldamento;
  - condutture per la distribuzione del gas;
- tali disposizioni sono estese anche alle correlate opere superficiali di connessione.
- Le modalità di attuazione dell’esercizio di coordinamento tra l’Amministrazione Comunale ed i soggetti gestori e/o proprietari delle sedi stradali e delle aree di uso pubblico nel campo dell’esecuzione dei succitati impianti.

**2.**

Sono escluse dal campo di applicazione del PUGSS le adduttrici / alimentatrici primarie delle reti idriche, i collettori primari di fognature, le condotte primarie per il trasporto di gas e dei fluidi infiammabili, le linee elettriche in alta tensione, nonché le strutture destinate alla concentrazione di diversi servizi quali centrali telefoniche, cabine elettriche e similari, tutti appartenenti a un unico insediamento produttivo.

**3.**

Il PUGSS non regola l'allacciamento alle utenze attraverso l'uso linee aeree; in ogni caso l'Amministrazione Comunale può concordare con gli enti gestori la posa interrata dei relativi servizi, attraverso la stipula di opportune convenzioni.

## **ART. 105 - OBIETTIVO, FINALITA' E CAMPO DI APPLICAZIONE**

**1.**

Gli obiettivi del PUGSS sono così sintetizzabili:

- ottimizzazione dell'uso del sottosuolo, finalizzata ad agevolare la programmazione degli interventi per l'esecuzione dei servizi;
- sviluppo della conoscenza del territorio;
- implementazione della capacità di gestione e di programmazione del territorio;
- istituzione di un confronto tra l'Amministrazione Comunale e gli enti gestori dei servizi;
- abbattimento degli oneri finanziari e dei costi sociali determinati dall'inadeguatezza dei sottoservizi urbani e dall'insufficiente organizzazione degli interventi sui medesimi

**2.**

L'Amministrazione Comunale:

- regola l'uso del sottosuolo stradale e delle reti infrastrutturali sottostanti esistenti o in fase di progettazione;
- stabilisce i relativi oneri economici;
- determina le convenzioni.

Il PUGSS persegue le seguenti finalità:

- raggiungimento di un'elevata qualità di erogazione del servizio, riducendo le inefficienze e limitando i fattori di inquinamento;
- razionale uso del sottosuolo, in funzione delle caratteristiche del soprassuolo;
- realizzazione di idonee infrastrutture sotterranee;
- mappatura e georeferenziazione delle infrastrutture e dei servizi di rete di competenza comunale;
- ottimizzazione dell'utilizzo delle reti infrastrutturali esistenti;
- incentivazione all'utilizzo di metodologie di posa dei sottoservizi capaci di ridurre al minimo gli impatti sul flusso dei veicoli in transito lungo la viabilità;
- limitazione delle operazioni di disfacimento della sede stradale attraverso operazioni di scavo e di ripristino;
- coordinamento e controllo degli interventi sul territorio stradale.

**4.**

Le disposizioni del PUGSS si applicano:

- alla realizzazione delle reti dei sottoservizi negli Ambiti di Trasformazione individuati dal DP;
- alla manutenzione e/o rifacimento delle reti dei sottoservizi esistenti.

## ART. 106 - ISTITUZIONE DELL'UFFICIO PER IL SOTTOSUOLO

### 1.

L'Amministrazione comunale intende istituire l'Ufficio per il Sottosuolo, cui vengono demandate le funzioni inerenti alla pianificazione, programmazione e controllo del sottosuolo

### 2.

L'Ufficio per il Sottosuolo provvede a costruire, in collaborazione con gli enti gestori dei servizi, adeguate banche dati informatizzate relative alle caratteristiche ed ai tracciati dei sistemi di reti infrastrutturali esistenti.

### 3.

L'Ufficio per il Sottosuolo, con apposito regolamento la cui approvazione è di competenza della Giunta Comunale, disciplina:

- le modalità di presentazione della domanda di autorizzazione, sulla base delle disposizioni orientative contenute nei successivi artt. 112 e 113;
- i tempi e le modalità per la conclusione delle opere e del procedimento autorizzativo e per la presentazione delle garanzie finanziarie volte ad assicurare la regolare esecuzione delle opere e degli interventi di ripristino, sulla base delle disposizioni orientative contenute nei successivi artt. 114 e 115;
- i casi in cui il decorso del termine per la conclusione del procedimento, senza che l'amministrazione abbia provveduto, equivale a rilascio dell'autorizzazione.

## ART. 107 - DEFINIZIONI

### 1.

Si intende per:

- suolo pubblico: il suolo e relativo soprassuolo e sottosuolo appartenente al demanio e al patrimonio indisponibile del Comune, il suolo privato gravato di servitù di passaggio pubblico, nonché i tratti di strade non comunali ma compresi all'interno del centro abitato individuato a norma del Codice della Strada.
- Manufatto interrato (o impianto): organismo costituito da gallerie polifunzionali o polifore (cavidotti), da ubicare preferibilmente sotto i marciapiedi della sede stradale, deputato a contenere le reti dei servizi sotterranei.
- Galleria polifunzionale: passaggio percorribile deputato a contenere servizi a rete.
- Polifora (o cavidotto): manufatto con elementi continui, a sezione prevalentemente circolare, affiancati o termosaldati, per l'infilaggio di più servizi di rete.
- Reti dei servizi sotterranei contenute negli impianti:
  - reti di distribuzione dell'acqua (escluse adduttrici/alimentatrici primarie);
  - reti di distribuzione del gas (escluse linee primarie);
  - reti di distribuzione dell'energia elettrica (escluse linee elettriche in alta tensione);
  - reti di telecomunicazioni;
  - reti elettriche e di pubblica illuminazione;
  - reti di teleriscaldamento (escluse adduttrici/alimentatrici primarie).
- Trincea: scavo aperto di sezione adeguata realizzato in concomitanza di marciapiedi, strade o pertinenze di queste ultime.
- Ente concedente: Comune di Stradella.
- Aziende Erogatrici: Società ed Enti di qualsiasi natura giuridica assegnatari dei servizi a rete.
- Aziende Operatrici: Società ed Enti autorizzate all'esecuzione delle reti.

## ART. 108 - PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE

### 1.

La concertazione tra Amministrazione Comunale ed Aziende erogatrici e/o operatrici conduce ad un uso del sottosuolo subordinato a reali criteri di pianificazione di intervento, che si esplicano nel coordinamento degli interventi e nel contenimento dei disagi per la popolazione.

### 2.

Ad avvenuta conclusione della realizzazione del manufatto interrato, le Aziende Erogatrici procedono alla collocazione delle reti al suo interno, per quanto attiene alle reti di nuova installazione. Spetta all'Amministrazione Comunale la facoltà di richiedere, in qualunque momento, lo spostamento, all'interno del manufatto interrato, delle reti già autorizzate esistenti, qualora necessario e per motivi di pubblico interesse.

### 3.

L'Ufficio per il sottosuolo gestisce l'azione di programmazione in cooperazione con le Aziende Erogatrici e con l'Ufficio Tecnico Comunale. La programmazione costituisce parte integrante del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e dei relativi aggiornamenti.

### 4.

L'Ufficio per il sottosuolo ha il compito di dirigere le funzioni di programmazione e di pianificazione degli interventi, di istituire canali preferenziali di comunicazione con le Aziende Erogatrici ed Operatrici e di comunicare a queste ultime gli interventi urbanistici previsti dal PGT e dai Piani Attuativi.

### 5.

L'Ufficio per il sottosuolo verifica i piani di lavoro redatti dalle Aziende Erogatrici ed Operatrici e, in particolare, ne coordina gli interventi se si configurano come contestuali su di una stessa area, al fine di ottenere un'azione ben strutturata nelle azioni e nella fase di cantiere.

L'Ufficio per il sottosuolo ha la facoltà di prescrivere l'utilizzo del Manufatto multiservizi nel caso di accertata sovrapposizione, nel medesimo tratto stradale e/o sulla stessa area di uso pubblico, di interventi da parte di più Aziende Erogatrici ed Operatrici.

### 6.

Qualora i lavori interessino i marciapiedi ed altre pertinenze stradali, al fine di garantire, per quanto possibile, la fruibilità degli spazi stessi da parte anche delle persone con ridotta o impedita capacità motoria, le relative opere dovranno osservare gli adempimenti di cui agli articoli 4 e 5 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503, predisponendo adeguate transennature e ripristinando la continuità dei passi carrai con appositi accorgimenti.

## ART. 109 - CARTOGRAFIA E MONITORAGGIO

### 1.

L'Ufficio per il sottosuolo redige la mappatura georeferenziata delle infrastrutture e dei servizi di rete, con le stesse modalità e procedure di gestione del SIT operativo nel Comune, sulla base delle informazioni digitali messe a disposizione dalle Aziende Erogatrici, e ne cura il costante aggiornamento.

### 2.

Le Aziende Erogatrici provvedono ad aggiornare in maniera costante i dati cartografici relativi alle proprie infrastrutture, sulla base di modalità di rappresentazione grafica e digitale fornite indicate dall'Ufficio per il sottosuolo; tali dati devono essere trasmessi all'Ufficio per il sottosuolo ogni volta che quest'ultimo ne faccia richiesta, senza alcun onere da parte dell'Amministrazione Comunale. Nello scambio delle informazioni sull'occupazione del sottosuolo, le Aziende Erogatrici dovranno precisare, per ciascun tipo di impianto, l'ubicazione indicando, ove possibile, il lato della strada occupato, la

profondità e la distanza da punti di riferimento degli edifici e la tipologia e dovranno indicare le seguenti caratteristiche principali:

- gas, acqua: specifica della condotta, materiale, dimensione;
- elettricità: tensione nominale, materiale;
- telecomunicazioni: canalizzazioni, n° tubi affiancati, cavi in trincea.

**3.**

La creazione del supporto cartografico avviene conformemente alle disposizioni nazionali regionali in materia di creazione di banche dati informatizzate.

## **ART. 110 - NORME TECNICHE PER LA REALIZZAZIONE DELLE GALLERIE POLIFUNZIONALI**

**1.**

In merito ai requisiti, ai criteri generali e particolari delle infrastrutture si rimanda alla lettura degli art. 6, 7 e 8 del R.R. n. 3/05 e dell'art. 39 della L.R. n. 26/03. La struttura sotterranea polifunzionale è considerata quale opera di urbanizzazione primaria.

**2.**

L'attività di gestione dell'infrastruttura è regolata da una convenzione con il comune, che prevede comunque:

- l'obbligo, a carico del proprietario e del gestore, di consentire l'accesso all'infrastruttura ai titolari delle reti in essa collocabili, a condizioni non discriminatorie e improntate a criteri di economicità, celerità e trasparenza;
- le tariffe per l'utilizzo dell'infrastruttura, definite nel rispetto delle disposizioni in materia di occupazione di spazi ed aree pubbliche, che devono essere rese pubbliche entro quindici giorni dalla loro adozione e trasmesse, nei quindici giorni successivi, all'Osservatorio risorse e servizi;
- i criteri di gestione e manutenzione dell'infrastruttura;
- la presentazione di idonea cauzione, calcolata sulla base delle norme relative ai lavori pubblici prevista ogni qualvolta la superficie dell'area è manomessa per lavori di manutenzione o di rifacimento e di garanzie finanziarie per danni attribuibili a cattiva gestione;
- le clausole sanzionatorie e la loro ricaduta sul rapporto autorizzatorio.

**3.**

Ai sensi del D.Lgs. n. 507/93, spetta all'Amministrazione Comunale la facoltà di trasferire in altra sede le condutture, i cavi e gli impianti a proprie spese, ovvero trasferire in gallerie appositamente costruite per tali impianti, nel qual caso la relativa spesa resta a carico percentualmente degli utenti secondo le modalità di cui al successivo art. 47, quarto comma dell'anzidetto decreto legislativo n. 507/93.

Il Comune ha facoltà di trasferire a proprie spese i servizi a rete delle varie Aziende Erogatrici nelle infrastrutture polifunzionali. In tal caso il Comune può imporre alle Aziende Erogatrici, oltre alla tariffa per l'utilizzo dell'infrastruttura, un contributo "una tantum" nelle spese di costruzione delle gallerie, che non può superare il 50% delle spese medesime.

Il maggiore onere economico sostenuto dalle Aziende Erogatrici per la realizzazione delle infrastrutture, nonché per i conseguenti spostamenti dei servizi, costituisce costo sostenuto nell'interesse generale per la realizzazione di obiettivi di tutela ambientale e di uso efficiente delle risorse, ai fini del recupero tariffario secondo le determinazioni dell'Autorità per i servizi di pubblica utilità, ai sensi di quanto previsto dalla L. n. 481/95, in misura correlata alle opere progettate e autorizzate.

**4.**

I criteri generali da seguire per la progettazione delle gallerie polifunzionali devono tenere in debita considerazione:

- la compatibilità urbanistica, ambientale geologica e idrogeologica del sito;
- le caratteristiche morfologiche del terreno;

- le sollecitazioni alla struttura del cunicolo derivanti dal carico stradale;
- i sistemi impermeabilizzazione e di drenaggio;
- l'entità dei camminamenti (larghezza e altezza), in funzione delle funzioni richieste;
- gli alloggiamenti dedicati a componenti particolari;
- le necessità di manutenzione e di gestione;
- i rischi per la sicurezza e la salute dei lavoratori;
- identico livello di accessibilità per le infratrutture;
- la protezione dei servizi da cause esterne di danneggiamento;
- la compatibilità dei servizi presenti;
- le interferenze con altri sottoservizi presenti nelle adiacenze;
- gli effetti termici generati dalle reti;
- eventuali rischi di incendio e di atmosfera esplosiva, vibrazioni e rumori.

## 5.

E' da evitare la presenza di gradini e/o di pendenze eccessive del piano di calpestio dei camminamenti presenti all'interno della galleria.

L'accesso alla galleria deve garantire le esigenze di sicurezza dei lavoratori, non interferire con il traffico veicolare e pedonale, assicurare le operazioni di manutenzione e di gestione delle reti interne, impedire l'ingresso a soggetti non autorizzati.

La galleria deve essere dotata di adeguati sistemi di ventilazione, naturale o forzata, di idonea di impiantistica e di qualunque altro macchinario atto a svolgere le operazioni di manutenzione / gestione delle reti in condizioni di sicurezza.

E' preferibile dotare la galleria di mirati sistemi per la sorveglianza ed il monitoraggio dei servizi e del manufatto (valutazione di indicatori quali temperatura, umidità, presenza di gas – vapori – fumi, segnalazione di incendio, allagamento, intrusione, sabotaggio).

## 6.

Per quanto attiene alla sistemazione delle condotte di gas combustibile, le stesse devono essere situate all'esterno di strutture sotterranee polifunzionali, salvo che la tubazione del gas non possa essere collocata in luogo diverso e che debba essere posta, per un tratto di limitata estensione, nella struttura sotterranea.

In tal caso la tubazione del gas non dovrà presentare punti di derivazione, ed essere sistemata con impiego di doppio tubo con sfiati. Per quest'ultime condutture dovranno comunque essere considerate soluzioni compatibili secondo le norme della guida tecnica dell'UNI e CEI, "requisiti essenziali di sicurezza per la coesistenza di servizi a rete in strutture sotterranee polifunzionali" della norma UNI e CEI Servizi tecnologici interrati, della norma UNI-CIG 10576 "Protezioni delle tubazioni gas durante i lavori del sottosuolo", del decreto ministeriale 24 novembre 1984 "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale".

## 7.

Per quanto attiene alla sistemazione di reti elettriche di distribuzione, per impianti di illuminazione pubblica e per impianti semaforici, le reti posate all'interno devono essere considerate sempre in tensione; i sezionamenti devono essere esterni alle strutture; le strutture metalliche situate all'interno della galleria devono essere collegate all'impianto di terra della galleria stessa.

## 8.

Per quanto attiene alla sistemazione di reti di telecomunicazioni, tra cui quelle in fibra ottica, la galleria è dotata di idonee canalizzazioni per l'uscita dei cavi destinati alla distribuzione esterna, da collocare di norma alla distanza massima di 50 m l'una dall'altra.

## ART. 111 - NORME TECNICHE PER LA REALIZZAZIONE DELLE POLIFORE

### 1.

La posa delle polifore avviene tramite scavo con apertura di trincea oppure tramite utilizzo di tecniche

senza scavo a cielo aperto (tipo microtunnelling).

**2.**

La posa delle polifore avviene generalmente al sotto dei marciapiedi esistenti o comunque nelle fasce di pertinenza stradale (banchine); in tal caso deve essere ridotto al minimo il disagio alla circolazione stradale e deve essere permesso un più agevole ingresso delle infrastrutture negli edifici. Particolare attenzione deve porsi nel caso di interrimento dei servizi nei marciapiedi sui quali si affacciano aree commerciali e produttive; in tal caso devono essere limitati i disagi, fissando i tempi massimi per l'esecuzione delle opere.

**3.**

In caso di impossibilità dell'uso dei marciapiedi, viene concessa l'opportunità di posare i cavidotti con giacitura longitudinale al di sotto della carreggiata: in tal caso è preferibile la collocazione dei cavidotti in prossimità del limite della carreggiata e/o del limite del cordolo del marciapiede, se esistente.

Per gli attraversamenti e le occupazioni trasversali e longitudinali della sede stradale, realizzati in sotterraneo con impianti inerenti i servizi di cui al primo comma dell'art. 28 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, la profondità minima di interrimento, di cui al terzo comma dell'art. 66 del sopracitato regolamento di esecuzione n. 495, non si applica al di fuori della carreggiata; al di sotto della stessa tale profondità minima può essere ridotta, previo accordo con l'Ente proprietario della strada, ove lo stato dei luoghi o particolari circostanze lo consigliano; sono, comunque, fatte salve le prescrizioni delle norme tecniche UNI e CEI vigenti per ciascun tipo di impianto. Relativamente ai servizi interrati, qualora sussistano dubbi sulla effettiva localizzazione degli impianti tecnologici, deve essere valutata, di volta in volta, la possibilità di impiego di sistemi tecnici innovativi che consentano interventi nel sottosuolo senza l'effrazione della superficie, sia per la conoscenza di quanto sottostante (indagine geognostica), sia per la posa di cavi (perforazione orizzontale controllata).

E' vietata la posa longitudinale di cavidotti al di sopra di altri servizi interrati già esistenti.

**4.**

Nelle aree centrali, o comunque urbanizzate, nelle quali un intervento straordinario comporti l'interruzione dell'intera sede stradale, per una lunghezza di almeno 50 metri, le opere di ripristino devono essere l'occasione per realizzare, per quanto possibile, direttamente un cunicolo polifunzionale o una galleria, in relazione alla tipologia degli impianti allocabili e delle possibili esigenze future.

**5.**

Al fine di salvaguardare aree pubbliche e/o di uso pubblico caratterizzate da pavimentazioni di pregio, si raccomanda l'utilizzo della tecnica del microtunnelling (esecuzione di microgallerie con l'ausilio di frese telecomandate, con spinta controllata da lontano, e con alta precisione direzionale).

**6.**

Nell'eventualità di costruzione di cavidotti che interessano sedimi ferroviari, autostradali, stradali gestiti da enti diversi dall'Amministrazione Comunale, occorre verificare le eventuali prescrizioni stabilite dall'ente gestore o proprietario dell'infrastruttura relative alle modalità di richiesta dei permessi, di posa dei manufatti e di effettuazione dei ripristini.

**7.**

Il cavidotto posato in trincea deve essere segnalato con l'uso di un nastro segnalatore, di tipo indelebile, interrato sulla verticale del servizio, sul quale devono essere riportati in chiaro i dati relativi alla tipologia del servizio interrato.

## **ART. 112 - AUTORIZZAZIONE**

**1.**

La realizzazione di interventi nel sottosuolo, qualora non sia affidata dal Comune o dalla Provincia o non sia correlata ad un intervento edilizio per il quale è richiesto apposito titolo abilitativo, è soggetta ad

autorizzazione.

**2.**

L'autorizzazione non viene concessa qualora il medesimo servizio possa essere assicurato con il ricorso alle infrastrutture di alloggiamento esistenti.

**3.**

L'autorizzazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza e deve riportare:

- le modalità di esecuzione dei lavori e la loro durata;
- le modalità di ripristino;
- gli oneri e le sanzioni applicabili in presenza di accertate irregolarità nell'esecuzione dei lavori o di danni.

**4.**

L'istanza di autorizzazione deve essere inoltrata dalle Aziende Erogatrici dei pubblici servizi all'Ufficio per il Sottosuolo per l'esecuzione dei seguenti lavori:

- nuova infrastrutturazione;
- manutenzione straordinaria delle reti esistenti che comporti lo scavo in sede stradale.

L'istanza di autorizzazione per la realizzazione di nuove infrastrutturazioni, che deve pervenire almeno 30 giorni prima dell'esecuzione dei lavori, deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'Azienda Erogatrice richiedente, completa di tutti dati fiscali ad essa relativa, e deve contenere in allegato:

- il progetto tecnico contenente la relazione comprensiva dei dati costruttivi, tecnologici, dei tempi e delle modalità di realizzazione; planimetria generale a livello comunale con l'indicazione dei tratti di nuova installazione; le sezioni significative; i particolari costruttivi dei manufatti e delle apparecchiature;
- l'ubicazione dell'intervento e l'indicazione della superficie di spazio pubblico occupato;
- la durata dell'occupazione;
- le garanzie fideiussorie;
- l'impegno a stipulare una polizza assicurativa per la copertura di responsabilità per danni a terzi;
- la dichiarazione di accettazione del Regolamento Comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche e di conformità delle opere alle disposizioni del D.Lgs. 507/93 e s.m.i.
- documentazione fotografica adeguata

Per l'istanza relativa a interventi di manutenzione straordinaria, l'Ufficio per il sottosuolo predispone una procedura semplificata.

**5.**

Per gli operatori di impianti per le telecomunicazioni all'istanza va allegata copia autentica della licenza conseguita ai sensi dell'art. 4 della L. n. 249/97, corredata degli eventuali pareri formulati da altri enti competenti richiesti per legge (VVF, ASL, Sovrintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali, ecc.).

**6.**

L'Ufficio per il sottosuolo:

- avvia la pratica;
- valuta la congruità del progetto con le disposizioni tecniche vigenti.
- comunica formalmente al richiedente l'avvio del procedimento ed il nominativo del responsabile del procedimento;
- può richiedere informazioni presso altri uffici comunali o enti interessati a vario titolo in merito alle opere di cui si richiede l'autorizzazione, al fine di verificare eventuali sovrapposizioni tra più Aziende erogatrici;
- può effettuare una riunione con il Richiedente e/o indire una Conferenza dei Servizi
- può richiedere eventuali integrazioni e/o modifiche alla pratica presentata;
- esprime il parere tecnico entro 30 giorni e, se lo stesso è positivo, richiede l'approvazione

- del progetto da parte dell'organo comunale competente;
- ad avvenuta approvazione del progetto, procede con la stesura della convenzione con l'operatore.

In caso di parere tecnico negativo motivato, il richiedente può ripresentare la domanda corredata di un nuovo progetto conforme alle osservazioni dell'Ufficio Ufficio per il sottosuolo.

#### 7.

Conclusa l'istruttoria, l'Ufficio per il sottosuolo rilascia l'autorizzazione.

Qualora il richiedente fosse un'Azienda Operatrice, l'Ufficio per il sottosuolo, preliminarmente al rilascio dell'autorizzazione, procede con la stipula della convenzione, comprensiva di fidejussione.

I provvedimenti di autorizzazione sono rinnovabili alla scadenza con apposito atto scritto.

#### 8.

Nel caso in cui l'occupazione temporanea del suolo pubblico dovesse prolungarsi oltre i termini stabiliti nel progetto, l'Azienda titolare dell'autorizzazione deve inoltrare, con un preavviso di almeno 10 giorni dalla data di scadenza, istanza di rinnovo, indicandone la motivazione e la nuova durata della proroga.

#### 9.

L'autorizzazione è concessa in conformità alle previsioni del PUGSS, del PTCP e del PGT.

L'Ufficio per il sottosuolo, nell'ambito del procedimento autorizzativo, deve informare i proprietari di aree e strade interessate dagli interventi, controdeducendo alle eventuali osservazioni dei medesimi.

#### 10.

Gli interventi d'urgenza possono essere effettuati dall'Azienda Erogatrice / Operatrice con immediata comunicazione dell'inizio dei lavori, indicando nella stessa le ragioni che rendono improrogabile l'intervento; in ogni caso, entro il settimo giorno lavorativo successivo all'inizio dell'occupazione, l'Azienda Erogatrice / Operatrice è tenuta a consegnare presso l'ufficio comunale competente l'istanza di autorizzazione dei lavori effettuati e/o in fase di realizzazione, completa della documentazione prevista, attestando puntualmente le motivazioni di urgenza.

### ART. 113 - OBBLIGHI E DECADENZA

#### 1.

Spettano all'Azienda Erogatrice / Operatrice:

- il rispetto delle procedure autorizzative di cui al precedente art. 112;
- il ripristino dello stato dei luoghi nelle aree di intervento;
- la riparazione di eventuali danni causati alle sedi stradali ed altri impianti presenti in loco;
- il rispetto alle disposizioni di cui al Regolamento Comunale per l'occupazione del suolo pubblico.

#### 2.

E' vietata, se non appositamente richiesta con apposita comunicazione da parte dell'Ufficio per il sottosuolo, la posa di cavidotti in quantità superiori rispetto all'autorizzazione rilasciata.

#### 3.

L'autorizzazione di cui al precedente art. 112 decade se vengono documentate da parte dell'Ufficio per il sottosuolo le seguenti condizioni:

- mancato rispetto delle prescrizioni oggetto dell'atto autorizzativo;
- mancato rispetto della normativa vigente in materia;
- mancato rispetto dei regolamenti comunali;
- mancata cantierizzazione dell'opera a far tempo dal 180° giorno dalla data di rilascio dell'autorizzazione;
- mancato pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico;
- mancata stipula della eventuale convenzione;

- mancata attivazione della fidejussione richiesta;
- trasferimento della proprietà del suolo occupato a soggetto diverso da parte dell'Amministrazione Comunale.

**4.**

L'Ufficio per il sottosuolo provvede a comunicare all'Azienda Erogatrice / Operatrice la decadenza con conseguente revoca dell'autorizzazione.

**5.**

Qualunque operazione effettuata in contrasto e/o in assenza di autorizzazione è considerata abusiva. In tal caso, l'Ufficio per il sottosuolo, provvede alla contestazione all'interessato e ordina, con apposito atto, la rimozione dei materiali, assegnandone una congrua scadenza.

Decorso i termini la rimozione viene effettuata a cura dell'Amministrazione Comunale, con addebito al soggetto inadempiente delle spese e delle eventuali sanzioni previste dal Regolamento di Polizia Urbana.

## **ART. 114 - ESECUZIONE DELLE OPERE**

**1.**

La comunicazione di inizio dei lavori deve essere comunicata dall'Azienda Erogatrice all'Ufficio per il sottosuolo con un anticipo di almeno 3 giorni rispetto alla data presunta di inizio dei lavori.

**2.**

Durante i lavori l'Azienda Erogatrice / Operatrice:

- aggiorna costantemente la base topografica cartacea e digitale con i tracciati e i dati tecnici delle reti installate "as built";
- assume a proprio carico gli oneri derivanti da eventuali danni causati a terzi;
- rispetta scrupolosamente le norme vigenti in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, assicurazioni e previdenza sociale ed nei confronti del personale dipendente;
- comunica all'Ufficio per il sottosuolo la presenza di canalizzazioni e/o manufatti che possano interferire anche solo parzialmente con le opere in corso;
- provvede a limitare le condizioni di disturbo o molestia alla cittadinanza;
- evita, per quanto possibile, scarichi o depositi di materiali sull'area pubblica;
- in caso di assoluta necessità provvede alla canalizzazione degli scarichi di acque derivanti dai lavori in atto, con assoluto rispetto delle norme igieniche;
- comunica all'Ufficio per il sottosuolo le eventuali variazioni al progetto autorizzato che si rendono necessarie in sede di esecuzione dei lavori.

**3.**

L'Ufficio per il sottosuolo può procedere all'effettuazione di controlli in cantiere durante l'esecuzione dei lavori.

**4.**

L'Azienda Erogatrice / Operatrice comunica all'Ufficio per il sottosuolo l'ultimazione dei lavori; a tale comunicazione si allega copia della relazione tecnica relativa alle attività concluse, alle eventuali problematiche emerse ed al piano di manutenzione.

L'Ufficio per il sottosuolo ha la facoltà di effettuare un sopralluogo nell'area oggetto di intervento al fine di verificare l'ultimazione dei lavori e la loro esecuzione a regola d'arte, in conformità con l'atto autorizzativo.

In assenza di difformità, le parti stilano il rapporto di consegna dei lavori, finalizzato alla stesura del collaudo finale.

**5.**

Qualora si riscontrassero errori di esecuzione e/o lavori eseguiti in difformità da quanto autorizzato,

l'Azienda Erogatrice / Operatrice è tenuta ad adeguare le opere eseguite alle prescrizioni contenute nella comunicazione di contestazione eseguita a cura dell'Ufficio per il sottosuolo.

Nel caso di inadempienza, gli interventi di adeguamento vengono effettuati a cura dell'Ufficio per il sottosuolo, addebitando i costi all'Azienda Erogatrice / Operatrice, trattenendo le somme della fidejussione prevista nell'atto autorizzativo

**6.**

Le operazioni di collaudo accertano la fine dei lavori e la corretta esecuzione delle fasi di ripristino del sedime stradale, della segnaletica, ecc.

L'esito positivo del collaudo autorizza lo svincolo delle garanzie assicurative.

**7.**

Le violazioni apportate al progetto in difformità dalle disposizioni di autorizzazione, quando la legge non disponga altrimenti, sono sanzionate con le modalità contenute nel D.Lgs. n. 267/00.

## **ART. 115 - ONERI ECONOMICI E GARANZIE**

**1.**

L'Azienda Erogatrice / Operatrice deve corrispondere all'Amministrazione Comunale i seguenti oneri economici conseguenti all'esecuzione degli interventi ed all'occupazione del suolo e sottosuolo pubblico:

- gestione della pratica;
- tassa di utilizzazione del suolo – sottosuolo pubblico;
- tariffa d'uso dell'infrastruttura;
- tariffa "una tantum" compensativa.

**2.**

Ai fini della gestione della pratica, il richiedente è tenuto al pagamento delle:

- spese di istruttoria e di autorizzazione;
- eventuali attività specialistiche svolte dall'Ufficio per il sottosuolo (coordinamento e pianificazione delle attività, sopralluoghi durante lo svolgimento dei lavori, ecc.)

**3.**

Relativamente al pagamento della tassa di utilizzazione del suolo – sottosuolo pubblico; conformemente alla normativa vigente, la tassa tiene conto:

- dell'occupazione "permanente" del suolo-sottosuolo pubblico, avente durata superiore a 12 mesi, con contestuale installazione di manufatti ed impianti;
- dell'occupazione "temporanea" del suolo-sottosuolo pubblico, avente durata inferiore a 12 mesi.

La tassa viene versata al Comune, sulla base delle indicazioni stabilite nella convenzione.

**4.**

L'utilizzo delle infrastrutture del sottosuolo di proprietà comunale (gallerie, cavidotti) è subordinato al pagamento di una tariffa, il cui valore viene definito con apposita deliberazione del Consiglio Comunale conformemente alle disposizioni in materia di occupazione di spazi ed aree pubbliche; le modalità di pagamento della tariffa costituiscono parte integrante e sostanziale della convenzione da stipulare con le Aziende Erogatrici, nella quale si fissano anche i criteri di gestione e di manutenzione delle infrastrutture.

**5.**

A garanzia della realizzazione delle opere a regola d'arte, l'Azienda Erogatrice / Operatrice deve stipulare apposita polizza assicurativa o fidejussoria, da parametrare sull'onere di spesa previsto per l'apertura e la chiusura degli scavi eseguiti su suolo pubblico.

Tale garanzia viene estinta ad avvenuto collaudo positivo verbalizzato delle opere.

Ad ultimazione dei lavori l'Azienda Erogatrice / Operatrice può richiedere lo svincolo di una percentuale della fidejussione per un valore pari al 40% del relativo importo, fermo restando che il restante 60% verrà svincolato ad avvenuto rilascio del collaudo.

**6.**

Restano in ogni caso a carico dell'Azienda Erogatrice / Operatrice:

- l'adozione dei sistemi di protezione per la tutela dell'incolumità delle persone e delle cose
- ogni responsabilità per qualsiasi danno o molestia.

## CAPO IV RETE ECOLOGICA

### ART. 116 - RETE ECOLOGICA REGIONALE (RER)

#### 1.

Il PGT del Comune di Stradella integra i propri contenuti con le indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER), approvata con D.G.R. 26.11.2008, n. VIII/8515 “*Modalità per l’attuazione della Rete Ecologica Regionale in raccordo con la programmazione*” e successive integrazioni di cui alla D.G.R. 30.12.2009, n. VIII/10962 “*Rete ecologica Regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi del Settore Alpi e Prealpi*”.

#### 2.

Il settore della RER riferito al Comune di Stradella è il n. 76 “*Po di San Cipriano*”

### ART. 117 - ELEMENTI DELLA RER

#### 1.

Gli “elementi” della RER, così come recepiti dagli elaborati cartografici regionali, sono individuati nella *Tavola PS 08 Servizi in progetto e rete ecologica. R. 1:5.000* del Piano dei Servizi.

#### 2.

Sulla base della lettura delle rilevanze e delle esigenze di riqualificazione del paesaggio comunale e delle presenze naturalistiche, le tavole della RER individuano, a Stradella, i seguenti “elementi”:

- Elementi di primo livello (Area Prioritaria per la Biodiversità AP 25)
- Elementi di secondo livello

#### 3.

Elementi di primo livello (Area Prioritaria per la Biodiversità AP 25).

La zona golenale del fiume Po, che interessa una porzione rurale del territorio comunale, posta nel quadrante settentrionale (peduncolo ricompreso tra i comuni di Portalbera, Spessa, Belgioioso e San Cipriano), rientra tra gli “*elementi di primo livello*” della RER, ed è classificata come “*Area Prioritaria per la Biodiversità AP 25*”, con la dicitura “*Fiume Po*”.

La presenza in questo territorio di elementi di elevato valore naturalistico e di una matrice agricola di rilevante valore paesaggistico costituiscono un valore assoluto a livello regionale.

#### 4.

Elementi di secondo livello.

Rientrano negli “*elementi di secondo livello*” della RER:

- il tessuto rurale posto a sud dell’Elemento di primo livello (AP25), fino al limite dell’urbanizzato, quale area di interconnessione localizzata in prevalenza nella matrice agricola;
- le aste del Torrente Versa e del Rio Poalone;
- una porzione del terrazzo alluvionale ai confini con il comune di Arena Po;
- una parte del sistema collinare ubicato al margine sud-occidentale del territorio comunale, caratterizzato da aree boschive immerse in una matrice di vigneti.

Ai fini della tutela, il PGT persegue: a) la conservazione della continuità territoriale; b) il mantenimento delle zone umide residuali e del reticolo di canali irrigui; c) il mantenimento del reticolo di canali e la gestione della vegetazione spondale dei corsi d’acqua che scendono dalle colline verso il Po; d) la gestione dei corsi d’acqua con criteri più naturalistici (eventualmente facendo ricorso a incentivi del PSR); e) la conservazione ed il consolidamento delle piccole aree palustri residue.

## ART. 118 - RER DI PRIMO LIVELLO: VINCOLI URBANISTICI ED INTERVENTI DI COMPENSAZIONE

### 1.

Nell'ambito dell'elemento di primo livello (Area Prioritaria per la Biodiversità AP25) occorre evitare:

- le trasformazioni in grado di compromettere le condizioni esistenti di naturalità e/o funzionalità eco-sistemica (connettività ecologica, produzione di biomasse in habitat naturali, ecc...);
- l'eliminazione degli elementi presenti di naturalità;
- l'inserimento di strutture lineari capaci di alterare sensibilmente lo stato di continuità territoriale ed ecologica che non siano dotate di adeguate misure di deframmentazione e intervenire per attuare deframmentazioni dove indicato.

### 2.

Eventuali trasformazioni su dette aree sensibili potranno essere realizzate solo prevedendo interventi di compensazione naturalistica, da eseguire sullo stesso elemento della rete.

### 3.

In casi di trasformazioni giudicate strategiche per esigenze territoriali, l'autorità competente dei relativi procedimenti di VAS e/o di VIA valuterà la necessità di applicare anche la Valutazione di Incidenza, al fine di considerare e, se del caso, di garantire il mantenimento della funzionalità globale di Rete Natura 2000 in merito alla adeguata conservazione di habitat e specie protette e, conseguentemente, individuare i necessari interventi di rinaturazione compensativa.

## ART. 119 - RER DI SECONDO LIVELLO: VINCOLI URBANISTICI

### 1.

Nell'ambito degli elementi di secondo livello vanno perseguiti i seguenti obiettivi:

- la conservazione della continuità territoriale;
- il mantenimento delle zone umide residuali e del reticolo di canali irrigui;
- il mantenimento del reticolo di canali e gestione della vegetazione spondale dei corsi d'acqua che scendono dalle colline verso il Po;
- la gestione dei corsi d'acqua con criteri più naturalistici, eventualmente facendo ricorso a incentivi del PSR;
- la conservazione e consolidamento delle piccole aree palustri residue.

## ART. 120 - RECEPIMENTO DEGLI ELEMENTI DELLA RER NEL PGT

### 1.

Il PGT di Stradella, attraverso la disciplina del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, salvaguarda gli "elementi" della RER.

### 2.

L'Elemento di primo livello (Area Prioritaria per la Biodiversità AP25) è interamente ricompreso nei "Tessuti Extraurbani Agricoli ed Ambientali" del Piano delle Regole e risulta classificato nei seguenti ambiti urbanistici:

- Tessuto Agricolo (TA, art. 70 delle N.T.A.)
- Tessuto Agricolo Naturalizzato (TAN, art. 71 delle N.T.A.)
- Tessuto Agricolo ad elevato contenuto Naturalistico (TAE, art. 73 delle N.T.A.)
- Tessuto Agricolo di Consolidamento dei caratteri naturalistici (TAC, art. 74 delle N.T.A.)

### 3.

Il PGT di Stradella non prevede alcuna trasformazione dei suoli all'interno dell'Elemento di primo livello e le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, alle quali si rimanda, sono da ritenersi compatibili con le indicazioni e prescrizioni di salvaguardia della RER contenute nella D.G.R. 8515/2008

e 10962/2009.

#### 4.

Gli elementi di secondo livello interessano ambiti diversificati del territorio comunale e ricadono nei “*Tessuti Extraurbani Agricoli ed Ambientali*” del Piano delle Regole, nei “*Tessuti di pubblica utilità*” del Piano dei Servizi e negli “*Ambiti di Trasformazione*” previsti dal Documento di Piano; in particolare:

a) sistema collinare

- Tessuti urbani consolidati residenziali frazionali (TCR 3, art. 66 delle N.T.A.)
- Tessuto Agricolo (TA, art. 70 delle N.T.A.)
- Tessuto Agricolo Naturalizzato (TAN, art. 71 delle N.T.A.)
- Ambito Boscato (AB, art. 80 delle N.T.A.)

b) tessuto rurale localizzato a sud dell’Elemento di primo livello (AP25)

- Tessuto Agricolo (TA, art. 70 delle N.T.A.)
- Tessuto Agricolo Naturalizzato (TAN, art. 71 delle N.T.A.)
- Ambiti di Trasformazione (ATP 5, allegato A delle N.T.A.)

c) asta del Torrente Versa

- Tessuti urbani consolidati (TCR, artt. 64 e 65 – TCP, art. 67 – TCC, art. 68 delle NTA)
- Tessuto Agricolo di Ricomposizione e di riqualificazione della trama Naturalistica (TAR, art. 72 delle NTA)
- Ambito Boscato (AB, art. 80 delle N.T.A.)
- Servizi in Progetto (Parco del Versa, art. 102 delle N.T.A.)
- Servizi esisenti (Parco del Versa, art. 102 delle N.T.A.)
- Ambiti di Trasformazione (ATR 5, allegato A delle N.T.A.)

d) asta del Rio Poalone e porzione del terrazzo alluvionale

- Tessuto Agricolo (TA, art. 70 delle N.T.A.)
- Tessuto Agricolo Naturalizzato (TAN, art. 71 delle N.T.A.)
- Ambito Boscato (AB, art. 80 delle N.T.A.)
- Tessuti urbani consolidati residenziali frazionali (TCR 3, art. 66 delle N.T.A.)

#### 5.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, alle quali si rimanda, sono da ritenersi compatibili con le indicazioni e prescrizioni di salvaguardia della RER contenute nella D.G.R. 8515/2008 e 10962/2009.

#### 6.

Gli Ambiti di Trasformazione disciplinati dal Documento di Piano, ricompresi all’interno degli Elementi di Secondo Livello, indicano, all’interno delle schede tecniche di attuazione dei comparti, gli interventi di mitigazione e di compensazione da attuare in caso di trasformazione dei suoli.

### ART. 121 - RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)

#### 1.

Il PGT di Stradella definisce lo schema di Rete Ecologica Comunale all’interno della *Tavola PS 08 Servizi in progetto e rete ecologica. R. 1:5.000*, traducendo le indicazioni della RER su scala locale ed inserendo nuovi elementi di salvaguardia e valorizzazione ecologica.

#### 2.

Fanno parte della Rete Ecologica Comunale (REC):

- la connessione ecologica di primo livello (golena del Po, alveo del torrente Versa)
- la connessione ecologica di secondo livello (terrazzo alluvionale del Po, alveo del Rio Poalone, corridoi verdi collinari)
- Verde agricolo extraurbano (TA, art. 70 delle N.T.A.)
- Tessuto agricolo naturalizzato (TAN, art. 71 delle N.T.A.)
- Verde pubblico urbano esistente (art. 102 delle N.T.A.)

- Aree boscate (AB, art. 80 delle N.T.A.)
- Verde privato (AVP, art. 79 delle N.T.A.)
- Viali alberati (art. 16 delle N.T.A.)
- Tessuto agricolo di ricomposizione e di riqualificazione della trama naturalistica (TAR, art. 72 delle N.T.A.)
- Tessuto agricolo di elevato contenuto naturalistico (TAE, art. 73 delle N.T.A.)
- Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri naturalistici (TAC, art. 74 delle N.T.A.)
- Tessuto periurbano di mitigazione ambientale (AMA, art. 81 delle N.T.A.)
- Perimetro del PLIS in fase di definizione
- Aree di criticità (TS, art.63 delle N.T.A. – art. 35 delle N.T.A., art. 36 delle N.T.A.)
- Assi di criticità (art. 35 delle N.T.A., art. 36 delle N.T.A.)

### **3.**

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, alle quali si rimanda, sono da ritenersi compatibili con le indicazioni e prescrizioni di salvaguardia della REC contenute nella D.G.R. 8515/2008 e 10962/2009.

## ALLEGATO A

### AMBITI DI TRASFORMAZIONE - SCHEDE TECNICO PROGETTUALI

# Ambito di trasformazione residenziale n. 1

Completamento del tessuto edificato esistente lungo via Rocca



scala 1:2.000

- Perimetro Ambito di Trasformazione
- Collegamento pedonale (tracciato indicativo)
- Prescrizioni particolari

## Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	11'740 mq	Abitanti teorici insediabili	35 ab
Indice di utilizzazione territoriale	ut	0,15 mq / mq	Aree per servizi pubblici	25 mq / ab
Superficie lorda di pavimento massima	slp	1'761 mq	Dotazione minima di servizi da reperire	10 mq / ab
Altezza massima dei fabbricati	H	6 m	Superficie lorda massima per altri usi	10 %
Numero di piani fuori terra massimo	n	1 + sottotetto	Usi vietati	U2, U3, U7

## Prescrizioni attuative

**Implementazione della rete viabilistica di quartiere con due collegamenti su via Rocca (anche parzialmente pedonali).**  
 Tipologie edilizie coerenti con il contesto circostante (tipologie mono - bifamiliari).  
 Miglioramento della visibilità stradale nella curva di via Rocca.

Nella fase esecutiva progettuale dovranno essere verificate attentamente la percettibilità del manufatto progettato da valle e da monte, valutando il grado di interferenza per intrusione ed occlusione. I materiali della copertura devono garantire un armonico inserimento nel contesto

## Indirizzi attuativi

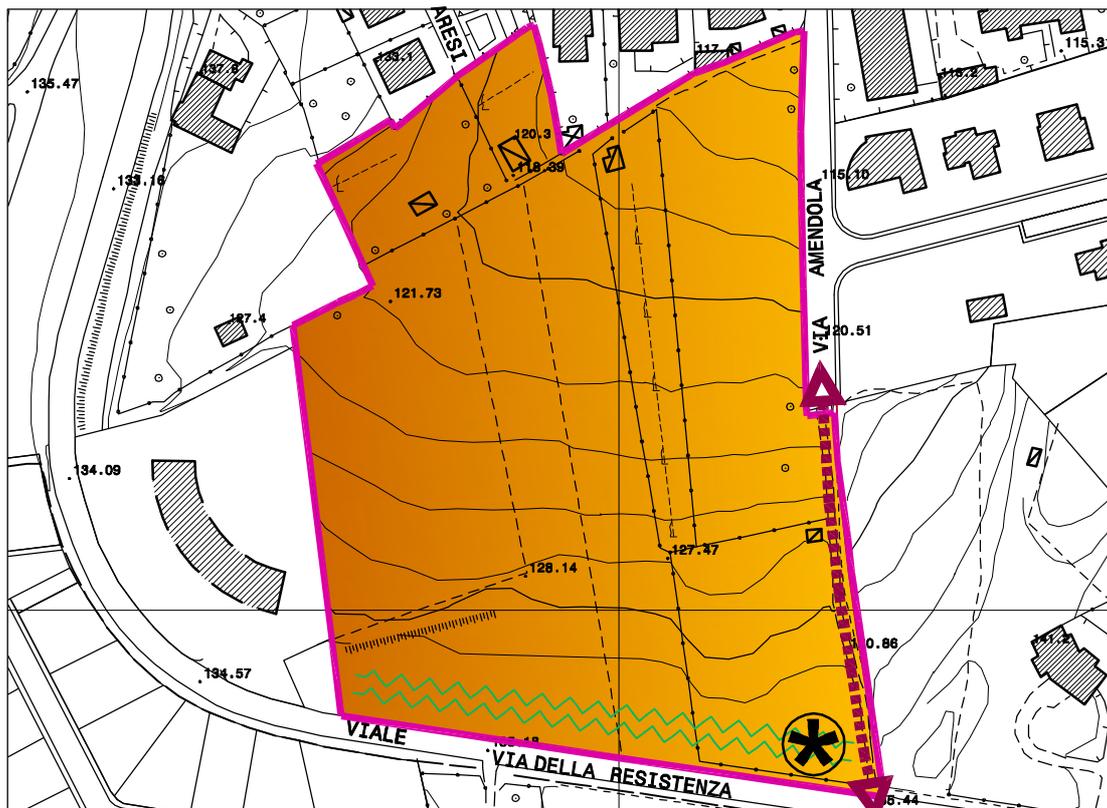
Realizzazione di parcheggi pubblici distribuiti lungo la viabilità interna.  
 2/3 delle superfici scoperte dei lotti devono essere sistemate a giardino piantumato.

Viabilità principale tipo A Viabilità secondaria tipo B

Possibilità di attuazione del comparto in due ambiti funzionali.

# Ambito di trasformazione residenziale n. 2

Completamento del tessuto edificato esistente ad ovest di via Amendola



scala 1:2.000

	Perimetro Ambito di Trasformazione		Prescrizioni particolari
	Viabilità principale		Fascia di mitigazione ambientale

## Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	26'950 mq	Abitanti teorici insediabili	108 ab
Indice di utilizzazione territoriale	ut	0,20 mq / mq	Aree per servizi pubblici	25 mq / ab
Superficie lorda di pavimento massima	slp	5'390 mq	Dotazione minima di servizi da reperire	10 mq / ab
Altezza massima dei fabbricati	H	6,50 m	Superficie lorda massima per altri usi	10 %
Numero di piani fuori terra massimo	n	2	Usi vietati	U2, U3, U7

## Prescrizioni attuative

Ampliamento di via Amendola fino a viale della Resistenza (nuova uscita sulla strada panoramica).  
 Disimpegno viabilistico dei quartieri pedecollinari su viale della Resistenza.  
 Attuazione in un unico comparto  
 Fascia di mitigazione ambientale lungo viale della Resistenza.  
 Tipologie edilizie coerenti con il contesto circostante (tipologie mono-bifamiliari, palazzine max 4 alloggi).  
 Razionalizzazione accesso viabilistico su viale della Resistenza.  
 Nella fase esecutiva progettuale dovranno essere verificate attentamente la percettibilità del manufatto progettato da valle e da monte, valutando il grado di interferenza per intrusione ed occlusione. I materiali della copertura devono garantire un armonico inserimento nel contesto

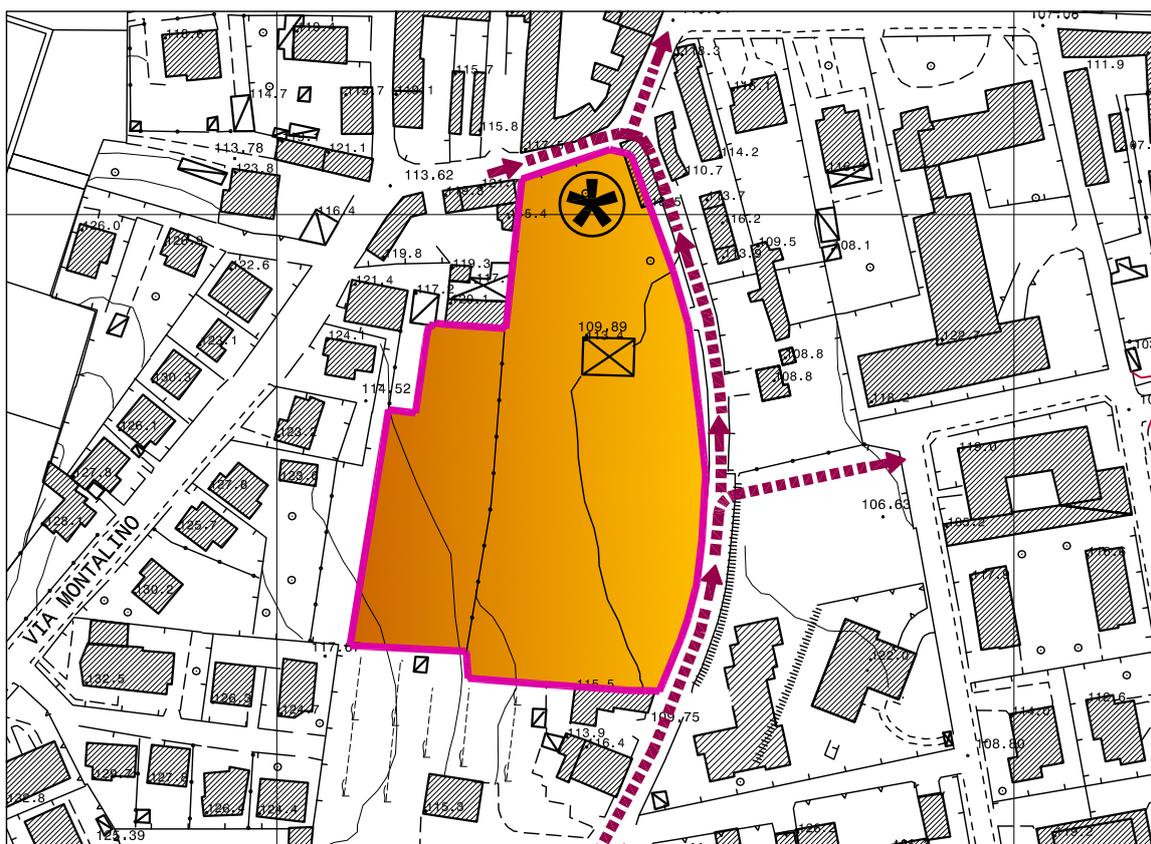
## Indirizzi attuativi

2/3 delle superfici scoperte dei lotti devono essere sistemate a giardino piantumato.  
 Viabilità principale tipo A Viabilità secondaria tipo B



# Ambito di trasformazione residenziale n. 4

Completamento del tessuto edificato esistente ad ovest di via Amendola - via Deamicis



scala 1:2.000



Perimetro Ambito di Trasformazione



Prescrizioni particolari



Viabilità

## Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	9'900 mq	Abitanti teorici insediabili	59 ab		
Indice di utilizzazione territoriale	ut	0,30 mq / mq [*]	Aree per servizi pubblici	25 mq / ab		
Superficie lorda di pavimento massima	slp	2'970 mq	Dotazione minima di servizi da reperire	10 mq / ab		
Altezza massima dei fabbricati	H	10 m	Superficie lorda massima per uso U5	50 %	per altri usi	10 %
Numero di piani fuori terra massimo	n	3	Usi vietati	U2, U3, U7		

## Prescrizioni attuative

Ampliamento di via Amendola e di via Deamicis con miglioramento dell'intersezione viaria esistente.  
 Parcheggio pubblico e verde urbano nei pressi dell'incrocio tra via Amendola e via Deamicis.  
 Demolizione del fabbricato presente all'intersezione tra via Amendola e via Deamicis.

Opportunità di attivazione di sub-comparto funzionale nel settore meridionale, avente superficie minima pari a 6.500 mq, correlato alla realizzazione di idonea viabilità extra comparto di collegamento con via Morandi, anche a senso unico, con modalità da concordare con l'Ufficio di Polizia Locale.

Opportunità di insediare servizi pubblici scolastici quale implementazione dell'attiguo polo dell'istruzione di via Montebello/via De Amicis  
 Razionalizzazione del sistema viabilistico di prossimità (via Amendola, via De Amicis, via Morandi)

## Indirizzi attuativi

Implementazione della rete viabilistica comunale.  
 Viabilità secondaria tipo B

[\*] Possibilità di incremento dell'indice Ut fino a 0,40 mq / mq attraverso l'applicazione del principio perequativo.

# Ambito di trasformazione residenziale n. 5

Completamento del tessuto edificato esistente ad est di via Levata

scala 1:2.000



	Perimetro Ambito di Trasformazione		A) Limite ambiti di consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici (PTCP vigente)
	Viabilità		Limite rispetto ferroviario
	Limite fascia buffer		Classe Geologica 4
			Ambito di mitigazione ambientale

## Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	36.490 mq	Abitanti teorici insediabili	81 ab
Indice di utilizzazione territoriale	ut	0,11 mq / mq	Aree per servizi pubblici	30 mq / ab
Superficie lorda di pavimento massima	slp	4'014 mq	Dotazione minima di servizi da reperire	10 mq / ab
Altezza massima dei fabbricati	H	8 m	Superficie lorda massima per altri usi	20 %
Numero di piani fuori terra massimo	n	2 + sottotetto	Usi vietati	U2, U3, U7

## Prescrizioni attuative

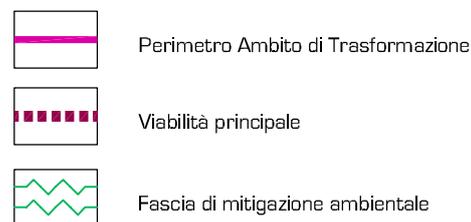
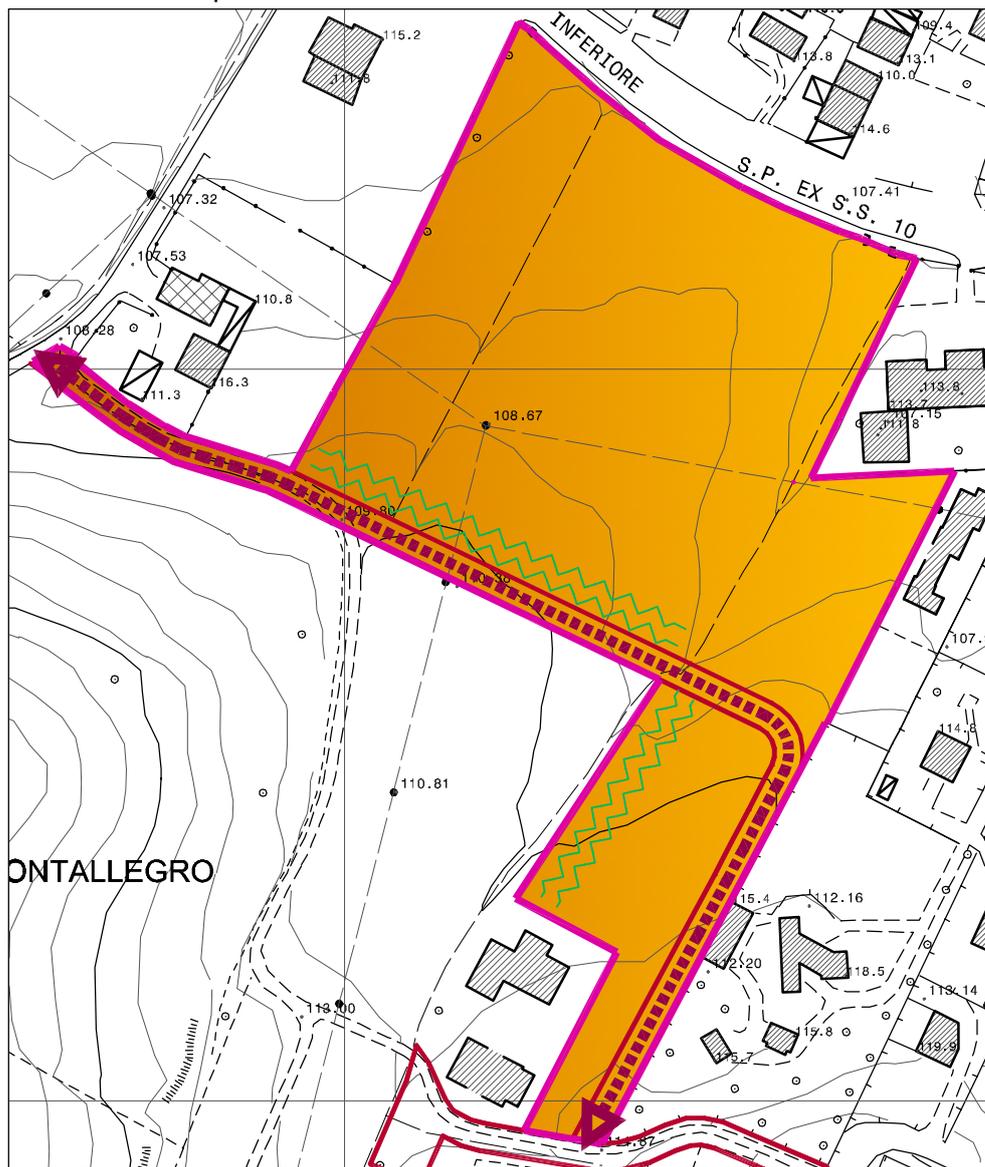
Implementazione della rete viabilistica di quartiere Soluzione dell'intersezione viabilistica tra la viabilità interna e via Levata. La dotazione minima di servizi (10 mq/ab) è da reperire lungo la viabilità principale in progetto e nei pressi dell'incrocio con via Levata. La restante dotazione di servizi (20 mq/ab) è da reperire nell'Area di Mitigazione Ambientale e non è cedibile in via frazionata. La fascia buffer (20 m da A) deve essere utilizzata come verde pertinenziale con obbligo di piantumazione essenze arboree a doppio filare. Installazione di idonei sistemi di mitigazione acustica nella fascia di rispetto ferroviario. Nella fase esecutiva progettuale dovrà essere posta particolare attenzione all'adeguatezza architettonica "forma, colore, materiali, tecniche costruttive, rapporto volumetrico" del nuovo intervento col contesto circostante, basandosi su criteri di contiguità paesaggistica al fine di contribuire a migliorare la qualità complessiva dei luoghi. L'ambito ricade parzialmente, all'interno di aree caratterizzate da pericolosità di esondazione elevata "Ee" e "Eb" a cui corrispondono, rispettivamente, gli scenari di pericolosità "H" e "M" del vigente P.G.R.A.: a tale proposito, in fase di progettazione esecutiva, dovranno essere attentamente valutati i fenomeni idraulici ed idrologici che caratterizzano le adiacenti aree implementando, se del caso, interventi di mitigazione del rischio idraulico. L'ambito ricade, per quanto sopra detto, in zone del territorio comunale aventi classe di fattibilità 4F, 4D e 4C all'interno delle quali è permessa esclusivamente la realizzazione di eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico solo se non altrimenti localizzabili.

## Indirizzi attuativi

Realizzazione di parcheggi pubblici a servizio dell'insediamento.  
Viabilità secondaria tipo B  
Possibilità di attuazione del comparto in più ambiti funzionali.

# Ambito di trasformazione residenziale n. 7

Completamento del tessuto edificato esistente del nucleo frazionale di Casa Massimini



## Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	24'600 mq	Abitanti teorici insediabili	98 ab
Indice di utilizzazione territoriale	ut	0,20 mq / mq (*)	Aree per servizi pubblici	25 mq / ab
Superficie lorda di pavimento massima	slp	4'920 mq	Dotazione minima di servizi da reperire	10 mq / ab
Altezza massima dei fabbricati	H	8 m	Superficie lorda massima per altri usi	20 %
Numero di piani fuori terra massimo	n	2 + sottotetto	Usi vietati	U2, U3, U7

## Prescrizioni attuative

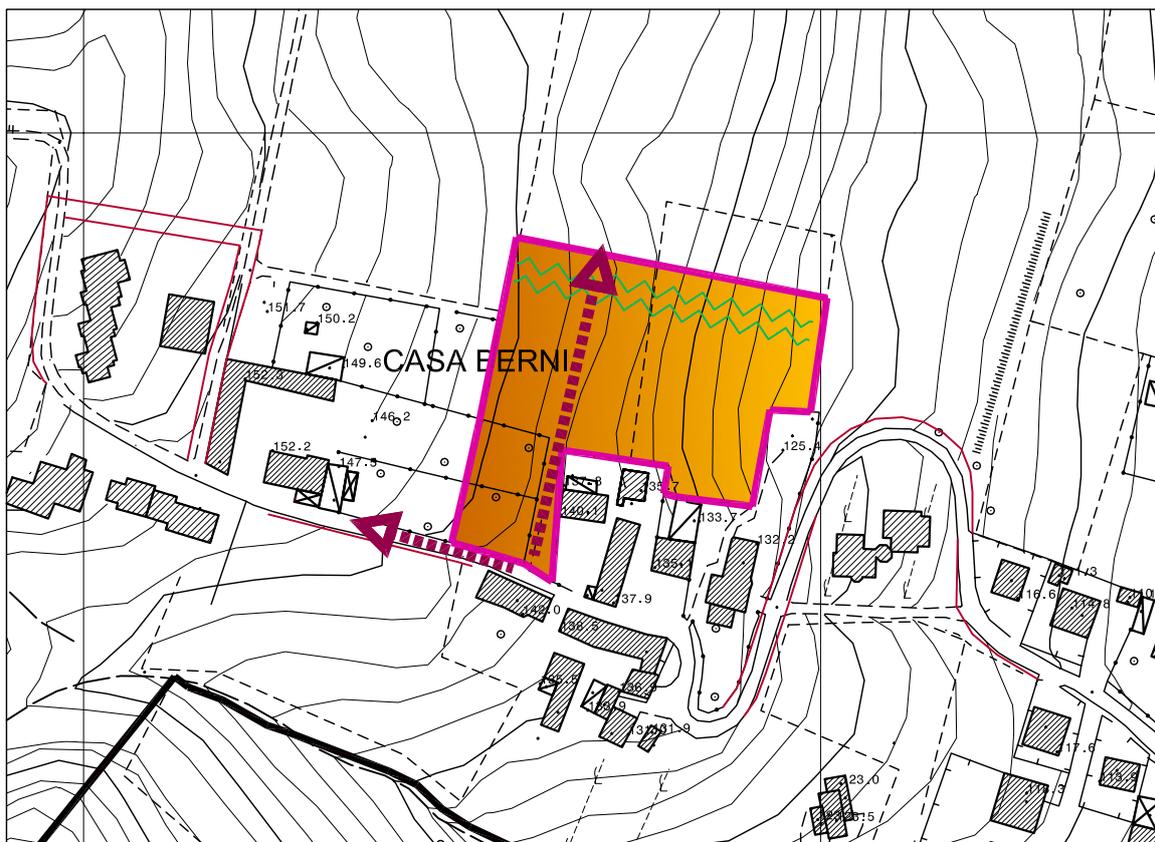
Implementazione della rete viabilistica a servizio del nucleo frazionale.  
Fasce di mitigazione ambientale nei confronti del tessuto agricolo.

## Indirizzi attuativi

Realizzazione di parcheggi pubblici a servizio dell'insediamento.  
Limitazione degli accessi al comparto dalla S.P. ex S.S. 10  
Viabilità principale tipo A Viabilità secondaria tipo B  
(\*) Possibilità di incremento dell'indice Ut fino a 0,30 mq / mq attraverso l'applicazione del principio perequativo.  
Possibilità di attuazione del comparto in più ambiti funzionali.

# Ambito di trasformazione residenziale n. 8

Completamento del tessuto edificato esistente del nucleo frazionale di Casa Berni



scala 1:2.000



Perimetro Ambito di Trasformazione



Viabilità principale



Fascia di mitigazione ambientale

## Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	5'500 mq	Abitanti teorici insediabili	22 ab
Indice di utilizzazione territoriale	ut	0,20 mq / mq	Aree per servizi pubblici	25 mq / ab
Superficie lorda di pavimento massima	slp	1'100 mq	Dotazione minima di servizi da reperire	10 mq / ab
Altezza massima dei fabbricati	H	6 m	Superficie lorda massima per altri usi	10 %
Numero di piani fuori terra massimo	n	1 + sottotetto	Usi vietati	U2, U3, U7

## Prescrizioni attuative

Miglioramento della viabilità complessiva del nucleo frazionale.  
 Fasce di mitigazione ambientale nei confronti del tessuto agricolo.  
 Tipologie edilizie coerenti con il contesto circostante (tipologie mono-bifamiliari).  
 Ampliamento della viabilità esistente nel tratto fronteggiante il comparto.

## Indirizzi attuativi

Realizzazione di parcheggi pubblici a servizio dell'insediamento.  
 Viabilità principale tipo A Viabilità secondaria tipo B  
 Possibilità di attuazione del comparto in più ambiti funzionali.

# Ambito di trasformazione residenziale n. 9

Completamento del tessuto edificato esistente lungo via Rovati



scala 1:2.000

-  Perimetro Ambito di Trasformazione
-  Viabilità principale
-  Percorso poderale da riqualificare

## Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	8'750 mq	Abitanti teorici insediabili	35 ab
Indice di utilizzazione territoriale	ut	0,20 mq / mq	Aree per servizi pubblici	25 mq / ab
Superficie lorda di pavimento massima	slp	1'750 mq	Dotazione minima di servizi da reperire	10 mq / ab
Altezza massima dei fabbricati	H	6,50 m	Superficie lorda massima per altri usi	10 %
Numero di piani fuori terra massimo	n	2	Usi vietati	U2, U3, U7

## Prescrizioni attuative

Accessibilità del Parco del Versa.

Recupero del percorso poderale esistente nel tratto fino al torrente Versa.

Tipologie edilizie coerenti con il contesto circostante (tipologie mono-bifamiliari, palazzine 4 alloggi).

Nella fase esecutiva progettuale dovrà essere posta particolare attenzione all'adeguatezza architettonica "forma, colore, materiali, tecniche costruttive, rapporto volumetrico" del nuovo intervento col contesto circostante, basandosi su criteri di continuità paesaggistica al fine di contribuire a migliorare la qualità complessiva dei luoghi

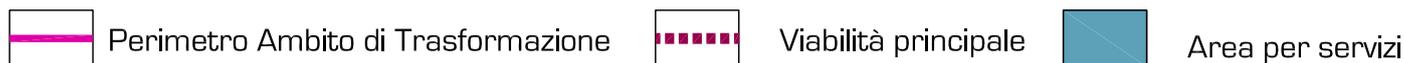
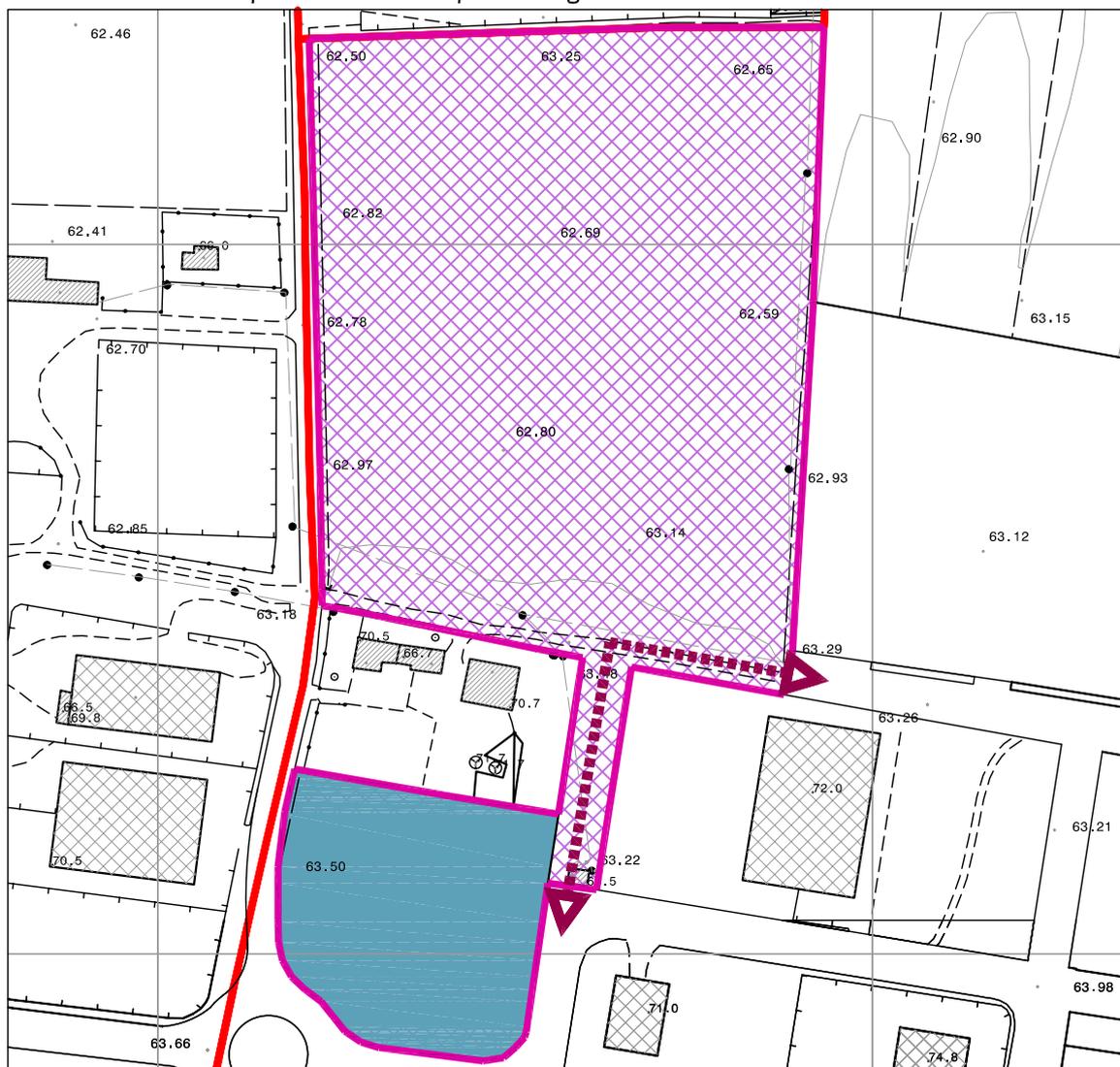
## Indirizzi attuativi

Viabilità principale tipo A

Parcheggi pubblici a servizio del parco del Versa.

# Ambito di trasformazione produttivo n. 1

Completamento del polo artigianale in località Matellotta.



## Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	30'100 mq	Abitanti teorici insediabili	nn
Indice di utilizzazione territoriale	ut	0,50 mq / mq	Aree per servizi pubblici	50 % Slp
Superficie lorda di pavimento massima	slp	15'050 mq	Dotazione minima di servizi da reperire	5'100 mq
Altezza massima dei fabbricati	H	12 m	Superficie lorda massima per altri usi	20 %
Numero di piani fuori terra massimo	n	3	Usi vietati	U1, U2, U7

## Prescrizioni attuative

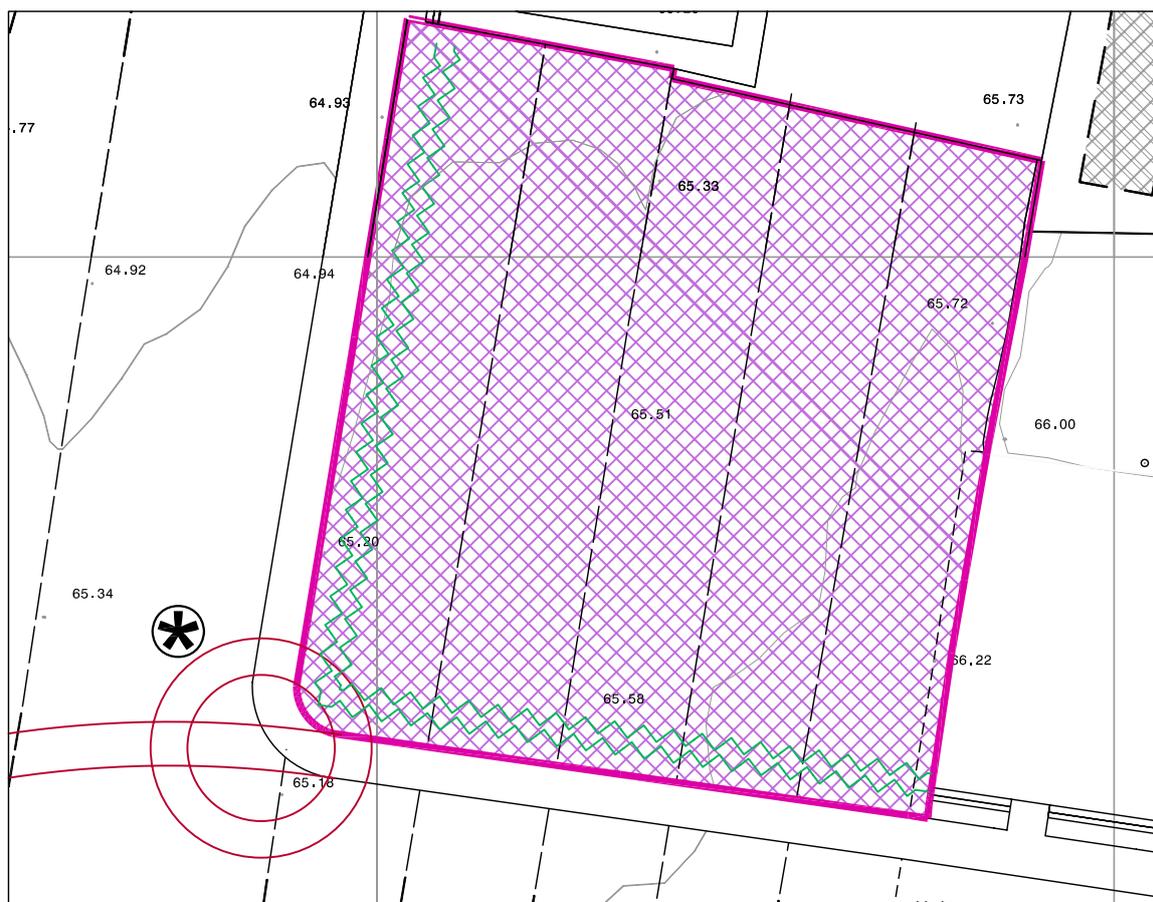
Implementazione della rete viabilistica di comparto.  
Cessione area per insediamento di servizi.

## Indirizzi attuativi

Viabilità principale tipo A Viabilità secondaria tipo B  
Realizzazione di parcheggi pubblici funzionali all'insediamento.

# Ambito di trasformazione produttivo n. 2

Completamento del polo artigianale in località Matellotta lungo la gronda nord



scala 1:2.000



## Parametri dimensionali

Estensione territoriale (*)	E	33'200 mq	Abitanti teorici insediabili	nn
Indice di utilizzazione territoriale	ut	0,50 mq / mq	Aree per servizi pubblici	20 % Slp
Superficie lorda di pavimento massima	slp	16'600 mq	Dotazione minima di servizi da reperire	5 % Slp
Altezza massima dei fabbricati	H	12 m	Superficie lorda massima per altri usi	20 %
Numero di piani fuori terra massimo	n	3	Usi vietati	U1, U2, U7

## Prescrizioni attuative

Realizzazione della rotatoria di innesto tra la viabilità del quartiere produttivo ed il tracciato della "gronda nord"  
 Fasce di mitigazione nei tratti prospicienti il tessuto agricolo.

## Indirizzi attuativi

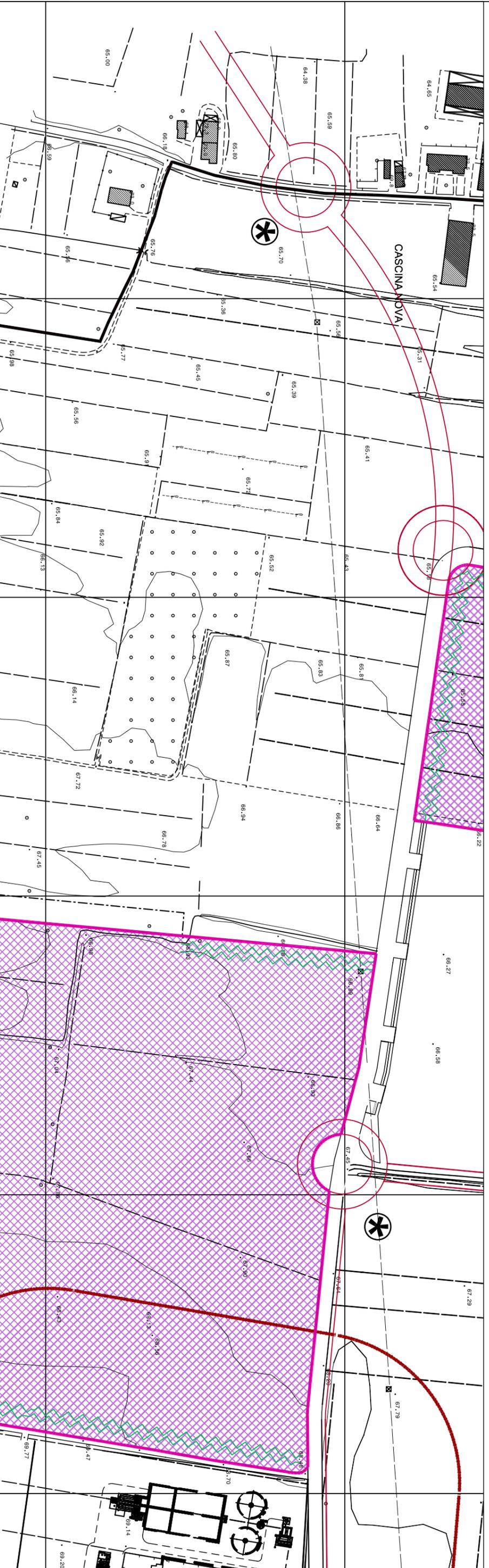
Viabilità principale tipo A

Viabilità secondaria tipo B

(\*) L'estensione territoriale può ricomprendere le aree per la viabilità esterne al comparto da realizzarsi a carico del soggetto attuatore

# Ambito di trasformazione produttivo n. 3

Completamento del polo artigianale in località Matellotta lungo la gronda nord



Prescrizioni particolari



Perimetro Ambito di Trasformazione



Fascia di mitigazione ambientale

## Parametri dimensionali

	E	163200 mq	Abitanti teorici insediabili	mn
Estensione territoriale (*)	ut	0,50 mq / mq	Aree per servizi pubblici	20 % SIP
Indice di utilizzazione territoriale	slp	81600 mq	Dotazione minima di servizi da reperire	5 % SIP
Superficie lorda di pavimento massima	H	15 m	Superficie lorda massima per altri usi	20 %
Altezza massima dei fabbricati	n	3	Usi vietati	U1, U2, U7
Numero di piani fuori terra massimo	<b>Prescrizioni attuative</b>			

## Prescrizioni attuative

Realizzazione del tratto di "gronda nord" ricompresa tra la strada comunale per San Cipriano e la viabilità esistente attualmente a servizio del quartiere produttivo.

Realizzazione della rotatoria nel punto di immissione della "gronda nord" nella strada comunale per San Cipriano

Realizzazione della rotatoria nel punto di immissione della viabilità interna al comparto con la "gronda nord".

Immissione al comparto dalla rotatoria prevista sulla Gronda Nord con strade di arroccamento. Fasce di mitigazione nei tratti prospicienti il tessuto agricolo ed il depuratore.

## Indirizzi attuativi

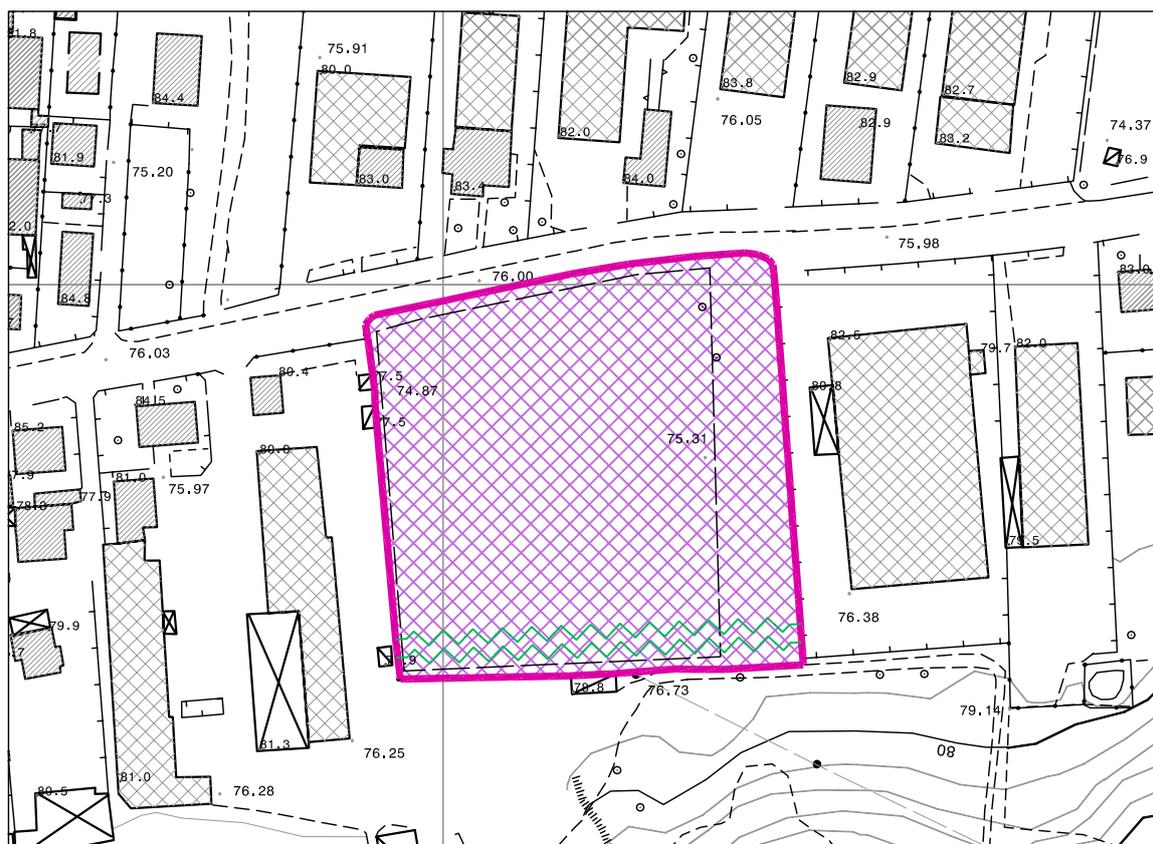
Viabilità principale tipo A

Viabilità secondaria tipo B

(\*) L'estensione territoriale può comprendere le aree per la viabilità esterne al comparto da realizzarsi a carico del soggetto attuatore

# Ambito di trasformazione produttivo n. 4

Completamento del tessuto edificato artigianale di via Bianchi



scala 1:2.000

-  Perimetro Ambito di Trasformazione
-  Fascia di mitigazione ambientale

## Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	11'950 mq	Abitanti teorici insediabili	nn
Indice di utilizzazione territoriale	ut	0,50 mq / mq	Aree per servizi pubblici	20 % Slp
Superficie lorda di pavimento massima	slp	5'975 mq	Dotazione minima di servizi da reperire	5 % Slp
Altezza massima dei fabbricati	H	12 m	Superficie lorda massima per altri usi	20 %
Numero di piani fuori terra massimo	n	3	Usi vietati	U1, U2, U7

## Prescrizioni attuative

Fasce di mitigazione nei tratti prospicienti il tessuto agricolo.

## Indirizzi attuativi

Viabilità secondaria tipo B

# Ambito di Trasformazione Produttivo n. 5 - ATP 5

Ampliamento del polo artigianale in località Matellotta lungo la gronda nord

scala 1:5.000

- |   |                                    |   |                                     |
|---|------------------------------------|---|-------------------------------------|
|  | Perimetro Ambito di Trasformazione |  | Fascia C del PAI                    |
|  | Elettrodotto di alta tensione      |  | Fascia di mitigazione ambientale    |
|  | Gasdotto e fascia di rispetto      |  | Viabilità in progetto               |
|  | Fascia di rispetto stradale        |  | Tracciato ciclopedonale in progetto |
|  | Fascia di rispetto depuratore      |  | Prescrizioni particolari            |

## Parametri dimensionali

Estensione territoriale [*]	E	333.000 mq	Abitanti teorici insediabili	nn
Indice di utilizzazione territoriale	ut	0,50 mq/mq	Aree per servizi pubblici	20 % Slp
Superficie lorda di pavimento massima	slp	166.500 mq	Dotazione minima di servizi da reperire	5 % Slp
Altezza massima dei fabbricati	H	15 m	Superficie lorda massima per altri usi	20 %
Numero di piani fuori terra massimo	n	3	Usi vietati	U1, U2, U7

## Prescrizioni attuative e indicazioni di compatibilizzazione

Realizzazione del tratto di "gronda nord" ricompresa tra la Strada Comunale del Corriggio e la Strada Provinciale n. 200 Stradella - Passi sul Po, compresa anche la rotatoria di innesto con la Strada Comunale del Corriggio. ⊗

Realizzazione della rotatoria nel punto di immissione della Gronda Nord nella Strada Provinciale n. 200. ⊗

Completamento della viabilità interna al polo produttivo, con realizzazione del tratto che va da Viale dell'Industria e dell'Artigianato alla rotatoria esistente sulla Gronda Nord a sud-ovest dell'ambito. L'accesso all'ambito sarà da effettuarsi con strade di arroccamento, senza prevedere ulteriori innesti sulla Gronda Nord.

Realizzazione di un percorso ciclopedonale nel tratto ricompreso tra la tangenziale nord e Cascina Corriggio lungo la Strada Comunale del Corriggio. ⊗

Mantenimento di aree scoperte permeabili in una percentuale pari ad almeno il 20% dell'estensione dell'ambito ai fini del mantenimento della continuità territoriale all'interno dell'elemento di secondo livello individuato nello schema di Rete Ecologica Regionale (DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009). La realizzazione di tali aree può avvenire attraverso il trattamento a manto erboso o anche tramite l'impiego di autobloccanti erbati o drenanti. Piantumazione con essenze arboree di almeno il 30% delle aree scoperte permeabili.

Verifica dell'ampiezza della fascia di rispetto dell'elettrodotto di alta tensione, ai sensi del DPCM 8 luglio 2003.

Stesura di un progetto unitario per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Verifica del carico gravante sul depuratore espresso in A.E.

Fasce di mitigazione piantumate con essenze arboree di ampiezza minima 10 m nei tratti prospicienti il tessuto agricolo ed il depuratore.

L'attecchimento delle alberature di nuova piantumazione dovrà essere monitorato, al fine di garantire una tempestiva sostituzione delle fallanze.

Controllo delle tipologie produttive insediabili.

Al fine di garantire l'attuazione degli interventi compensativi previsti dalla procedura di cui all'art. 81 delle NTA del PGT, si prevede il versamento di un contributo aggiuntivo per il reperimento e la gestione di aree all'interno degli ambiti individuati nella Tavola DP.13 - Sintesi delle previsioni di piano come "Ambiti a verde privato, periurbano e di mitigazione ambientale" o come "Aree destinate all'agricoltura ed aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche" o come aree pubbliche. L'entità del contributo sarà da stabilirsi in sede di convenzionamento del piano attuativo al fine di garantire una superficie di compensazione pari ad almeno il 10% dell'estensione territoriale dell'ambito.

## Indirizzi attuativi

La viabilità di progetto in raccordo alla viabilità esistente dovrà presentare le medesime caratteristiche in sezione. Si consiglia la conservazione dei filari alberati esistenti, compatibilmente con le attività di gestione del cantiere.

⊗ L'estensione territoriale può ricomprendere le aree per la viabilità esterne al comparto da realizzarsi a carico del soggetto attuatore

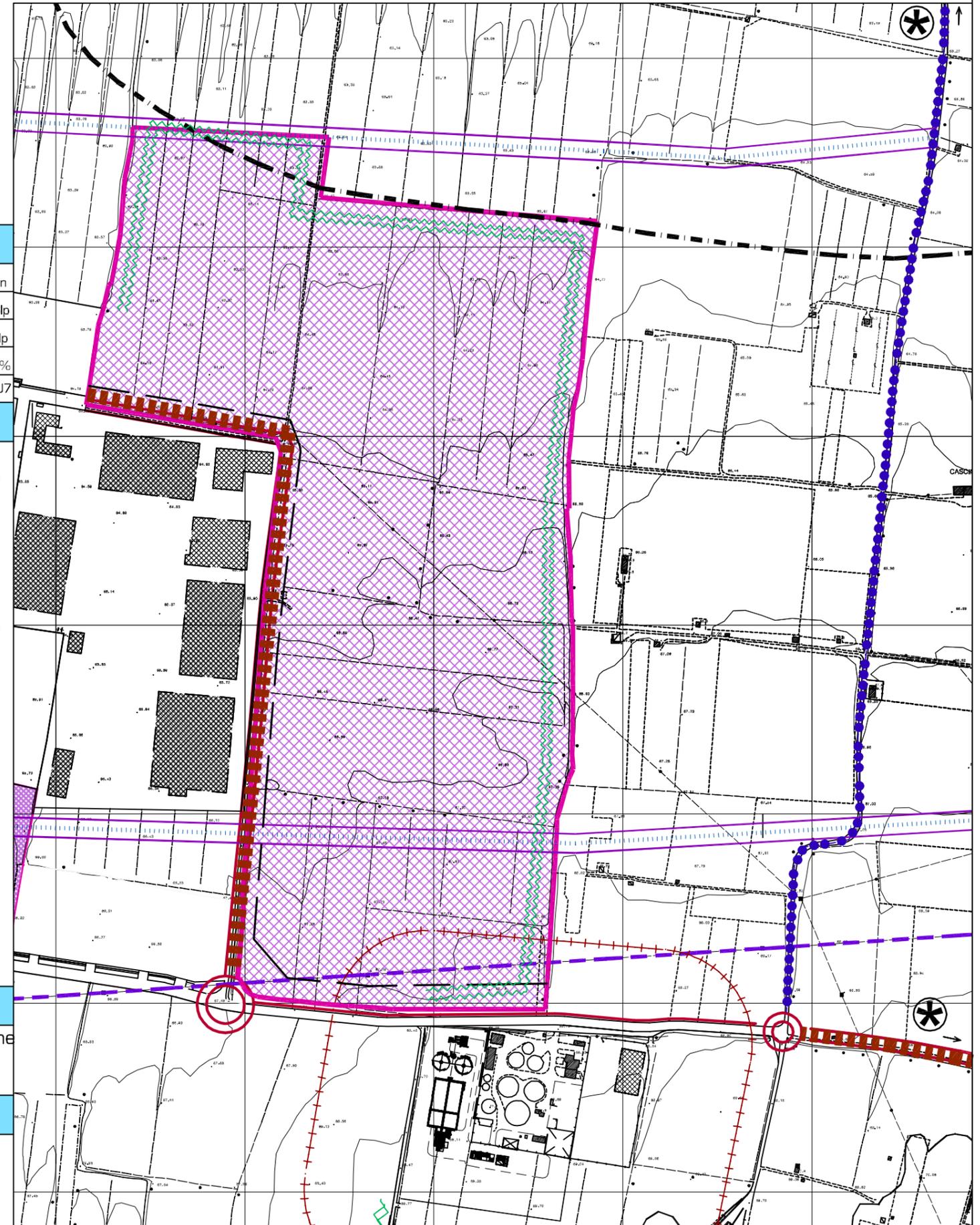
## Regime vincolistico e Rete Ecologica

Presenza di due tracciati di gasdotto con fascia di rispetto di ampiezza 10 m.

Presenza fascia di rispetto depuratore consortile. Presenza tracciato elettrodotto aereo di alta tensione.

Classe di fattibilità geologica 2A e ridotta porzione lungo il margine occidentale in classe 3D.

Presenza fascia C del PAI. Presenza elemento di secondo livello della RER, area di supporto.



## ALLEGATO B

### AMBITI DI RICONVERSIONE URBANA - SCHEDE TECNICO PROGETTUALI

# Ambito di riconversione urbana n. 1

Riqualificazione urbanistica dell'area ospedaliera - via Depretis



scala 1:2.000



Perimetro Ambito di Trasformazione

## Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	20'600 mq	Abitanti teorici insediabili	da definire in sede di attuazione del PA.
Indice di utilizzazione territoriale	ut	da definire in sede di attuazione del PA.	Aree per servizi pubblici	da definire in sede di attuazione del PA.
Superficie lorda di pavimento massima	slp	da definire in sede di attuazione del PA.	Dotazione minima di servizi da reperire	da definire in sede di attuazione del PA.
Altezza massima dei fabbricati	H	da definire in sede di attuazione del PA.	Superficie lorda massima per altri usi	da definire in sede di attuazione del PA.
Numero di piani fuori terra massimo	n	da definire in sede di attuazione del PA.	Usi vietati	U2, U3

## Prescrizioni attuative

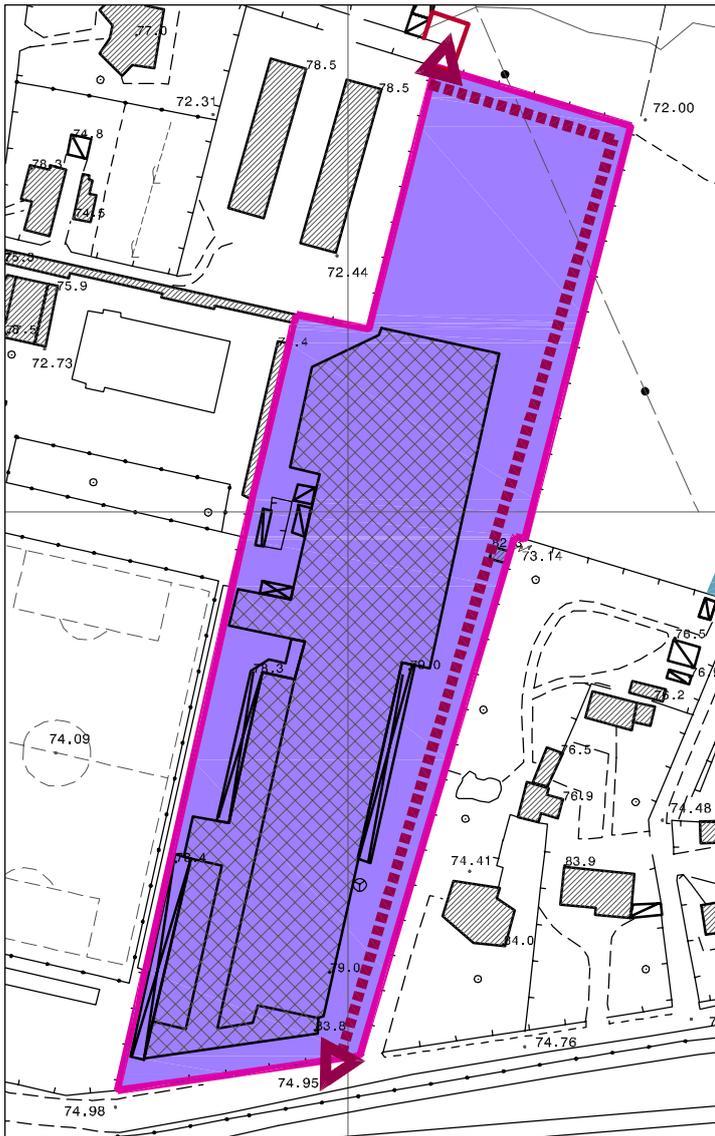
Recupero del fabbricato storico dell'ospedale.  
Parcheggi pubblici a servizio dell'insediamento.

## Indirizzi attuativi

Possibile incentivazione del 15 % di incremento della slp a seguito della realizzazione di servizi strategici  
Possibile incremento della slp attraverso l'applicazione di principi perequativi.  
Viabilità secondaria tipo B

# Ambito di riconversione urbana n. 2

Riqualificazione urbanistica di un'area industriale dismessa - via I maggio



-  Perimetro Ambito di Trasformazione
-  Viabilità principale

scala 1:2.000

## Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	18'050 mq	Abitanti teorici insediabili	da definire in sede di attuazione del PA.
Indice di utilizzazione territoriale	ut	da definire in sede di attuazione del PA.	Aree per servizi pubblici	da definire in sede di attuazione del PA.
Superficie lorda di pavimento massima	slp	da definire in sede di attuazione del PA.	Dotazione minima di servizi da reperire	da definire in sede di attuazione del PA.
Altezza massima dei fabbricati	H	da definire in sede di attuazione del PA.	Superficie lorda massima per altri usi	da definire in sede di attuazione del PA.
Numero di piani fuori terra massimo	n	da definire in sede di attuazione del PA.	Usi vietati	U2, U3

## Prescrizioni attuative

Ampliamento della piscina comunale.  
Implementazione della viabilità di quartiere.  
Parcheggi pubblici a servizio dell'insediamento.

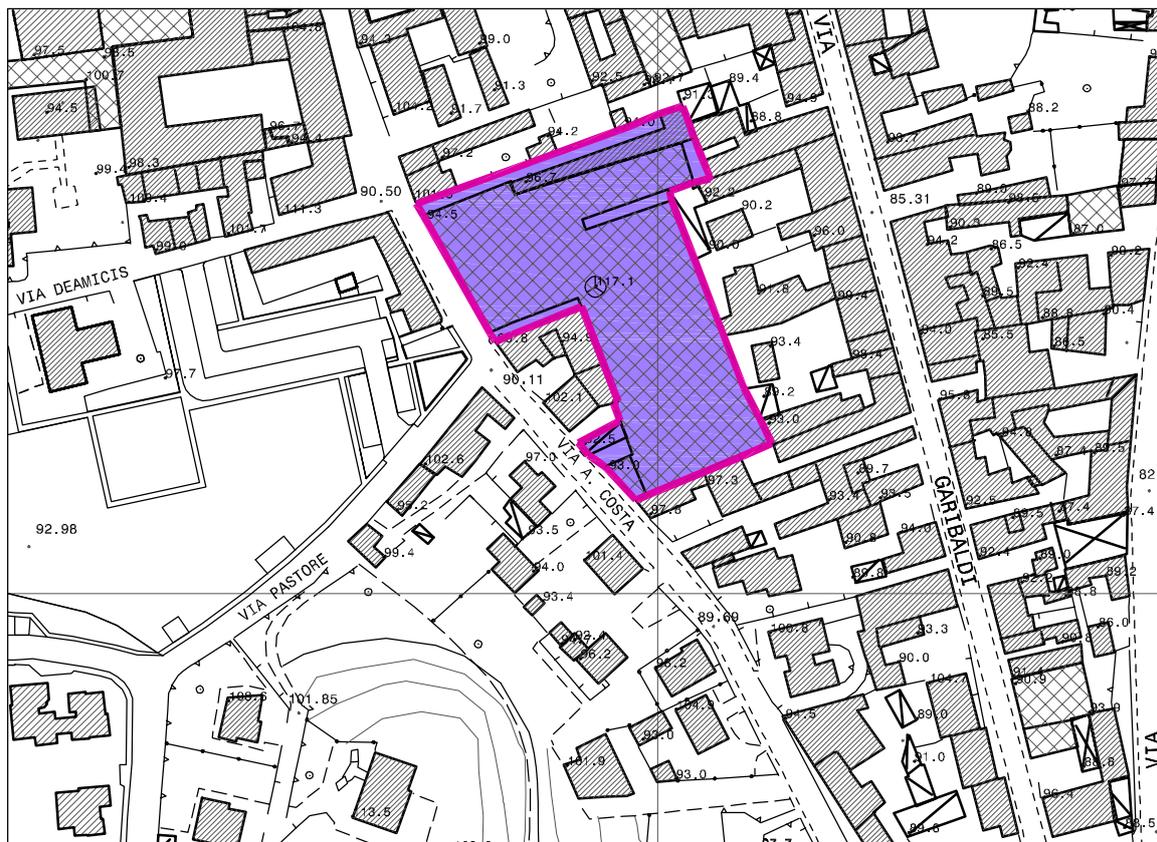
## Indirizzi attuativi

Possibile incentivazione del 15 % di incremento della slp a seguito della realizzazione di servizi strategici  
Possibile incremento della slp attraverso l'applicazione di principi perequativi.  
Viabilità secondaria tipo B



# Ambito di riconversione urbana n. 4

Riquilificazione urbanistica di un'area industriale dismessa - Via Costa



scala 1:2.000



Perimetro Ambito di Trasformazione

## Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	4'850 mq	Abitanti teorici insediabili	da definire in sede di attuazione del PA.
Indice di utilizzazione territoriale	ut	da definire in sede di attuazione del PA.	Aree per servizi pubblici	da definire in sede di attuazione del PA.
Superficie lorda di pavimento massima	slp	da definire in sede di attuazione del PA.	Dotazione minima di servizi da reperire	da definire in sede di attuazione del PA.
Altezza massima dei fabbricati	H	da definire in sede di attuazione del PA.	Superficie lorda massima per altri usi	da definire in sede di attuazione del PA.
Numero di piani fuori terra massimo	n	da definire in sede di attuazione del PA.	Usi vietati	U2, U3

## Prescrizioni attuative

Parcheggi pubblici a servizio dell'insediamento.

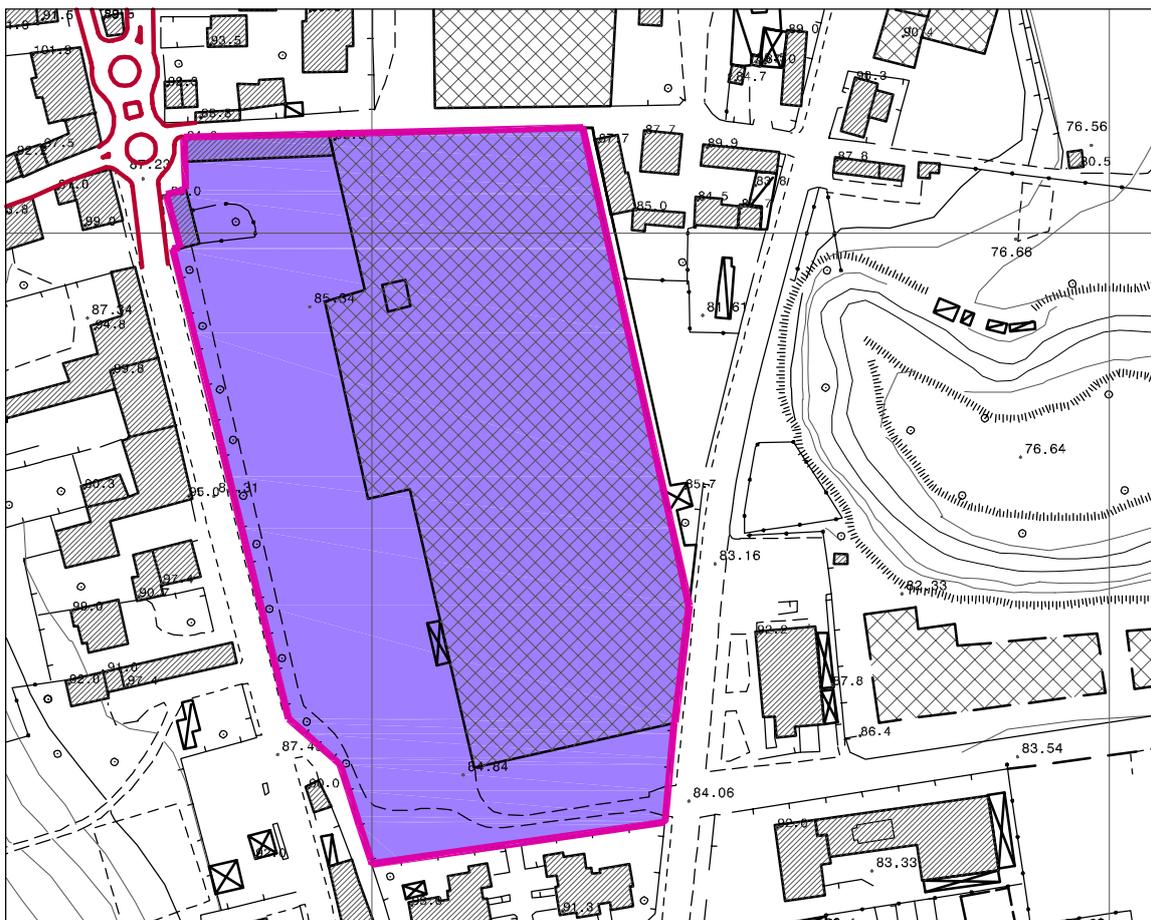
## Indirizzi attuativi

Possibile incentivazione del 15 % di incremento della slp a seguito della realizzazione di servizi strategici  
 Possibile incremento della slp attraverso l'applicazione di principi perequativi.  
 Viabilità secondaria tipo B



# Ambito di riconversione urbana n. 6

Riqualificazione urbanistica di un'area industriale - via Di Vittorio



scala 1:2.000



Perimetro Ambito di Trasformazione

## Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	21'550 mq	Abitanti teorici insediabili	da definire in sede di attuazione del PA.
Indice di utilizzazione territoriale	ut	da definire in sede di attuazione del PA.	Aree per servizi pubblici	da definire in sede di attuazione del PA.
Superficie lorda di pavimento massima	slp	da definire in sede di attuazione del PA.	Dotazione minima di servizi da reperire	da definire in sede di attuazione del PA.
Altezza massima dei fabbricati	H	da definire in sede di attuazione del PA.	Superficie lorda massima per altri usi	da definire in sede di attuazione del PA.
Numero di piani fuori terra massimo	n	da definire in sede di attuazione del PA.	Usi vietati	U2, U3

## Prescrizioni attuative

Parcheggi pubblici a servizio dell'insediamento.

## Indirizzi attuativi

Possibile incentivazione del 15 % di incremento della slp a seguito della realizzazione di servizi strategici  
 Possibile incremento della slp attraverso l'applicazione di principi perequativi.  
 Viabilità secondaria tipo B

## ALLEGATO C

### CARATTERISTICHE DELLA VIABILITA' NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E NEGLI AMBITI DI RICONVERSIONE URBANA

Nelle schede tecnico progettuali degli Ambiti di Trasformazione ATR e ATP e degli Ambiti di Riconversione Urbana ARU sono indicate le tipologie delle strade da adottare nella fase attuativa. Le tipologie da adottare si riconducono a duem con larghezza della sede stradale da valutarsi a seconda dell'importanza dell'insediamento, del traffico previsto e della funzione della strada. Le NTA delineano le caratteristiche geometriche delle tipologie stradali da prevedersi in detti ambiti, indicando misure variabili da valutare in sede attuativa, in modo da permettere un'efficace contestualizzazione dell'infrastruttura.

#### **Viabilità di tipo A**

Riguarda le strade di collegamento, di raccordo e di connessione dell'Ambito di Trasformazione con la viabilità urbana principale esistente e i tracciati indicati nelle schede tecnico progettuali.

##### Caratteristiche geometriche della sezione stradale:

- una corsia per senso di marcia con larghezza da m. 3,00 a m. 4,00;
- due marciapiedi con larghezza da m. 1,50 a m. 2,50 (in caso di presenza di alberature).

#### **Viabilità di tipo B**

Riguarda le strade interne all'ambito, di distribuzione dei lotti e al servizio dei singoli edifici.

##### Caratteristiche geometriche della sezione stradale:

- una corsia per senso di marcia con larghezza da m. 2,50 a m. 3,00;
- almeno un marciapiede con larghezza da m. 1,50 a m. 2,50 (in caso di presenza di alberature)

## ALLEGATO D

## CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

DENOMINAZIONE STRADA	TRATTO	CLASSIFICAZIONE D.Lgs. 285/92	VIABILITA' DI STRUTTURA	VIABILITA' DI FRUIZIONE PANORAMICA ED AMBIENTALE	VIABILITA' STORICA PRINCIPALE
Autostrada A21	territorio comunale	Tipo A			
SP ex SS 10	ponte Versa – intersezione SP 85	Tipo C	x	x	x
SP ex SS 10	restanti tratti	Tipo C	x		x
SP 200	Tratto "Gronda est" – Portalbera	Tipo C	x		
SP 200	Tratto via Po – Portalbera	Tipo C	x		x
SP 201	Tratto rotatoria Sp ex SS 10 – intersezione SP 45	Tipo C	x		
SP 201	Tratto intersezione SP 45 – rotatoria via Di Vittorio	Tipo C	x	x	
SP 201	Tratto rotatoria vi Di Vittorio – località Casa Berni	Tipo C	x		x
"Gronda nord"	Territorio comunale	Tipo C	x		
"Gronda est"	Territorio comunale	Tipo C	x		
SP 85	Territorio comunale	Tipo F		x	
SP 45	Tratto viale Resistenza – località Montebruciato	Tipo F		x	
SP 45	Restanti tratti	Tipo F			
SC per San Cipriano	Territorio comunale	Tipo F			
SC zona PIP		Tipo F			
SC del Corriggio	Territorio comunale	Tipo F			x
SC Orzoni	Territorio comunale	Tipo F		x	
SC Boccazza	Territorio comunale	Tipo F		x	
SC Casa Massimini	Territorio comunale	Tipo F			
SC Cadonica	Territorio comunale	Tipo F			
SC Casa Berni	Territorio comunale	Tipo F			
SC Rividizzolo	Territorio comunale	Tipo F			
SC Torre Sacchetti	Territorio comunale	Tipo F			
SC Cassinello	Territorio comunale	Tipo F			
SC Casa Agati	Territorio comunale	Tipo F			
SC Solinga	Territorio comunale	Tipo F			
SC Valle Badia	Territorio comunale	Tipo F			