Comune di SPINO D'ADDA

Provincia di Cremona

# Piano Governo Territorio

## VARIANTE GENERALE 2019

## PIANO DELLE REGOLE

**Elab. n° : PR2 * "Norme Tecniche"**

Adozione: con Deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____

Approvazione: con Deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____

Pubblicazione: B.U.R.L. n. _____ del _____ , Serie _____

Il Sindaco _____

Il Segretario Comunale _____

Il Responsabile del Procedimento _____

Redazione a cura di :

Dott. Arch. CAMILLO CUGINI
Via Porzi n. 24, Crema (CR)
Tel./Fax 0373 250080
mail: architetto.cugini@gmail.com

Collaboratori:
Arch. Andrea Gerola
Geom. Marco Panelli
Geom. Luca Delli Paoli

Novembre 2020

# *INDICE*

**CAPITOLO I : PREMESSA ..... 4**
ART.1 CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE ..... 4

**CAPITOLO II - LE NORME GENERALI E DFINIZIONE DEI PARAMETRI ..... 6**
PARTE PRIMA : NORME GENERALI ..... 6
ART.2 PIANO DELLE REGOLE ..... 6
ART.3 MODALITA' DI ATTUAZIONE ..... 7
ART.4 EVENTUALI DIFFORMITA' O CONTRASTI TRA ELABORATI DI P.G.T. , OVVERO TRA P.G.T. E ALTRI ATTI AMMINISTRATIVI ..... 10
ART.5 SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE ..... 11
ART.6 AMBITI DI RECUPERO ..... 11
ART.7 PIANI ATTUATIVI ..... 11
ART.8 ABITANTI TEORICI E PESO INSEDIATIVO NEI PIANI ATTUATIVI ..... 13
ART.9 URBANIZZAZIONI PRIMARIE ..... 14
ART.10 URBANIZZAZIONI SECONDARIE ..... 14
ART.11 STANDARD QUALITATIVO ..... 15
PARTE SECONDA: DISCIPLINA DEGLI AMBITI E VINCOLI ..... 16
ART.12 DISTRIBUZIONE DEGLI AMBITI - OSSERVANZA DEI VINCOLI ..... 16
ART.13 DESTINAZIONI D'USO. ..... 17
ART.14 RAPPORTI TRA LE FUNZIONI. ..... 20
ART.15 STANDARD A SERVIZI MINIMI DOVUTI. ..... 21
ART.16 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI. ..... 22
ART.17 DISTANZE DALLA STRADA. ..... 25
ART.18 AREE DI PERTINENZA. ..... 26
ART.19 COMPENSAZIONE URBANISTICA. ..... 27
ART.20 PEREQUAZIONE URBANISTICA. ..... 27
ART.21 INCENTIVAZIONE URBANISTICA. ..... 27

**CAPITOLO III: DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZIE E FATTISPECIE GIURIDICHE ..... 29**
ART.22 MANUTENZIONE ORDINARIA ..... 29
ART.23 MANUTENZIONE STRAORDINARIA. ..... 30
ART.24 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO. ..... 31
ART.25 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA. ..... 32
ART.26 NUOVA COSTRUZIONE E AMPLIAMENTO ..... 33
ART.27 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA. ..... 33
ART.28 DEMOLIZIONE…. ..... 34
ART.29 PERTINENZE ED OPERE MINORI. ..... 34
ART.30 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO ..... 35
ART.31 RECUPERO DEL SOTTOTETTO ..... 35
ART.32 VARIANTI ESSENZIALI ..... 36

**CAPITOLO IV: LE NORME APPLICABILI NEI SINGOLI AMBITI ..... 38**
ART.33 AMBITO A1: NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E NUCLEI STORICI VINCOLATI D.L.42/2001 (N.A.F.) ..... 38
ART.34 AMBITO A2: NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE RURALE (N.A.F.R.): CASCINE STORICHE E MOLINO LOMBARDO ..... 39
ART.35 AMBITO B1: AMBITO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DI VECCHIO IMPIANTO ..... 46
ART.36 AMBITO B2A: AMBITO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DI RECENTE IMPIANTO - ESTENSIVO ..... 47
ART.37 AMBITO B2B: AMBITO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DI RECENTE IMPIANTO - INTENSIVO ..... 49

ART.38 AMBITO BD: NUCLEI PRODUTTIVI IN AREA RESIDENZIALE. ..... 50
ART.39 AMBITO C-D: PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI VALIDITÀ. ..... 51
ART.40 AMBITO D: AMBITO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E COMMERCIALI. ..... 53
ART.41 AREE A VERDE PRIVATO. ..... 55
ART.42 AMBITO F: SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI. ..... 56
ART.43 AMBITO E1: AMBITO AGRICOLO STRATEGICO PROVINCIALE ..... 57
ART.44 AMBITO E2: AMBITO AGRICOLO LOCALE. ..... 59
ART.45 AMBITO E3: AMBITO AGRICOLO PROVINCIALE RICADENTE NEL PARCO ADDA SUD (L.R. 22/94). ..... 61
ART.46 AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (A.T.U.). ..... 64

**CAPITOLO V: ZONE DI RISPETTO ..... 65**
ART.47 GENERALITÀ ..... 65
ART.48 SCARPATE MORFOLOGICHE ..... 65
ART.49 ZONE D'ACQUA (FONTANILI, ZONE UMIDE ECC.,) ..... 65
ART.50 FASCIA DI RISPETTO STRADALE ..... 66
ART.51 DISCIPLINA DI TUTELA ACUSTICA ..... 69
ART.52 FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI ..... 70
ART.53 FASCIA DI RISPETTO DEI METANODOTTI ..... 70
ART.54 FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE ..... 71
ART.55 FASCE DI RECIPROCITA' E DISTANZE DAGLI ALLEVAMENTI ..... 72
ART.56 ZONE DI RISPETTO DA POZZI E DEPURATORE ..... 73
ART.57 TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI. ..... 73
ART.58 POLIZIA IDRAULICA SUL RETICOLO MINORE. ..... 74
ART.59 BENI DI INTERESSE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE. ..... 75
ART.60 BENI DI INTERESSE STORICO - ARTISTICO ..... 75
ART.61 BENI DI INTERESSE STORICO - ARCHITETTONICI. ..... 76
ART.62 ULTERIORI SALVAGUARDIE ..... 76

**CAPITOLO VI: NORME PARTICOLARI ..... 77**
ART.63 RIPETITORI PER RADIOCOMUNICAZIONI. ..... 77
ART.64 RECINZIONI ..... 77
ART.65 PIANI SEMINTERRATI. ..... 78
ART.66 NORME VIABILISTICHE ..... 78
ART.67 CABINE DI TRASFORAMZIONE. ..... 79
ART.68 EDIFICI PERICOLANTI. ..... 79
ART.69 NUOVE STAZIONI DI CARBURANTE. ..... 80
ART.70 DEROGHE ..... 81
ART.71 USO TEMPORANEO DI EDIFICI O AREE ..... 81
ART.72 COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE ..... 81
ART.73 CONCESSIONE DI SUOLO PUBBLICO PER DEHORS ..... 81
ART.74 COSTRUZIONI ESISTENTI E CONDONI ..... 82
ART.75 ACCESSO CARRABILE ..... 82
ART.76 PARCHEGGI PERTINENZIALI ..... 83
ART.77 ACCESSO E FRUIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI DA PARTE DELLE PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE ..... 83
ART.78 SERRE PER ATTIVITA' AGRICOLE ..... 84
ART.79 REGOLAMENTI COMUNALI ..... 85
ART.80 RICHIAMI LEGISLATIVI E ADEGUAMENTI NORMATIVI. ..... 85
ART.81 CAPACITA' EDIFICATORIA GIA' AUTORIZZATA ..... 85
ART.82 SPAZI APERTI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO, INFRASTRUTTURE E SERVIZI TECNOLOGICI ..... 85
ART.83 ISTITUZIONALIZZAZIONE DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI ..... 86
ART.84 NORMA PARTICOLARE PER LA CONVERSIONE FUNZIONALI DI SPAZI COMMERCIALI INTERESSATI DAL PROGETTO "GRANDE PAULLESE" ..... 86
ART.85 PROGRAMMA GESTIONE AZIENDA AGRICOLA (PGA) ..... 87

ALLEGATI ..... 88

A) ALLEGATO A: ABACO DELLE COLORAZIONI ..... 89
B) ALLEGATO B: PRESCRIZIONI PER ATTIVITA' PER IL COMMERCIO IN SEDE FISSA ED EQUIPARATE ..... 92
C) ALLEGATO C: PRESCRIZIONI PER ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE ..... 109
D) ALLEGATO D: NORME GEOLOGICHE DI VARIANTE GENERALE ..... 114
E) ALLEGATO E: LINEE GUIDA PER l'ESAME DELLA COMPONENTE PAESISTICA ….....129

# CAPITOLO I - PREMESSA

## *ART. 1*
## *CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE*

Secondo la normativa regionale, ovvero per la L.R.12/05 e varie successive modifiche ed integrazioni il nuovo strumento urbanistico per la gestione del territorio comunale è il Piano di Governo del Territorio.

Questo si articola in tre parti:

1 - il Documento di Piano
2 - il Piano dei Servizi
3 - il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è il documento base per normare l'attività edilizia all'interno del territorio comunale.

Il Piano delle Regole definisce, all'interno del territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, gli immobili assoggettati a tutela, le aree o gli edifici a rischio di compromissione o degrado, le regole definite dalla componente geologica, idrogeologica e sismica ed infine individua:

a) aree destinate all'agricoltura;
b) aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche;
c) aree non soggette a trasformazione urbanistica.

All'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato, vengono individuati i nuclei di antica formazione, per i quali in caso di interventi integrativi o sostitutivi devono essere stabilite delle modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato.

Per questo devono essere rispettati i seguenti parametri:

1. caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
2. consistenza volumetrica o superfici utili di pavimento esistenti e previste;
3. rapporti di copertura esistenti e previsti;
4. altezze massime e minime;
5. modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità di reticolo idrografico superficiale;
6. destinazioni d'uso non ammissibili;
7. interventi di integrazione paesaggistica;
8. requisiti qualitativi degli interventi previsti;
9. requisiti di efficienza energetica.

Per quello che riguarda le aree destinate all'agricoltura il Piano delle Regole detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e salvaguardia, recepisce i piani di indirizzo forestale, individua gli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo, dettandone le normative d'uso di concerto anche con i criteri impartiti dal P.T.C.P. di Cremona.

Per quello che riguarda le aree di valore paesaggistico ambientale detta regole di salvaguardia in linea con gli obiettivi del piano territoriale regionale, e di quello del P.T.C.P e del P.T. C. "Parco Adda Sud".

Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti dettandone la disciplina d'uso e ammette interventi per servizi pubblici, prevedendo anche eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali.

Le indicazioni del Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano inoltre non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

# CAPITOLO II - LE NORME GENERALI E DFINIZIONE DEI PARAMETRI

## PARTE PRIMA : NORME GENERALI

### *ART. 2*
### *PIANO DELLE REGOLE*

Il Piano delle Regole disciplina in base alla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale l'intero territorio comunale.

Tutte le opere edilizie e tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione, è necessario il rilascio di un Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio attività debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano.

Per gli immobili di valore storico o artistico sottoposti a vincoli contemplati dal D.L. 42/2004 e per quelli riconosciuti quali bellezze naturali, è sempre fatta salva rispettivamente, la competenza di :

- Parco Adda Sud
- Provincia di Cremona
- Regione Lombardia
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali attraverso la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

Per le opere statali e per quelle da eseguirsi su terreni demaniali, si richiama espressamente la normativa vigente in materia.

Il Piano delle Regole, a seguito di Variante al P.G.T., oltre al presente elaborato, "Norme Tecniche" comprensive degli allegati, si compone dei seguenti documenti :

- PR1 "Relazione di Sintesi Piano delle Regole"
- PR2* "Norme Tecniche"
- PR3/a* "Disciplina degli ambiti del territorio e sistema della viabilità – Quadro d'Unione Nord"
- PR3/b "Disciplina degli ambiti del territorio e sistema della viabilità – Quadro d'Unione Sud"
- PR3/c* "Disciplina degli ambiti del territorio e sistema della viabilità – Settore Est"
- PR3/d* "Disciplina degli ambiti del territorio e sistema della viabilità – Settore Ovest"
- PR4/a* "Sistema dei vincoli ambientali e tecnologici – Quadro d'Unione Nord"
- PR4/b* "Sistema dei vincoli ambientali e tecnologici – Quadro d'Unione Sud"
- PR5* "Legenda generale degli elaborati di disciplina degli ambiti del territorio"
- PR6/a "Nuclei di Antica Formazione e Nuclei di Antica Formazione Rurale – Centro Storico"
- PR6/b "Nuclei di Antica Formazione e Nuclei di Antica Formazione Rurale – Cascine"
- PR6/c "Nuclei di Antica Formazione e Nuclei di Antica Formazione Rurale – Cascine"

- PR6/d* "Nuclei di Antica Formazione e Nuclei di Antica Formazione Rurale – Cascine"
- PR6/e "Nuclei di Antica Formazione e Nuclei di Antica Formazione Rurale – Cascine"
- PR6/f "Nuclei di Antica Formazione e Nuclei di Antica Formazione Rurale – Cascine"
- PR6/g* "Nuclei di Antica Formazione e Nuclei di Antica Formazione Rurale – Cascine"
- PR6/h "Nuclei di Antica Formazione e Nuclei di Antica Formazione Rurale – Cascine"
- PR6/i "Nuclei di Antica Formazione e Nuclei di Antica Formazione Rurale – Cascine"
- PR6/l* "Nuclei di Antica Formazione e Nuclei di Antica Formazione Rurale – Cascine"

Costituiscono inoltre parte integrante e sostanziale del Piano delle Regole :
- Le indicazioni normative dello Studio Geologico.
- Il Piano del Reticolo Idrico Minore.
- Lo Strumento Urbanistico Disciplinante la Classificazione Acustica del Territorio Comunale, già approvato con atto amministrativo precedente.

## *ART. 3*
## *MODALITA' DI ATTUAZIONE*

Il P.G.T. si attuerà e si coordinerà con:
- Strumenti attuativi;
- Piani e programmi di settore;
- Regolamento edilizio.

Tra i primi si elencano :

A) Piani Particolareggiati (P.P.);
B) Piani di Recupero (P.d.R.);
C) Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
D) Piani di Lottizzazione (P.L.);
E) Piani degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
F) Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.);
G) Permessi di Costruire Convenzionati;
H) Permessi di Costruire;
I) Segnalazione Certificato di Inzio Attività (S.C.I.A.);
L) C.I.A.L. e C.I.L.A.;
M) Comunicazioni Lavori;
N) Autorizzazioni minori.

Più in dettaglio:

A) Piani Particolareggiati (P.P.)

Il Piano Particolareggiato (P.P.) può essere redatto per limitate parti del territorio disponendo, per queste, sistemazioni di dettaglio aventi propria individualità e normativa sempre nel rispetto delle direttive del P.G.T.

Ogni P.P. deve essere accompagnato da una relazione tecnica che evidenzi le motivazioni che hanno indotto il Comune alla redazione di tale strumento, la gradualità con la quale gli interventi saranno effettuati e i mezzi finanziari con i quali farvi fronte.

B) Piani di Recupero (P.d.R.)

I Piani di Recupero sono da considerarsi il principale Piano Attuativo degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Il piano di recupero disciplina il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree individuate nella cartografia del P.G.T. come ambiti "Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.)" e "Nuclei di Antica Formazione Rurale (N.A.F.R.)".

Il Piano di Recupero disciplina inoltre l'intervento su edifici o complessi dismessi in qualunque parte del territorio Comunale. L'individuazione di un'area come N.A.F. equivale all'individuazione della stessa come "Zona di Recupero" ai sensi della Legge 457/78.

Tale individuazione è fatta dal Comune ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27 della L. 457/78.

Il Piano di Recupero può essere attuato dal Comune, o da proprietari singoli o riuniti in Consorzio ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78.

C) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)

Il piano per l'edilizia economica e popolare rappresenta lo strumento urbanistico per eccellenza di localizzazione e disciplina della realizzazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica.

Come normativa si richiamano le leggi n. 167/1962, 865/71 e 247/1974 oltre ai provvedimenti normativi assunti dalla Regione al fine di sviluppare e armonizzare l'utilizzo di tale strumentazione attuativa.

Il carattere essenziale del P.E.E.P. è quello di assicurare al Comune la disponibilità di aree da destinare ad edilizia residenziale pubblica e ciò all'interno delle scelte generali urbanistiche programmate.

Il P.E.E.P. è uno strumento di politica abitativa e di disciplina urbanistica ed edilizia del territorio.

D) Piani di Lottizzazione (P.L.)

La lottizzazione fisica o sostanziale consiste non nel mero frazionamento dei terreni, ma nell'utilizzazione del suolo a scopo edilizio in previsione della realizzazione di una pluralità di edifici residenziali o turistici o produttivi e comporta conseguentemente la predisposizione delle opere di urbanizzazione idonee e sufficienti a dar vita ad un nuovo ed ordinato insediamento edilizio dotato delle necessarie infrastrutture.

L'art. 28 della Legge urbanistica integrata impone la stipulazione di una convenzione, da trascriversi per atto pubblico a cura e spesa dei lottizzanti.

I piani di lottizzazione d'iniziativa pubblica saranno posti in essere quando è accertata l'inerzia dei proprietari ai sensi dell'art. 28 Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive

modificazioni ed integrazioni e saranno adottati e approvati con la procedura di cui alla Legge Regionale n. 12/2005.

E) Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)

L'art. 27 della Legge 865/71 prevede che i Comuni possano formare un piano delle aree da destinare agli insediamenti produttivi.
I P.I.P. sono strumenti attuativi la cui disciplina è simile a quella prevista per i P.E.E.P. ed hanno la finalità di individuare e predisporre aree per sviluppare gli insediamenti produttivi.
La funzione del P.I.P. è quella di stimolare l'espansione delle iniziative produttive nel territorio comunale anche con contributi pubblici e con interventi mirati al riequilibrio del sistema industriale, nonché per orientare le localizzazioni urbanistiche.

F) Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.)

I Programmi Integrati di Intervento sono promossi al fine di riqualificare il tessuto urbanistico edilizio ed ambientale del territorio.
I Programmi Integrati di Intervento sono caratterizzati dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi :

1) previsione di una pluralità di destinazioni e funzioni comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica;
2) compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
3) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

I Programmi Integrati di Intervento possono prevedere il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie, pubblici e privati.

G) Permessi di Costruire Convenzionati

Quando risulti necessario un aumento significativo di aree a standard di servizio (conseguente ad un cambio di destinazione funzionale oppure ad un recupero di nucleo storico) in ambito soggetto a piano attuativo o meno, ma tali aree vengano totalmente monetizzate, il Permesso di Costruire Convenzionato può sostituire il Piano Attuativo, rendendo più veloce la procedura di autorizzazione. Il Permesso sarà subordinato all'approvazione del Progetto da parte della Giunta Comunale ed alla stipula di un'apposita Convenzione che dovrà riportare : a) l'assetto planivolumetrico; b) i parametri urbanistici complessivi e l'entità degli interventi previsti; c) le norme e i tempi per l'esecuzione; d) le garanzie finanziarie; e) la quantificazione della monetizzazione da corrispondere.
Solo qualora l'adeguamento di Standard a Servizi sia inferiore a 80 mq e tale Standard venga monetizzato, tale avvalimento può essere ricompreso nella procedura di Permesso di Costruire. In altri casi il servizio competente può valutare la possibilità di accoglimento di un Atto Unilaterale d'Obbligo, salvo le competenze della Giunta Comunale.

H) Permessi di Costruire di cui all'art. 33 della L.R. 12/2005 e s.m.i., in combinato disposto con T.U. 380/2001 e s.m.i.

I) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) di cui agli art.i 22 e 23 del T.U. 380/2001 e s.m.i.

L) C.I.A.L. e C.I.L.A. di cui all'art. 6 comma 2 lett. a) del T.U. 380/2001 e s.m.i.

M) Comunicazioni Lavori, per opere non soggette a procedimenti autorizzativi

N) Autorizzazioni Minori (posa cartelli, gestione patrimonio verde, ecc…)

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a Permesso di Costruire, S.C.I.A. o C.I.A.L./C.I.L.A..

I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo :
- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;
- strutture temporanee di cantiere.

Inoltre il P.G.T si coordinerà con i Piani di Settore.
Tra i Piani di Settore di iniziativa dell'autorità comunale si citano :
- Piano del Traffico e della Mobilità
- Programmi Opere Pubbliche;
- Piano di Zonizzazione Acustica;
- Piano del Colore;
- Piano per il Censimento e la Gestione del Reticolo Idrico;
- Piano Comunale di Protezione Civile e di Emergenza;
- Piano e Regolamento della Rete di Vendita;
- Piano di Illuminazione (ex L.R. 17/2000);

che hanno proprie normative di gestione e di realizzazione.

## *ART. 4*
## *EVENTUALI DIFFORMITÀ O CONTRASTI TRA ELABORATI DI P.G.T., OVVERO TRA P.G.T. E ALTRI ATTI AMMINISTRATIVI*

In caso di difformità o contrasti tra più elaborati grafici del P.G.T., prevalgono gli elaborati prescrittivi e – tra questi – gli elaborati a scala di maggior dettaglio.

Ove sussista contrasto tra il regolamento edilizio e il P.G.T., prevalgono le descrizioni e le prescrizioni di quest'ultimo.

Dalla data di Approvazione del P.G.T. tutte le norme contenute in regolamenti comunali, in deliberazioni del Consiglio Comunale od in eventuali strumenti di programmazione, che siano in contrasto con le presenti norme o con le prescrizioni contenute negli elaborati grafici, sono da ritenersi abrogati.

Le norme di cui al vigente regolamento d'igiene, se più restrittive sono sempre prevalenti sulle previsioni del P.G.T..

## *ART. 5*
## *SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE*

Il P.G.T., per dettare la disciplina urbanistica del territorio comunale, suddivide quest'ultimo in Ambiti regolati dalle norme del Capitolo III delle presenti Norme Tecniche anche con riferimento alla pianificazione sovracomunale e suddivide sostanzialmente il territorio in :

- Nuclei di antica formazione;
- Tessuto urbano consolidato non soggetto a trasformazione;
- Ambiti di Trasformazione Urbanistica (A.T.U.);
- Ambiti agricoli;
- Aree a servizi.

## *ART. 6*
## *AMBITI DI RECUPERO*

Il P.G.T. stante la particolare definizione della parte relativa la zona storica e la possibilità di procedere in opzione libera tra interventi edilizi diretti e interventi mediante piani attuativi, ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978, prevede solo alcuni casi specifici di individuazione del perimetro delle zone di recupero.

Sono previste anche zone di recupero ambientale per la tutela e la valorizzazione degli ambiti naturali.

## *ART. 7*
## *PIANI ATTUATIVI*

a) Nelle tavole di Disciplina degli Ambiti del Territorio è individuato, con apposita simbologia grafica, il perimetro continuo obbligatorio degli ambiti entro i quali è prevista la approvazione di un piano urbanistico attuativo, stante la facoltà di cui al precedente art.6.
b) Sempre nelle tavole di Disciplina degli Ambiti del Territorio e nelle presenti norme, è indicato per ogni ambito il tipo di piano urbanistico attuativo ed eventuali modalità specifiche d'intervento.
c) In sede di formazione dei piani urbanistici attuativi le aree a standard comprese nel loro interno possono, nell'ambito del singolo piano, venire diversamente dislocate rispetto alle indicazioni delle tavole di azzonamneto, purché vengano mantenute le caratteristiche di fruibilità e di connessione con il sistema complessivo degli standard e l'entità quantitativa.
d) Ogni Piano Attuativo, in relazione all'insediamento previsto, deve garantire obbligatoriamente la cessione gratuita al Comune delle aree standard a servizi in misura non inferiore alle dotazioni stabilite all'art. 9 della L.R. 12/2005, così come recepito nel Piano dei Servizi.

e) Nel caso in cui sulle tavole di Disciplina degli Ambiti del Territorio, per un determinato piano attuativo, non venga individuata, all'interno del suo perimetro, nessuna area standard, il Comune può richiedere la cessione gratuita della dotazione di cui al precedente punto d) all'interno del perimetro del piano attuativo o acconsentire alla cessione gratuita della stessa all'esterno del piano attuativo, ma comunque su area indicata come area a servizi, o richiedere in surroga alla cessione gratuita delle aree la loro monetizzazione, commisurata alla dotazione obbligatoria sopra richiamata.

f) Nel caso in cui sulle tavole di Disciplina degli Ambiti del Territorio, per un determinato piano attuativo, sia individuata, all'interno del suo perimetro, un'area standard che secondo quanto riportato dalle tavole del dimensionamento è di entità inferiore alla dotazione obbligatoria di cui al precedente punto d), l'area individuata deve essere obbligatoriamente ceduta gratuitamente; per la parte rimanente della dotazione obbligatoria si applica quanto stabilito al punto e).

g) Ai sensi dell'art. 28 della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni, le aree per urbanizzazione primaria non sono monetizzabili. Nei piani attuativi di iniziativa privata (P.L., P.d.R., ecc.) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o il loro potenziamento all'interno o nelle immediate adiacenze del piano stesso, devono essere di norma eseguite dai soggetti attuatori. L'Amministrazione Comunale può eseguire direttamente totalmente o parzialmente tali opere, previo versamento, da parte dei lottizzanti o attuatori, del corrispettivo stabilito da apposita delibera consiliare, ovvero previo impegno da parte degli stessi a versare le somme necessarie.

h) Il piano attuativo costituisce comparto, all'interno del quale debbono essere proporzionalmente distribuiti fra i lottizzanti oneri e vantaggi conseguenti l'approvazione del piano stesso, secondo criteri di perequazione e compensazione urbanistica fissati nel Documento di Piano.

i) L'autorizzazione del piano attuativo è subordinata alla stipula fra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione, in forma pubblica, riguardante i modi e i tempi di attuazione della medesima e l'assunzione dei relativi oneri. La convenzione in particolare deve riportare e richiamare:
   - l'assetto planivolumetrico generale;
   - i parametri urbanistici complessivi, l'entità degli interventi edilizi previsti, gli indici fondiari massimi;
   - l'esecuzione a cura e spesa dell'attuatore del piano attuativo delle opere di urbanizzazione primaria, e se richiesta la cessione gratuita al Comune delle medesime con le loro aree di competenza;
   - la cessione gratuita al Comune delle aree per l'urbanizzazione secondaria o la loro monetizzazione secondo quanto stabilito ai precedenti punti;
   - le modalità e i tempi per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, stabilita dalla L.R. 12 /2005 art.9;
   - le modalità e i tempi per l'esecuzione e i termini di ultimazione degli interventi previsti;
   - le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione e le sanzioni o le penali in caso di inadempimento;
   - nel caso il piano comprenda diverse proprietà, il riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate, secondo criteri di perequazione e compensazione urbanistica tra tutti i comproprietari;

- le caratteristiche di edilizia bioclimatica e metodi di risparmio energetico, eventualmente previsti nel piano attuativo, meritevoli di una disciplina di incentivazione urbanistica prevista dall'art.11 L.R. 12/2005;
- quant'altro eventualmente richiesto nel Documento di Piano in termini di previsioni urbanistiche (standard di qualità, ecc.) nell'area di trasformazione interessata;
- ai rapporti attinenti alla gestione delle strutture e dei servizi realizzati all'interno del piano attuativo, finalizzate a garantire l'uso pubblico;
- alle modalità d'esecuzione di eventuali interventi di bonifica ambientale.

Ciascuna convenzione deve prevedere che i soggetti attuatori si impegnino a trasferire all'acquirente, in caso di vendita di un lotto o frazione immobiliare, i propri obblighi nei confronti del Comune, per la quota parte degli oneri pertinenti al bene ceduto, ferma restando la solidale responsabilità degli stessi soggetti nei confronti del Comune.

j) Ogni piano attuativo escluso il P.d.R, se non necessario, può facoltativamente definire in modo unitario i caratteri che avranno le recinzioni.

k) Non è consentito, in sede di esecuzione, superare l'indice fondiario massimo assegnato dal piano attuativo ad ogni singolo lotto, salvo i casi di trasferimento della capacità edificatoria attraverso il "registro dei diritti edificatori".

l) I nuovi piani attuativi dovranno essere corredati da studio geologico dimostrante la fattibilità degli interventi dal punto di vista geotecnico.

m) I nuovi piani attuativi dovranno essere corredati di approfondimento in materia acustica.

## *ART. 8*
## *ABITANTI TEORICI E PESO INSEDIATIVO NEI PIANI ATTUATIVI*

La pianificazione degli strumenti attuativi comporta la valutazione degli abitanti teorici e del peso insediativo secondo i seguenti criteri prescrittivi:

- <u>Nel caso di destinazioni residenziali:</u>
  il numero degli abitanti teorici è determinato dividendo la Su per 50 mq./ab.. Il valore così ottenuto è alla base del calcolo del fabbisogno di standard a servizi.

- <u>Nel caso delle altre destinazioni:</u>
  l'entità della Su così come disciplinata all'articolo 15 è alla base del calcolo del peso insediativo e quindi degli standard a servizi minimi dovuti di cui all'articolo 15.

Convenzionalmente si assume nella misura di 1 a 3,5 il rapporto tra superficie utile espressa in mq e volume edilizio esistente espresso in mc vuoto per pieno del fabbricato.

## *ART. 9*
## *URBANIZZAZIONI PRIMARIE*

Per urbanizzazione primaria si intende quell'insieme di aree, opere e servizi tecnologici atti a rendere edificabile un terreno. In particolare sono opere di urbanizzazione primaria:

a) le strade al servizio dei lotti edificabili o comparti a servizi realizzate in modo da risultare idonee al transito veicolare e pedonale, fornite di adeguata pavimentazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori quali marciapiedi, aiuole e banchine spartitraffico, nonché arredate secondo le necessità, ivi comprendendo la segnaletica verticale e orizzontale;
b) gli spazi di sosta e di parcheggio al servizio dei lotti edificabili, adeguatamente pavimentati ed attrezzati;
c) le condotte di fognatura destinate allo scolo delle acque chiare e luride, complete di opere accessorie (caditoie pozzetti ecc.);
d) le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile complete di opere accessorie;
e) le condotte per l'erogazione del gas, complete di opere accessorie;
f) la rete di distribuzione dell'energia elettrica, completa di opere accessorie;
g) l'impianto di pubblica illuminazione delle aree di cui ai punti a) e b), completo di opere accessorie;
h) la rete telefonica, completa di opere accessorie;
i) le aree attrezzate a verde (aiuole e simili) di arredo urbano, le alberature stradali ed i relativi spazi.

Sono da ritenersi come facenti parte essenziale delle opere di urbanizzazione primaria tutte quelle opere, anche se uniche ed irripetibili quali, ad esempio, un tronco di viabilità principale o un collettore fognario, che servano a collegare una rete stradale o tecnologica con la preesistente armatura urbana dei servizi, ovvero le opere singolari che servono a collegarla ad una rete di livello superiore o di altro genere, quali ad esempio, la cabina per l'energia elettrica, i pozzi per l'acquedotto, il depuratore per la fognature ecc. ecc. Nel dimensionamento e nella realizzazione delle varie opere andranno rispettate le disposizioni legislative esistenti in materia.

## *ART. 10*
## *URBANIZZAZIONI SECONDARIE*

Per urbanizzazione secondaria si intende l'insieme di servizi ed attrezzature che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile e collettiva degli insediamenti. In particolare sono opere di urbanizzazione secondaria :

a) gli edifici per l'istruzione di base (asili – nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);
b) gli edifici e gli impianti per le attrezzature sanitarie, annonarie, culturali e religiose;
c) i parchi, i giardini e il verde attrezzato per lo sport, la ricreazione e lo svago;
d) i parcheggi pubblici al servizio dell'abitato.

In sede di approvazione dei Piani Attuativi il calcolo dello Standard a Servizi avverrà considerando 18 mq per ogni abitante insediabile, mentre per le altre destinazioni valgono i parametri di cui all'art. 15.

Con la Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), la compensazione ambientale diventa elemento fondamentale connesso ad ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica; per tale motivo, ogni intervento ristrutturativo o di nuova costruzione, dovrà "risarcire" il territorio attraverso la compartecipazione alla componente ecologica del P.G.T.

## *ART. 11*
## *STANDARD QUALITATIVO*

Lo "Standard Qualitativo", che può declinarsi anche in "Compensazione Ecologica" e "Compensazione Ecologica Preventiva", è da considerarsi come aggiuntivo rispetto alla dotazione di standard prevista dalla legge, finalizzato ad una maggiore dotazione di servizi per il cittadino e ad un miglioramento complessivo della qualità degli interventi.

L'entità dello standard qualitativo sarà commisurata e proporzionata alle caratteristiche ed all'entità del Piano Attuativo e dovrà essere definita con l'Amministrazione Comunale.

Lo Standard Qualitativo può essere trasferito all'Amministrazione Comunale attraverso :

- la realizzazione di infrastrutture e servizi di carattere generale di particolare rilevanza individuate dal P.G.T e dal Piano dei Servizi, accertata mediante specifico progetto preliminare e allegata stima del costo delle opere ed il valore espresso in euro/mq;
- la cessione di edifici esistenti necessari alla trasformazione di infrastrutture o nuovi edifici realizzati per servizi di interesse generale, il cui valore è stabilito con perizia asseverata;
- la realizzazione e la cessione di fabbricati all'Amministrazione Comunale, oppure la cessione di aree per la realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Pubblica;
- la monetizzazione finalizzata.

In tutti i casi l'importo delle opere e/o il valore della cessione non dovrà essere inferiore al valore complessivo dello Standard Qualitativo.

Lo Standard Qualitativo va reperito prioritariamente all'interno dei parametri dei Piani Attuativi riguardanti gli Ambiti di Trasformazione Urbanistica (A.T.U.) secondo gli indirizzi del Documento di Piano.

# PARTE SECONDA: DISCIPLINA DEGLI AMBITI E VINCOLI

## *ART. 12*
## *DISTRIBUZIONE DEGLI AMBITI - OSSERVANZA DEI VINCOLI*

Ai fini di un ordinato assetto tipologico e di una razionale distribuzione delle funzioni previste, e perciò delle utilizzazioni permesse, il territorio comunale è diviso in ambiti omogenei: l'edificazione è ammessa soltanto negli ambiti che la prevedono, secondo le indicazioni del Piano delle Regole e con l'osservanza delle modalità, degli indici e dei parametri fissati dalle presenti regole attuative e/o dal Piano Attuativo.

Gli ambiti previsti e disciplinati, distinti graficamente nelle tavole in scala 1:5000, sono i seguenti :

Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.) e Nuclei di Antica Formazione Rurale (N.A.F.R):

- Ambito A1 : Nuclei di Antica Formazione (comprende i nuclei storici vincolati D.L. 42/2004), detti N.A.F.;
- Ambito A2 : Nuclei di Antica Formazione Rurale (Cascine Storiche), detti N.A.F.R.

Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) :

- Ambito B1 : Ambito residenziale di completamento di vecchio impianto;
- Ambito B2a : Ambito residenziale di completamento recente impianto - estensivo;
- Ambito B2b : Ambito residenziale di completamento di recente impianto intensivo;
- Ambito BD : Nuclei produttivi in area residenziale;
- Ambito C-D : Piani attuativi in corso di validità;
- Ambito D : Ambito delle attività produttive e commerciali;
- Aree a verde privato

Aree Agricole :

- Ambito F : Servizi ed impianti tecnologici;
- Ambito E1 : Ambito agricolo provinciale;
- Ambito E2 : Ambito agricolo locale;
- Ambito E3 : Ambito agricolo provinciale ricadente nel Parco Adda Sud (L.R. 22/94);

Aree in attesa di trasformazione :

- Ambito di Trasformazione Urbanistica (A.T.U.);

con apposite normative per ogni ambito.

Inoltre il Piano delle Regole individua i seguenti perimetri e ricognizioni :

- La viabilità comunale esistente e di progetto;
- La viabilità provinciale esistente e di progetto;
- Le fasce del P.A.I. (piano per l'assetto idrogeologico);
- Le macro-zone del Parco Adda Sud;

- Le principali zone e fasce di rispetto;
- Prescrizioni specifiche su determinati comparti;
- I perimetri dei Piani Attuativi vigenti;
- I perimetri dei Piani Attuativi di progetto;
- Specifiche modalità di recupero del patrimonio storico per le cascine storiche;
- I comparti soggetti a trasformazione urbanistica (rimandando al Documento di Piano la determinazione degli elementi salienti della programmazione urbanistica ed infrastrutturale).

## *ART. 13*
## *DESTINAZIONI D'USO*

Per ciascun ambito omogeneo sono indicate le destinazioni d'uso non consentite, in conformità alla vigente legislazione urbanistica, quelle non proibite, sono quindi ammesse.Le attività d'interesse e servizio pubblico sono ammesse in tutti gli ambiti del P.G.T.

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a Permesso di Costruire, a S.C.I.A, ecc…, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo atto.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune, indipendentemente dalla necessità dell'adeguamento dello standard da servizi eventualmente necessario a rendere urbanisticamente ammissibile la nuova funzione.

Costituisce variazione del fabbisogno di aree per i servizi e attrezzature pubbliche ogni variazione d'uso comportante il passaggio ad una diversa destinazione tra quelle elencate nel presente articolo.

Il richiedente dovrà cedere o monetizzare la quota di standard risultante dalla differenza tra la destinazione d'uso precedente e la nuova destinazione richiesta.

Per quanto non specificato valgono le norme contenute negli articoli 51-52-53-54 della L.R. 12/05.

La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche.

Per gli edifici aventi destinazione d'uso in atto non compatibile con le destinazioni dei singoli ambiti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

Il P.G.T. individua le seguenti categorie e sotto categorie di destinazioni, nonché le corrispondenti tipologie d'uso :

A - FUNZIONE ABITATIVA

A1 - *Residenza ordinaria*

Gli alloggi e i servizi di pertinenza agli alloggi (cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, ricoveri privati di veicoli e simili) e residenze collettive (alloggi per anziani o per disabili, ecc.);

A2 - *Residenza rurale*

Le abitazioni organicamente ordinate al soddisfacimento delle necessità abitative degli addetti alle attività agricole e zootecniche, nonché dei loro nuclei familiari, costituite dagli alloggi e dai servizi di pertinenza agli alloggi.

B - FUNZIONI TERZIARIE

B1 - *Direzionali e professionali*

Comprensive delle funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa, ivi incluse le funzioni di supporto e di servizio e quelle volte a soddisfare le esigenze degli addetti quali quelle dirette alla erogazione di servizi rivolti al grande pubblico; ausiliari finanziari e delle assicurazioni; agenzie di mediazione per la compravendita e la locazione di immobili e terreni; agenzie di viaggio e simili; agenzie di mediazione e intermediari, studi tecnici ed affini; agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni; studi professionali (consulenti legali, commerciali, e fiscali; notai; medici; ingegneri; architetti; artisti e letterati; altri esercenti libere professioni); palestre; centri estetici; i centri di calcolo, intesi come spazi prevalentemente adibiti alla produzione di servizi di acquisizione e di elaborazione elettronica dei dati;
*B1.1* – quando la superficie non è superiore ai 150 mq;
*B1.2* – quando la superficie è superiore ai 150 mq.

B2 - *Commerciali*

Ovvero tutte le attività attinenti la vendita al dettaglio di qualsiasi prodotto; esse si articolano in :
*B2.1 – Esercizi di vicinato*, intesi come i locali, di esercizi singoli e non integrati, adibiti alla vendita con superficie non superiore a 150 metri quadrati, secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione.
*B2.2 – Medie strutture di vendita*, intese come gli esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 150 metri quadrati e fino a un massimo di 1500 metri quadrati.
B2.3 – *Grandi Strutture di Vendita*, intese come gli esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 1500 metri quadrati.
*B2.4 – Commercio di carburanti*: esercizi singoli e integrati con le attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli, e le piccole attività di vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma e altri articoli.
*B2.5 – Commercio al dettaglio su aree pubbliche*: mercati rionali - fiere e feste temporanee - mostre mercato, e ogni altra esposizione o mostra, di qualsiasi settore merceologico, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti - spettacoli viaggianti.
*B2.6 – Pubblici esercizi:* attività per la somministrazione di alimenti e bevande, comprensivi dei servizi di pertinenza, dei magazzini, dei depositi, degli spazi tecnici ecc. funzionali all'attività principale (bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche, osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie; tavole calde, fast-food, ecc.).
*B2.7 – Funzioni ricettive*: per l'ospitalità quali alberghi, motel, residenze alberghiere, ostelli e campeggi.
*B2.8 – Centri commerciali e altre tipologie di vendita*: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in un'unica

struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

B2.9 - *Commercio ingrosso*: si intendono magazzini e depositi con relativi spazi di vendita e di servizio, compresi uffici, mense, spazi di esposizione e di supporto, attività di esposizione, di mostra e di vendita, ecc., spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari. È ammessa anche la presenza di alloggi di custodia.

*B2.10 – Sale di ritrovo e da gioco:* uno o più locali con disponibilità di biliardi, giochi da tavolo o di società, apparecchi e congegni automatici, semiautomatici e elettronici da trattenimento e da gioco di abilità, nonché apparecchi automatici da trattenimento (juke box, cine box e simili) e/o altri giochi leciti.

*B2.11 – Centri di telefonia in sede fissa*: si intendono gli esercizi così definiti dalla Legge Regione Lombardia, compresi gli esercizi "internet point" che svolgono servizio di telefonia vocale.

C - FUNZIONI PRODUTTIVE

C1 - *Attività manifatturiere*

Per esse si intendono gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali, di produzione di beni, comprensive delle attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), delle attività logistiche e delle connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, ivi compresa la vendita al dettaglio al pubblico, di gestione del personale e dei materiali e simili), nonché delle funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari e di assistenza e simili), e le attività di spedizione e di trasporto.

C2 - *Artigiano di servizio*

Comprende le attività artigianali di servizio alla persona (quali i saloni di parrucchiere; i servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura, i massaggiatori, le estetiste e simili); gli studi fotografici, le copisterie, i calzolai, pellicciai ecc..

D - FUNZIONI AGRICOLE

D1 - *Ordinaria coltivazione del suolo*

intesa come l'utilizzazione agricola esercitata secondo gli ordinamenti colturali ed i metodi di coltivazione locali, vivai, ecc…

D2 - *Zootecnia e allevamenti per animali*

intesa come attività di allevamento di specie faunistiche, normalmente svolta mediante l'utilizzo di specifici annessi rustici configurati come ricoveri per animali di allevamento. Tali attività sono frequentemente connesse a vasche di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico.

D3 - *Attività ricettive agricole*

quali gli esercizi agrituristici.

E - FUNZIONI A SERVIZI, AMMINISTRATIVE E PUBBLICHE

Secondo le indicazioni fornite nel Piano dei Servizi si articolano in :
Centro Civico – Polo Scolastico, strutture verdi e ricreative, strutture sportive, strutture sociali, strutture di culto, uffici amministrativi, strutture assistenziali, strutture per l'istruzione, impianti tecnologici, strutture sanitarie, ecc….

## *ART. 14*
## *RAPPORTI TRA LE FUNZIONI*

1. La verifica dei rapporti tra le funzioni insediabili prescritta dalle presenti norme, utilizzando le sigle di cui al precedente articolo, deve essere fatta in caso di presentazione di istanza di Permesso di Costruire, S.C.I.A. o comunicazione con riferimento alla superficie utile del fabbricato (Su) o della parte di edificio interessato e, in caso di piani urbanistici attuativi, con riferimento alla complessiva Su da essi prevista.
2. È sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso in atto a condizione di realizzare una destinazione consentita dalle norme di cui al successivo Capitolo III.
3. I mutamenti di destinazione d'uso senza opere ad esso preordinate devono essere oggetto di preventiva comunicazione delle nuove destinazioni e successiva determinazione del Comune secondo quanto previsto all'art. 51 e seguenti della L.R. 12/2005, per la validazione del calcolo dell'adeguamento degli standards di servizi in applicazione del successivo art. 15. Nei casi in cui le nuove destinazioni siano contrastanti con quanto previsto dalle presenti norme o dai piani e programmi attuativi, troveranno applicazione le sanzioni di cui alla L.R. n. 12/2005 art. 53.
4. I mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie sono sottoposti al regime prescritto dal vigente ordinamento per gli interventi edilizi ad essi relativi che, di volta in volta, verranno qualificati considerando anche la loro preordinazione all'insediamento delle nuove funzioni.
5. I mutamenti di destinazione d'uso sono ammissibili solo alla condizione che risultino verificate preliminarmente, in applicazione degli articoli 51 e seguenti della L.R. n. 12/2005 citata, le dotazioni di aree standard a conguaglio eventuale da essi indotti, calcolati secondo i parametri minimi riportati nel successivo articolo.
6. In caso di utilizzo della S.C.I.A., ecc…, spetta al dichiarante la verifica di cui al comma precedente e di proporre le modalità di reperimento degli standard a servizi.
7. È ad esclusivo giudizio dell'amministrazione, a mezzo di approvazione della Giunta Comunale, quali aree possono essere oggetto di cessione gratuita al fine di soddisfare le esigenze di dotazione indotte dai suddetti mutamenti di destinazione d'uso, valutando quelle che per estensione, conformazione ed ubicazione possano realmente prospettarsi ad un'utilizzazione per attrezzature a servizi pubblici.
8. Per interventi senza Piano Attuativo è in linea generale sempre possibile la monetizzazione degli standard, salvo quanto di seguito precisato e fatto salvo quanto previsto all'art. 3.

## *ART. 15*
## *STANDARD A SERVIZI MINIMI DOVUTI*

*A – FUNZIONE ABITATIVA* (A1): 18 mq / abitante, di cui almeno la metà a verde pubblico, da computarsi per ogni abitante teorico in sede di pianificazione attuativa. Nessuno standard è dovuto per la residenza rurale (A2).

*B – FUNZIONI TERZIARIE*

B1 – *Direzionali*
*B1.1 - 50%* Su, di cui almeno metà a parcheggio pubblico;
*B1.2* - 100% Su, di cui almeno metà a parcheggio pubblico;

B2 – *Commerciali*
*B2.1 – Esercizi di vicinato*, la dotazione minima di standard è pari al 100% della Su, di cui almeno metà a parcheggio pubblico;
*B2.2 – Medie strutture di vendita*: la dotazione minima di standard è pari al 150% della Su, di cui almeno metà a parcheggio pubblico. E' consentita la monetizzazione parziale delle aree a verde pubblico nella misura massima del 50% degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio di uso pubblico.
B2.3 – *Grandi strutture di vendita*, la dotazione minima di standard è pari al 200% della Su, di cui almeno metà a parcheggio pubblico. E' consentita la monetizzazione parziale delle aree a verde pubblico nella misura massima del 50% degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio di uso pubblico.
*B2.4 – Commercio di carburanti*: la dotazione minima di standard è pari al 100% della Su, di cui almeno metà a parcheggio pubblico. E' consentita la monetizzazione parziale delle aree a verde pubblico nella misura massima del 50% degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.
*B2.5 – Commercio al dettaglio su aree pubbliche*: nessuno standard è dovuto.
*B2.6 – Pubblici esercizi:* la dotazione minima di standard è pari al 150% della Su, di cui almeno metà a parcheggio pubblico.
*B2.7 – Funzioni ricettive*: la dotazione minima di standard è pari al 100% della Su, di cui almeno metà a parcheggio pubblico.
*B2.8 – Centri commerciali e altre tipologie di vendita*: la dotazione minima di standard è pari al 200% della Su, di cui almeno metà a parcheggio pubblico. E' consentita la monetizzazione parziale delle aree a verde pubblico nella misura massima del 50% degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio di uso pubblico.
B2.9 - *Commercio ingrosso*: la dotazione minima di standard è pari al 100% della Su, di cui almeno metà a parcheggio pubblico.
*B2.10 – Sale di ritrovo e da gioco:* la dotazione minima di standard da destinare a parcheggio, non monetizzabile, è calcolata in base alla potenziale utenza contemporanea, in 1 posto auto ogni 3 utenti.
*B2.11 – Centri di telefonia fissa*: la dotazione minima di standard è pari al 100% della Su, di cui almeno metà a parcheggio pubblico.

*C – FUNZIONI PRODUTTIVE*

*C1 – attività manifatturiere*: 20% Su, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico;

*C2 – artigianato di servizio*: 50% Su, di cui almeno metà a parcheggio pubblico.

*D – FUNZIONI AGRICOLE*

*D1, D2:* nessuno standard è dovuto, ad eccezione di necessari interventi di compensazione ecologica.

*D3 – attività ricettive agricole*: 20% Su, di cui almeno metà a parcheggio pubblico.

*E – FUNZIONI AMMINISTRATIVE E PUBBLICHE*
Per le attività del gruppo E secondo le indicazioni e gli eventuali dimensionamenti forniti nel Piano dei servizi, costituiscono esse stesse standard a servizi.

## *ART. 16*
## *PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI*

L'utilizzazione edificatoria del suolo è regolata dai seguenti parametri ed indici urbanistici :

**16.1) St - Superficie territoriale**.

Essa rappresenta la quantità di area interessata dai singoli Piani urbanistici d'attuazione di cui all'art. 3 e 7. La totalità dell'area all'interno della perimetrazione dei comparti di trasformazione concorrerà a determinare il computo edificatorio necessario anche per la valutazione dei criteri di perequazione e compensazione urbanistica nonché di abitanti insediabili e peso insediativo.

**16.2) Sf - Superficie fondiaria**.

Essa rappresenta la quantità di area pertinente ed asservita a ciascun singolo intervento edificatorio al netto delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie.

**16.3) Su - Superficie utile del fabbricato**.

Si misura in metri quadrati (mq).

Essa deve essere valutata sommando le aree di calpestio (pavimento netto utilizzabile) degli ambienti coperti e chiusi su almeno due lati (non applicando tale limite per gli edifici extra agricoli, nel limite massimo del 20 % di fienili, stalle e porticati) escluse :

a) superfici adibite ai disimpegni verticali (scale, ascensori e pianerottoli);
b) superfici adibite a cantine, purché nel limite del 30% della Su e comunque di altezza max 2,60 ml;
c) cantine esistenti con altezza utile H $\leqslant$ 2,60 ml;
d) box per autovetture (nei limiti della L.122/89 e L.R 9/99) e nel limite di altezza di ml 2,40 strutturale (non controsoffittatura) se piano, e ml 2,60 se inclinato, comunque in tal caso con altezza massima esterna ml 2,80;
e) i locali posti al di sotto della copertura, a destinazione sottotetto collegati ad abitazioni, privi di impianti tecnologici e di altezza media netta, con riferimento all'intradosso, non superiore a ml 2,40. Qualora i locali sottotetto siano a destinazione diversa dal residenziale, concorrono al computo della Su;

f) centrali termiche e locali tecnologici, qualora necessari e previsti dalla normativa vigente in materia;
g) i locali interrati senza permanenza di persone, di pertinenza degli immobili residenziali e con altezza massima di metri 2,40, quali depositi, cantine nel limite del 30%;
h) le pensiline aperte su almeno tre lati e gli impianti tecnici o tecnologici di pertinenza delle attività artigianali e industriali;
i) i locali interrati e seminterrati destinati a solo magazzino a servizio di unità immobiliari a destinazione non residenziale (commerciale, produttivo, ecc.);
j) serre realizzate nelle abitazioni ed aventi scopo energetico (il cui contributo deve essere dimostrato nel progetto di Contenimento Energetico);
k) manufatti precari per ricovero attrezzi da giardino di altezza massima interna m 2,20 ed esterna 2,40 m; di superficie massima esterna pari a 8 mq e comunque posti ad almeno 3,00 m dai confini;
l) i pergolati :
   I pergolati sono manufatti di utilizzo stagionale, sprovvisti di copertura impermeabile di qualsiasi tipo che non sia una essenza verde rampicante o al più un telo removibile e di altezza massima pari a 2,60 m.
   Se vengono realizzati completamente in legno o con altri materiali di facile smontabilità e comunque di superficie massima di 15 mq, possono essere autorizzati, esentati da ogni onere concessorio, anche senza l'assoggettamento ad alcuna verifica di indice edilizio urbanistico salvo il rispetto della distanza di m 3,00 dai confini o minore se con convenzione;
m) superfici destinate a cisterne e serbatoi;
n) per ciò che concerne esclusivamente le cascine storiche (ambito N.A.F.R.), di cui negli atti di P.G.T. sia già determinata la destinazione extragricola, la Su è determinata con riferimento alle costruzioni esistenti ed in puntualizzazione di quanto sopra :
   - relativamente alla Su delle cascine storiche site all'interno del centro abitato viene così considerata :
     - 100% abitazioni esistenti (abitate o dismesse)
     - 100% stalle esistenti
     - 70% fienili esistenti
   - relativamente alla Su delle cascine storiche site fuori dal centro abitato viene così considerata :
     - 100% abitazioni esistenti (abitate o dismesse)
     - 50% stalle, fienili e porticati esistenti

Valgono le specifiche deroghe per i casi di intervento di efficientamento energetico di cui al Regolamento denominato "Benefici Urbanistici negli Interventi di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente – Allegato n. 4 al Regolamento Edilizio" approvato con D.C.C. n° 17 del 23/04/2013.

### 16.4) Iut - Indice di utilizzazione territoriale.

Corrisponde alla massima superficie utile (Su) ammissibile su un mq. di superficie territoriale (St) compresa nei Piani attuativi.

### 16.5) Iuf - Indice di utilizzazione fondiaria.

Corrisponde alla massima superficie utile (Su) ammissibile su un mq. di superficie fondiaria (Sf).

Nell'atto di concessione edificatoria, la superficie utilizzata per il computo dell'indice Iuf deve essere esattamente definita.

Tale superficie rimane vincolata nel senso che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà essa non potrà più essere considerata nel computo degli indici edilizi, per eventuali altre costruzioni adiacenti.

**16.6) H - Altezza massima delle costruzioni.**

Si misura dal livello esistente o stabilito dall'Ufficio Tecnico Comunale per il marciapiede o strada; dove il marciapiede o strada non sia previsto, dalla quota media di intersezione dell'edificio col terreno (a sistemazione progettuale finita) fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile (nel caso di copertura inclinata dell'ultimo piano abitabile o a destinazione accessoria, quest'ultimo termine viene calcolato sulla media tra la quota di gronda e quella di colmo). Eventuali coperture a falda e volumi tecnici emergenti non possono superare tale altezza per più di m 5. L'eventuale attico, parapetto o veletta pieno di coronamento non possono superare la stessa altezza per più di m 1,20. Le coperture a falda non possono avere pendenza superiore ai 30°.

**16.7) Sc - Superficie coperta.**

Si misura in metri quadrati (mq) ed è definita dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra o entro terra con esclusione delle sole porzioni delle strutture aperte e sporgenti dalle murature perimetrali non aggettanti oltre 1,50 metri lineari quali cornicioni di gronda, mensole, balconi e pensiline, comprendendo tutte le tipologie di manufatti edilizi permanenti entro e fuori terra, compresi manufatti eventualmente esclusi dal calcolo della Su, a sola esclusione di opere di pavimentazione e recinzioni.

**16.8) Rc – Rapporto di copertura.**

Rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto edificabile (oppure tra superficie coperta e superficie aziendale esclusivamente negli ambiti E1,E2 ed E3).

Si determina rapportando la superficie del terreno fisicamente coperto dagli edifici (Sc) con quella del lotto edificabile afferente (Sf).

**16.9) Sd - Superficie drenante.**

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione, esclusi gli ambiti A1, A2 e B1 deve avere una superficie scoperta e drenante non inferiore al 40% della superficie fondiaria detratta la superficie coperta (Sf – Sc) sia per gli interventi residenziali che per gli altri interventi. Restano fatte salve eventuali indicazioni più restrittive contenute nel Regolamento Locale di Igiene.

**16.10) Np – Numero dei piani fuori terra.**

Definisce il numero dei piani realizzabili fuori terra (compresi i piani seminterrati) e va computato sul prospetto più alto dell'edificio, a partire dal piano stradale o cortilizio contiguo più depresso.

**16.11) Dc – Distanza minima dai confini.**

Da intendersi come distanza dal filo esterno della costruzione alla linea di confine, balconi compresi. Salvo convenzione tra confinanti nel caso di box a confine, essa è sempre almeno pari a 5,00 m. E' consentito costruire sul confine qualora sullo stesso già sorga il fabbricato del lotto vicino con frontespizio nudo e fino all'altezza dello stesso; oppure qualora esista una convenzione registrata e trascritta tra i proprietari confinanti con impegno reciproco ad edificare in aderenza. E' altresì possibile con convenzione ridurre la distanza fino a metri 1,50 dal confine purché l'accordo preveda un'area libera antistante al prospetto dell'erigenda costruzione di almeno 10 m.

Nel caso di sopralzo di edificio esistente (escluso i casi di intervento di recupero del sottotetto ai sensi dell'art. 32) per la porzione fuoriuscente rispetto alla preesistente sagoma vale quanto sopra disciplinato salvo convenzione.

Valgono le specifiche deroghe per i casi di intervento di efficientamento energetico di cui al Regolamento denominato "Benefici Urbanistici negli Interventi di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente – Allegato n. 4 al Regolamento Edilizio" approvato con D.C.C. n° 17 del 23/04/2013.

**16.12) Df - Distanza minima tra fabbricati.**

Da intendersi come distanza tra pareti finestrate indipendentemente dalla tipologia di locali, anche in presenza di una sola parete finestrata. Tale distanza è da applicare anche nel caso di edifici da realizzare su fondi della medesima proprietà.

Valgono le specifiche deroghe per i casi di intervento di efficientamento energetico di cui al Regolamento denominato "Benefici Urbanistici negli Interventi di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente – Allegato n. 4 al Regolamento Edilizio" approvato con D.C.C. n° 17 del 23/04/2013.

## *ART. 17*
## DISTANZE DALLA STRADA

Definisce la distanza minima ammissibile tra l'edificio e il confine stradale. Ai soli fini di tale definizione si considerano "edificio" anche le pertinenze di qualunque altezza siano.

Per ciò che concerne la definizione di confine stradale si rimanda all'art. 3 C.1 punto 10 DLgs. 285/1992 e la distanza minima dalle strade è quella misurata dal confine e non dal ciglio stradale.

17.1) In generale, tranne che per gli ambiti A1, A2, B1 e salvo diverse specifiche prescrizioni di zona, la distanza minima degli edifici dal confine stradale è :

- All'esterno del perimetro del centro abitato sia per zone agricole che per zone fabbricabili, quella stabilita dal Codice della Strada così come riportata con apposita simbologia grafica nelle tavole di Disciplina degli Ambiti del territorio e sistemi della viabilità (ex DPR 495/92);
- All'interno del perimetro del centro abitato, se la normativa di zona non riporta misure diverse, la distanza deve essere di :
  a) ml 5,00 su strade di larghezza fino a ml 7,00;
  b) ml 7,50 su strade di larghezza tra ml 7,00 fino a ml 15,00;
  c) ml 10,00 su strade di larghezza superiore a ml 15,00.

17.2) Vale quanto espressamente riportato all'art. 50 "Fascia di Rispetto Stradale"

## *ART. 18*
## *AREE DI PERTINENZA*

Le aree e le relative superfici edificabili individuate come tali dagli elaborati componenti gli strumenti di attuazione del Piano di Governo del Territorio o che siano comunque servite per il calcolo degli indici edilizi in sede del rilascio di permesso di costruire (o altro titolo), costituiscono le aree di pertinenza dell'intervento e degli edifici realizzati.

Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti abbiano utilizzato il massimo della edificabilità consentita dai vari indici previsti dal Piano delle Regole.

Le aree di pertinenza degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del Piano, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima concessa.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire è richiesto, in assenza di un preventivo piano di attuazione, l'indicazione planimetrica delle aree di pertinenza fondiaria. Tale individuazione assumerà efficacia previo presentazione di copia di atto di asservimento, registrato e trascritto nelle forme di legge nel momento dell'ottenimento del provvedimento autorizzativo.

Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione, occorrerà che i promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree da vincolarsi è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in tutto o in parte l'indice di utilizzazione e tale vincolo verrà riconosciuto attraverso apposita convenzione registrata e trascritta, in forma pubblica, da stipularsi a cura e spese di privati.

Tale traslazione di capacità edificatoria potrà avvenire solo all'interno dello stesso ambito territoriale.

Ai fini dei calcoli planovolumetrici e, in generale, di tutti gli altri indici edilizi prescritti dal presente Piano, deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti alla data di adozione del presente Piano di Governo del Territorio l'area a suo tempo asservita in sede di rilascio di precedenti concessioni edilizie o altri provvedimenti autorizzativi.

Nel caso di frazionamenti successivi all'adozione del Piano di Governo del Territorio, i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti, ai sensi del precedente comma ed in base ai nuovi indici di Piano, all'edificio o agli edifici esistenti sulla originaria proprietà unitaria.

Può essere considerata altresì area di pertinenza per la verifica della capacità edificatoria, anche quella che è stata oggetto, in tutto o in parte, di cessione di capacità edificatoria all'interno di sistemi di perequazione urbanistica, così come normati dal Piano di Governo del Territorio, anche in questo caso tale trasferimento deve avvenire esclusivamente in forma di atto pubblico.

## *ART. 19*
## *COMPENSAZIONE URBANISTICA*

Come normato dall'art. 11 della L.R. 12/2005 è previsto l'utilizzo facoltativo dell'istituto della compensazione urbanistica.

Mediante tale strumento le aree destinate nel Piano dei Servizi alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico generale, previste su aree di proprietà privata, possono essere acquisite dall'Amministrazione Comunale in forma gratuita mediante attribuzione di capacità edificatoria traslabile agli ambiti di trasformazione. Tale applicazione di criterio compensativo deve avvenire mediante atto in forma pubblica che preveda contestualmente sia la cessione di diritti edificatori sia la cessione dell'area, attraverso l'istituzionalizzazione del "registro dei diritti edificatori". Nel P.G.T. del Comune di Spino d'Adda è applicato tale strumento alla aree per viabilità strategica preordinate all'esproprio.

## *ART. 20*
## *PEREQUAZIONE URBANISTICA*

Come normato dall'art. 11 della L.R. 12/2005 è previsto l'utilizzo per l'intero territorio comunale dell'istituto della perequazione urbanistica, da applicarsi all'interno di tutti gli ambiti di trasformazione urbanistica, disciplinato puntualmente dal Documento di Piano.

Tale strumento prevede la ripartizione tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione, mediante l'attribuzione di un identico indice di utilizzazione territoriale esteso omogeneamente a tutto il comparto, in tutti gli ambiti di trasformazione compresi quelli in cui gli atti di P.G.T. non prevedano un'ipotesi di distribuzione di aree a servizi e viabilità all'interno del comparto.

Al fine dell'applicazione di tale istituto al momento della Pianificazione Attuativa i Piani e gli Atti di Programmazione Territoriale debbono individuare gli eventuali edifici esistenti, le aree dove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi o asservirsi quali standard di servizio.

Un'applicazione particolare di perequazione urbanistica disciplinata dal Piano, consiste nella traslazione di capacità edificatoria tra aree ricadenti nello stesso ambito, se le schede prestazionali delle singole A.T.U. lo consentono.

## *ART. 21*
## *INCENTIVAZIONE URBANISTICA*

Come normato dall'art. 11 della L.R. 12/2005 è previsto l'utilizzo per l'intero territorio comunale dell'istituto dell'incentivazione urbanistica.

Tale strumento prevede il riconoscimento in sede di approvazione dei Piani/Programmi all'interno degli Ambiti di Trasformazione di un premio qualitativo in misura compresa tra il 5% e il 15% della capacità edificatoria per interventi di bioedilizia, contenimento energetico e riduzione della tensione abitativa da applicarsi all'indice Iut.

Al fine del riconoscimento di tale capacità edificatoria aggiuntiva l'intervento previsto dovrà prevedere, obbligatoriamente per tutti gli edifici inseriti all'interno del comparto, la realizzazione dei seguenti requisiti :

| AZIONI | INDICATORI |
|---|---|
| L'EFFICIENZA ENERGETICA | 1. ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO |
| | 2. SISTEMI SOLARI PASSIVI |
| | 3. PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA |
| | 4. SFRUTTAMENTO DEL VOLANO TERMICO (SFASAMENTO) |
| | 5. UTILIZZO DI FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE |
| | 6. FOTOVOLTAICO E MOBILITA' SOSTENIBILE |
| | 7. CLASSE ENERGETICA CENED |
| IL RISPARMIO IDRICO | 8. RIDUZIONE DEI CONSUMI IDRICI |
| | 9. RECUPERO ACQUE METEORICHE |
| IL BENESSERE AMBIENTALE | 10. CONFORT TERMICO DEGLI SPAZI ESTERNI |
| | 11. ECOLABELLING |
| | 12. VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA |
| | 13. ISOLAMENTO ACUSTICO DELLE PARTIZIONI INTERNE |
| | 14. CAMPI ELETTROMAGNETICI INTERNI |
| LA TENSIONE SOCIALE ABITATIVA | 15. ALLOGGI A CANONE SOCIALE |

come da Allegato B "Regolamento Disciplinante l'Incentivazione Urbanistica", Allegato n. 2 al Regolamento Edilizio comunale ed approvato con Deliberazione C.C. n° 25 del 30/04/2011, che potrà essere oggetto di variante a seconda dell'evoluzione delle tecniche o degli obiettivi delle azioni.

La relazione allegata al Piano/Programma dovrà adeguatamente dimostrare che i requisiti di cui sopra vengono realizzati e la convenzione urbanistica dovrà disciplinarne l'applicazione e le eventuali penali nel caso non vi si ottemperasse.

# CAPITOLO III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E FATTISPECIE GIURIDICHE

## *ART. 22*
## *MANUTENZIONE ORDINARIA*

Come previsto dall'art. 27 L.R. 12/2005 e varie succ. modif. e integr. si intende per :

**Interventi di 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.

A solo titolo esemplificativo sono opere di Manutenzione Ordinaria :

1. La pulitura e la ritinteggiatura o verniciatura interna ed esterna compreso il rifacimento degli intonaci.
2. La pulitura, la riparazione, la sostituzione degli infissi interni ed esterni, tapparelle, gelosie, ante d'oscuro, gronde, grondaie pluviali, camini e canne fumarie.
3. La riparazione e il rifacimento di pavimentazioni e rivestimenti dei manti di copertura comprensivi della ricorsa e della piccola orditura degli stessi.
4. La riparazione, la sostituzione, la messa in opera di tende, targhe, insegne ed elementi decorativi.
5. L'apertura e la chiusura di vani di porta all'interno delle singole unità immobiliari.
6. Lo spostamento e la messa in opera di pareti mobili.
7. La riparazione delle recinzioni.
8. La manutenzione del verde privato esistente.
9. Per gli edifici industriali ed artigianali – con riferimento alla Circ. Min. LL.PP. 16/11/1977, n. 1918 – sono inoltre opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purché in rapporto alle dimensioni dello stabilimento :
   Non variano i parametri urbanistici;
   non siano tali da modificarne le caratteristiche complessive;
   siano interne al perimetro dell'edificio e non incidano sulle strutture portanti e sul loro aspetto estetico;
   non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
   non creino nuovi problemi di traffico sul territorio;
   non richiedano nuove opere di urbanizzazione e d'infrastrutturazione; non abbiano conseguenze di natura igienica od effetti inquinanti.
   Rientrano pertanto tra le opere di manutenzione ordinaria degli edifici industriali ed artigianali i seguenti interventi, purché interni allo stabilimento ed a servizio dei suoi impianti:
   le canalizzazioni per fluidi (tubazioni, fognature, ecc.);
   i serbatoi (e relative opere) per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;

le opere a carattere precario o facilmente amovibili, quali: i chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate; le garitte;
l'installazione di pali portatubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
le passerelle per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
le trincee a cielo aperto destinate ad accogliere tubazioni di processo e servizi, basamenti, le incastellature di sostegno e le apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;

Ogni qualvolta l'intervento riguardi immobili vincolati, preliminariamente all'istanza autorizzativa dovrà essere ottenuto il nulla osta dell'ente tutore del vincolo.

## *ART. 23*
## *MANUTENZIONE STRAORDINARIA*

Come previsto dall'art. 27 L.R. 12/2005 e varie succ. modif. e integr. si intende per:

**Interventi di 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.

A titolo esemplificativo, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria la esecuzione delle seguenti opere edilizie:

1) il rinnovamento, il consolidamento o la sostituzione di parti limitate dalle costruzioni comprese anche le strutture portanti delle stesse quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale strutture verticali e orizzontali, senza modifiche dei sedimi e delle quote preesistenti;
2) il rifacimento della copertura, e delle strutture di sostegno, purché non ne siano modificati l'andamento, l'inclinazione e le quote, fatte salve le indispensabili modifiche di natura tecnica in caso di utilizzo di materiali diversi dagli originali;
3) la formazione o la modifica dei locali per i servizi igienici, con l'eventuale creazione di nuove aperture;
4) l'installazione di ascensori, dei relativi vani, scale interne ed in genere tutte le opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli edifici esistenti;
5) interventi di isolamento termico degli edifici esistenti per il rispetto del contenimento energetico in applicazione della legge 9 Gennaio 1991 n° 10 e relativo Regolamento di applicazione D.P.R. 26 Agosto 1993 n° 412 nonché previste dalla D.G.R. VIII/5018 del 26 Giugno 2007 e varie successive modifiche e integrazioni.
6) scale esterne di sicurezza e adeguamento edifici alle norme dei VV.F. e alla legge 46/91 sugli impianti;
7) la demolizione e la ricostruzione delle recinzioni;

8) gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività artigianali riguardano oltre alle opere indicate ai precedenti punti anche qualsiasi opera, non compresa in precedenza, di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, senza però comportare incremento della superficie lorda di pavimento.

Ogni qualvolta l'intervento riguardi immobili vincolati, preliminariamente all'istanza autorizzativa dovrà essere ottenuto il nulla osta dell'ente tutore del vincolo.

## *ART. 24*
## *RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO*

Come previsto dall'art. 27 L.R. 12/2005 e varie succ. modif. e integr. si intende per:

**interventi di Restauro e di 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.

In particolare attengono alla categoria del restauro tutti gli interventi (e le fasi preliminari a questi) finalizzati alla conservazione dei beni di interesse storico – artistico così come definiti e tutelati dal Dlgs 42/2004 secondo la metodologia e la disciplina indicata nelle Carte italiane del restauro delle Convenzioni europee e della Carta internazionale per la salvaguardia delle città storiche. Costituiscono supporto conoscitivo obbligatorio per gli interventi di restauro il riconoscimento del valore storico architettonico del bene oggetto di intervento anche attraverso debite indagini storico – documentative; la conoscenza della consistenza architettonica e fisica del bene oggetto di intervento, per mezzo di adeguati saggi e rilievi architettonici, materici, costruttivi e tecnologici, dei quadri fessurativi e dello stato di degrado; la diagnostica dello stato di conservazione del bene oggetto di intervento attraverso metodologie di indagine non distruttive.

Rientrano tra gli interventi compresi nel restauro : l'eliminazione delle superfetazioni, il ripristino costruttivo di parti mancanti dell'organismo edilizio originario, il consolidamento statico adottando le tecniche meno invasive e utilizzando materiali tradizionali e/o compatibili con i caratteri dei materiali originari, il risanamento dell'umidità dalle murature, eventuali sostituzioni o reintegrazioni dei paramenti lapidei o laterizi (ove strettamente necessario e nei limiti più ristretti) essi dovranno essere distinguibili dagli elementi originari, il consolidamento degli intonaci degli stucchi e degli apparati decorativi, l'identificazione della coloritura originaria, il consolidamento della pietra e dei laterizi a faccia a vista, il consolidamento e la disinfestazione delle strutture lignee, la pulitura dei paramenti e degli apparati decorativi con tecniche idonee e già ampiamente sperimentate dall'Istituto Centrale di Restauro.

L'inserimento degli impianti deve essere il più possibile rispettoso dei caratteri dell'organismo edilizio e mai comportare l'alterazione o la perdita degli elementi di maggiore pregio storico architettonico o artistico.

Attengono alla categoria del risanamento conservativo tutti gli interventi finalizzati alla conservazione di un organismo edilizio, che pur non vincolato come bene storico architettonico di cui al Dlgs 42/2004, mantengano tutti i caratteri strutturali, tipologici, architettonici e decorativi originari.

Non sono ritenute compatibili, né per il restauro né per il risanamento conservativo, quelle destinazioni che comportino carichi statici superiori a quelli consentiti dalle caratteristiche strutturali dell'edificio o che richiedano adeguamenti funzionali o impianti tali da compromettere sensibilmente la distribuzione degli spazi, i collegamenti interni e le aperture, i caratteri strutturali o che nascondano o alterino i caratteri storici o artistici.

L'adeguamento dei servizi igienici, il superamento delle barriere architettoniche, il rispetto delle norme di sicurezza e degli ordinari adeguamenti funzionali debbono incidere in misura limitata sui caratteri originari dell'edificio senza alterare gli elementi di maggior pregio storico architettonico o artistico.

Ogni qualvolta l'intervento riguardi immobili vincolati, preliminariamente all'istanza autorizzativa dovrà essere ottenuto il nulla osta dell'ente tutore del vincolo.

## *ART. 25*
## *RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA*

Come previsto dall'art. 27 L.R. 12/2005 e varie succ. modif. e integr. si intende per:

**Interventi di 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 parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Devono rimanere immutate altresì le sagome e il perimetro dell'edificato nonché l'area di sedime.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono modificare i prospetti e le destinazioni d'uso dell'edificio esistente, ma non possono mai in ogni caso comportare un incremento complessivo di superficie lorda di pavimento o di volume, gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendersi come interventi di ampliamento o nuova costruzione; eventuali piccole modifiche nella sagoma e nel perimetro dell'edificato preesistente possono essere ammissibili solo per motivi di decoro architettonico.

Le opere di ristrutturazione edilizia quando riguardino solo parte dell'involucro esterno o singoli elementi devono mantenere o uniformarsi ai caratteri architettonici e morfologici dell'edificio e alla tipologia delle finiture preesistenti in ordine al materiale, alla tecnica di lavorazione, alla tipologia costruttiva, alla forma, colori e decori.

Ogni qualvolta l'intervento riguardi immobili vincolati, preliminariamente all'istanza autorizzativa dovrà essere ottenuto il nulla osta dell'ente tutore del vincolo.

## *ART. 26*
## *NUOVA COSTRUZIONE E AMPLIAMENTO*

Come previsto dall'art. 27 L.R. 12/2005 e varie succ. modif. e integr. si intende per:

**Interventi di Nuova Costruzione o Ampliamento di Costruzione Esistente all'esterno della sagoma originaria**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente :

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto all'art. 29;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, 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;
- 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;
- piscine scoperte, quando non siano a carattere stagionale.

Ogni qualvolta l'intervento riguardi immobili vincolati, preliminariamente all'istanza autorizzativa dovrà essere ottenuto il nulla osta dell'ente tutore del vincolo.

## *ART. 27*
## *RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA*

Come previsto dall'art. 27 L.R. 12/2005 e varie succ. modif. e integr. si intende per:

**Interventi di Ristrutturazione Urbanistica**, quelli 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.

## *ART. 28*
## *DEMOLIZIONE*

Gli **Interventi di Demolizione** sono quelli volti a rimuovere totalmente o parzialmente edifici o manufatti esistenti, qualunque sia la successiva destinazione dell'area da essi occupata.

La demolizione da eseguirsi in connessione agli interventi di recupero del patrimonio esistente, è soggetta alla procedure prevista per tali interventi e viene autorizzata o concessa contestualmente ad essi. La demolizione con carattere autonomo, anche se finalizzate a creare lo spazio per una nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione.

Il rilascio dell'autorizzazione di demolizione è subordinato:

a) alla libertà da persone e cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
c) all'impegno di procedere alla chiusura degli sghembi di fognatura che rimangono inutilizzati;
d) all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata, la recinzione deve essere compatibile con la zona in cui ricade l'edificio da demolire;
e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

In caso di demolizioni parziali di manufatti o edifici, va salvaguardata la stabilità, il decoro, l'utilizzazione e l'aspetto estetico della parte residua.

In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui al precedente comma, l'Amministrazione Comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente.

## *ART. 29*
## *PERTINENZE ED OPERE MINORI*

Costituiscono pertinenze le costruzioni poste durevolmente a servizio di un fabbricato, rispetto al quale rivestono una funzione accessoria.

Sono considerati pertinenze, indipendentemente che rientrino oppure no nel compunto della Su, :

1. gli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art. 41 sexies della legge 17.08.1942 n. 1150, come modificato dall'art. 2 della Legge 24.03.1989 n. 122, anche se realizzati con strutture chiuse, sul suolo, in sottosuolo, nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti, da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari (art. 9 legge 122/89);
2. i piccoli manufatti per: attrezzi da giardino o per ricovero di animali da cortile, le legnaie, i locali di servizio (lavanderie, W.C., stirerie ecc.), i deposito di cicli, motocicli, motocarozzelle ecc.;
3. le recinzioni, cancelli e cancellate;
4. barbecue o pergolati o strutture analoghe.

Le pertinenze e le opere minori vengono autorizzate mediante Permesso di Costruire o comunicazione fatto salvo quanto specificato nel Regolamento Edilizio.

Per interventi di questo tipo non è necessaria la produzione di Atto di Vincolo di cui all'art. 18.

## *ART. 30*
## *CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO*

- Sono interventi di modifica di destinazione d'uso quelli volti a trasformare le destinazioni d'uso in atto**,** o autorizzate in altre principali o secondarie ammesse dal P.G.T.
  La destinazione d'uso resta definita dall'art. 13 delle presenti norme ed è ammessa la modifica solo tra quelle destinazioni funzionali principali compatibili e disciplinate dal P.G.T.
  Esse si dividono tra quelle senza esecuzione di opere, funzionali, e quelle che necessitano della esecuzione di opere edilizie ed impiantistiche di cui alla legge 46/90.
  La modifica di destinazione d'uso comportante l'esecuzione di opere edilizie, o impiantistiche di cui alla legge 46/90, è soggetta alla procedura ordinaria del Permesso di Costruire, Segnalazione di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), ecc…, per il singolo intervento edilizio.
  Per la modifica di destinazione d'uso d'immobili ad usi produttivi deve essere accertato e verificato il rispetto delle leggi sull'inquinamento e la disciplina degli scarichi ed essere conformi alle presenti N.T.A. del P.G.T.
- La modifica di destinazione d'uso funzionale, senza opere, è ammessa previa comunicazione da parte dell'interessato al Comune e successiva determinazione di assenso da parte dell'ufficio competente nel termine massimo di giorni 30 dalla comunicazione tesa a validare l'eventuale calcolo di adeguamento della superficie a standard per la nuova destinazione.
  La modifica di destinazione d'uso funzionale, senza opere, deve essere comunque conforme alle norme di cui all'art. 14 delle presenti N.T.A.

## *ART. 31*
## *RECUPERO DEL SOTTOTETTO*

In applicazione del titolo IV della L.R. 12/2005 e varie succ., modif. e integr., risulta possibile il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti (per i quali sia stato eseguito almeno il rustico e completata la copertura e sovrastanti l'ultimo piano abitabile). I presupposti indispensabili per attuare la trasformazione del sottotetto in residenza sono :

- essere collocati in zona servita da tutte le urbanizzazioni primarie ovvero in presenza di impegno da parte dei soggetti interessati alla realizzazione delle suddette urbanizzazioni;
- dimostrazione, per ogni singola unità immobiliare, dell'esistenza di un'altezza media ponderale di m. 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi il m. 1,50 per la superficie relativa.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione. Analogamente sono possibili modificazioni di altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde purché conformi a quanto stabilito dalle presenti norme agli articoli disciplinanti i singoli ambiti nonché alle altezze massime ivi stabilite.

Ancorché tale intervento sia giuridicamente configurabile come di "ristrutturazione edilizia", l'onerosità concessoria è calcolata in considerazione di una configurazione di "nuova costruzione".

L'intervento comporta deroga ai soli indici urbanistici Su (Superficie utile), Iuf (Indice di utilizzazione fondiaria) e Np (Numero dei piani).

L'intervento di recupero di sottotetto dovrà essere obbligatoriamente sottoposto ad esame paesistico del progetto.

Per quanto non specificato nel presente articolo si rimanda alla L.R. 12/2005 e varie succ., modif. e integr.

## *ART. 32*
## *VARIANTI ESSENZIALI*

1. Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie che comportino anche singolarmente:

a) mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale, in assenza di precedente accordo disciplinante il soddisfacimento dello standard necessario aggiuntivo;

b) aumento della Su rispetto al progetto approvato e purché tale incremento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine :
   1) per gli edifici residenziali, un incremento di Su in misura superiore:
      1.1) al 7,5 per cento da zero a 250 mq. di Su;
      1.2) al 3 per cento dai successivi 251 mq. di Su a 750 mq. di Su;
      1.3) all'1,2 per cento dai successivi 751 mq. di Su sino e non oltre 7500 mq di Su.
   2) per gli edifici non residenziali un incremento della Su di pavimento in misura superiore:
      2.1) al 7,5 per cento da zero a quattrocento metri quadrati;
      2.2) al 3 per cento dai successivi quattrocentouno metri quadrati a mille metri quadrati;
      2.3) all'1,2 per cento dai successivi milleuno metri quadrati sino e non oltre diecimila metri quadrati.

c) modifiche:
   1) dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazione del numero dei piani (all'interno dell'altezza consentita dal singolo ambito);
   2) delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in misura superiore a dieci centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse;

d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione dei precedenti articoli, purché si tratti di intervento subordinato a titolo abilitativo;

e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica purché la violazione non attenga agli aspetti procedurali.

2. Sono fatte salve le sanzioni di competenza delle autorità preposte alla gestione del vincolo o delle norme di tutela ambientale di cui al decreto legislativo 42/2004.

3. Non sono comunque da considerarsi variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità dei volumi tecnici ed impianti tecnologici, sulla distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive, per l'adeguamento alle norme di risparmio energetico, per l'adeguamento alle norme per la rimozione delle barriere architettoniche.

# CAPITOLO IV: LE NORME APPLICABILI NEI SINGOLI AMBITI

## NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

***ART. 33***
***AMBITO A1: NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E NUCLEI STORICI VINCOLATI D.L. 42/2004 (N.A.F.)***

**33.1) Generalità:**

E' costituito dall'insieme di immobili degli avanzi del Castello e della villa Zineroni – Casati e di alcuni altri edifici del nucleo storico. Dato l'eccezionale valore architettonico e monumentale del contesto, gli interventi debbono essere orientati a criteri attentamente conservativi.

**33.2) Destinazioni d'uso escluse:**

A2; B1.2; B2.2; B2.3; B2.4; B2.5; B2.7; B2.8; B2.9; C1; D1; D2; D3. Tutte le destinazioni d'uso ammesse, con l'eccezione di quelle residenziali comportano un deficit della dotazione di standard cui si dovrà provvedere nella misura stabilita dal precedente articolo 15, in ragione delle utilizzazioni previste, con le prescrizioni di cui alla L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

**33.3) Indici urbanistici :**

Non si attribuiscono indici urbanistici, considerata la possibilità di attuare esclusivamente interventi conservativi sul patrimonio già esistente senza aumento della Su.

**33.4) Norme morfotipologiche:**

Dato l'eccezionale valore architettonico e monumentale dell'ambito non vengono attribuite norme morfotipologiche in quanto il progetto di ogni intervento su detti ambiti deve essere accompagnato da un'approfondita analisi delle tipologie su cui si interviene con criterio conservativo, sono espressamente escluse nuove costruzioni.
Vale l'art. 34.5 in merito agli aspetti morfotipologici.

**33.5) Modalità d'intervento:**

Nell'ambito sono ammissibili i seguenti interventi :

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Cambio di destinazione.

Secondo quanto normato agli articoli 22, 23, 24, 31. Trattandosi di immobili soggetti a vincolo architettonico, ogni intervento è soggetto ad autorizzazione preliminare dell'ente tutore del vincolo. Sono espressamente escluse nuove costruzioni.

**33.6) Attuazione degli interventi:**

Comunicazione e successiva determinazione per cambi di destinazione d'uso senza opere.

A mezzo di Permesso di Costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), ecc…, sono ammissibili tutti gli altri interventi sopra elencati. All'istanza di Permesso di Costruire dovrà essere accompagnata l'autorizzazione dell'ente gestore del vincolo architettonico, salva la procedura di cui all'art. 42 L.R 12/2005 e succ. integ. e modifiche . Restano validi i piani attuativi convenzionati e vigenti fino alla scadenza degli stessi per le opere da attuare.

Per un maggiore dettaglio delle possibilità attuative si rimanda all'elaborato PR6/a "Nuclei di antica formazione e nuclei di antica formazione rurale – Centro Storico".

## *ART. 34*
## *AMBITO A2 : NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE RURALE (N.A.F.R.) : CASCINE STORICHE E MOLINO LOMBARDO*

### 34.1) Generalità:

E' costituita da aree ed immobili, a prevalente destinazione agricola od extra agricola, caratterizzati da apprezzabili valori ambientali od architettonici, che costituiscono alcuni tra i più antichi e pregevoli nuclei storici agricoli, alla cui tutela e al cui recupero, considerate le importanti memorie storiche e sociali ivi consolidate, si ritiene debba provvedersi mediante gli interventi edilizi previsti dal P.G.T..

Si tratta di edifici di matrice rurale a destinazione ancora agricola, oppure dismesse completamente, verso la quale il P.G.T. orienta una particolare attenzione come opportunità per il loro recupero e la loro rifunzionalizzazione in un contesto di risparmio dell'uso del suolo e secondo i criteri e le analisi condotte nello "Studio Urbanistico delle Cascine Storiche", approvato con Deliberazione C.C. n° 20 del 07/04/2006.

Il censimento delle cascine storiche è avvenuto sulla base della 1° levata cartografica IGM.

L'analisi delle cascine storiche ha considerato :

- Gli ambiti con caratteristiche architettoniche d'insieme;
- Le caratteristiche architettoniche ed ambientali originali;
- Le norme particolari consentite per ogni opera;
- Il recupero degli spazi inedificati o in stato d'abbandono o in stato di pregiudizio statico.

Sulla base dello studio, per ogni edificio o sua porzione è stata apportata la seguente classificazione:

- Edifici di valore storico architettonico ambientale;
- Edifici di valore storico limitato ad alcune parti o di valore ambientale;
- Edifici di originario valore ambientale compromessi;
- Edifici in mediocri condizioni o in contrasto con l'ambiente;
- Edifici di nuova o recente costruzione;
- Superfetazioni deturpanti;
- Anditi e porticati di particolare valore;
- Edifici di particolare interesse;

- Edifici di interesse vincolati ai sensi del PTC Parco Adda Sud o altro vincolo ambientale;
- Edifici di particolare interesse vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004;
- Facciate deturpate;
- Chiesina.

Sono fatte salve le norme in materia igienico – sanitarie.

**34.2) Destinazioni d'uso escluse:**

B2.2; B2.3; B2.4; B2.5; B2.6; B2.7; B2.8; B2.9; B2.10; B2.11; C1. Tutte le destinazioni d'uso ammesse, con l'eccezione di quelle residenziali comportano un deficit della dotazione di standard cui si dovrà provvedere nella misura stabilita dal precedente articolo 15, in ragione delle utilizzazioni previste, con le prescrizioni di cui alla L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

**34.3) Indici urbanistici:**

St= da determinarsi in sede di proposta di Piano attuativo
Su= pari all'esistente e come da specifica indicazione contenuta al punto 16.3.
Iut= da determinarsi in sede di proposta di Piano Attuativo
H= pari all'esistente per ogni edificio o parti di esso
Sc= pari all'esistente
Rc= pari all'esistente
Sd= 40 %
Np= pari all'esistente + 1 per ogni edificio o parte di esso
Dc= pari all'esistente, con min. 5,00 ml.
Df= pari all'esistente, con min. 10,00 ml.
Ds= come da art. 17
Non sono consentiti trasferimenti di capacità edificatoria.

**34.4) Modalità d'intervento**:

Tranne alcuni casi specifici in cui il Documento di Piano individua ambiti soggetti a trasformazione, il Piano delle Regole non indica i contesti in cui risulta obbligatoria la approvazione di un Piano Attuativo (Piano di Recupero o Programma Integrato di Intervento).

Il Piano Attuativo però può essere proposto su iniziativa dei privati ogni qualvolta si manifesti un interesse specifico. Esso sarà comunque esteso possibilmente all'intera cascina, ma comunque ad almeno una singola unità edilizia coincidente con una proprietà, propriamente configurata, anche con riferimento agli identificativi catastali di particella.

Le modalità di intervento nelle cascine storiche sono precisamente individuate negli elaborati PR6. Sono quindi indicati:

1. Perimetri dei comparti soggetti necessariamente ad apposito Piano Attuativo;
2. Perimetro nucleo storico cascina (quando ancora leggibile);
3. Cascine con azzonamento e normativa tecnica di attuazione derivata da quella della pianificazione generale del paese;
4. Immobili soggetti a grado 1 di tutela;
5. Immobili soggetti a grado 2 di tutela;
6. Immobili soggetti a grado 3 di tutela;
7. Superfetazioni deturpanti;

8. Cascine a destinazione extragricola collocate in zona agricola;
9. Cascine a parziale destinazione extragricola collocate in zona agricola;
10. Anditi e porticati di particolare valore;
11. Edifici di particolare interesse;
12. Edifici di interesse vincolati ai sensi delle N.T.A. del PTC Parco Adda Sud o altro vincolo ambientale;
13. Edifici di particolare interesse vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 (vincolo monumentale);
14. Facciate deturpate da riqualificare in coerenza con le norme morfologiche di zona;
15. Chiesina.

- Gli immobili soggetti a <u>grado 1</u> di tutela possono essere interessati dai seguenti interventi:
  Manutenzione Ordinaria;
  Manutenzione Straordinaria;
  Restauro e Risanamento Conservativo;
  Ristrutturazione Edilizia;
  Nuova costruzione e/o ampliamento quando le tavole di prescrizione lo prevedono espressamente;
  Cambio d'uso;
  Recupero del sottotetto;
  Demolizione (senza ricostruzione) nel caso ciò sia necessario per la valorizzazione architettonica di parti di pregio (grado 3)
  Demolizione, con ricostruzione in misura massima del 50% della Su demolita in altro sito della medesima cascina se previsto dalle prescrizioni attuative.

- Gli immobili soggetti a <u>grado 2</u> di tutela possono essere interessati dai seguenti interventi:
  Manutenzione Ordinaria;
  Manutenzione Straordinaria;
  Restauro e Risanamento Conservativo;
  Ristrutturazione Edilizia;
  Cambio d'uso;
  Recupero del sottotetto.

- Gli immobili soggetti a <u>grado 3</u> di tutela possono essere interessati dai seguenti interventi:
  Manutenzione Ordinaria;
  Manutenzione Straordinaria;
  Restauro e Risanamento Conservativo;
  Ristrutturazione edilizia con rigoroso rispetto di perimetro e sagoma preesistenti e solo previo Piano Attuativo)
  Cambio d'uso.

- Gli edifici indicati come di particolare interesse possono essere oggetto degli interventi di cui al grado 3 con una attenzione particolare alla valorizzazione degli elementi morfotipologici originari.

- Le aie, cortili, orti e giardini di uso privato, comune e pubblico, possono essere interessati unicamente dai seguenti interventi:
  Manutenzione Ordinaria;
  Manutenzione Straordinaria;
  Cambio d'uso della superficie a terra;
  Possono inoltre essere perimetrati unitamente alla unità edilizia di cui fan parte in sede di pianificazione attuativa, diventando superfici pertinenziali ad essi;
  Nei perimetri dei nuclei storici delle cascine non sono consentite nuove costruzioni neanche di tipo agricolo, che conseguentemente devono orientarsi all'esterno del nucleo storico della cascina.
  Le aree costituenti scarpate morfologiche saranno oggetto unicamente di interventi di conservazione del patrimonio arboreo.

- Per gli edifici che risultino vincolati ai sensi del PTC Parco Adda Sud o altro vincolo ambientale, preliminarmente ad ogni tipo di intervento devono essere espletate le necessarie procedure di autorizzazione paesaggistica con valutazione ambientale dei progetti edilizi.

- Per gli edifici di particolare interesse soggetti a restauro e risanamento conservativo e vincolati ai sensi del D.L. 42/2004 valgono le stesse possibilità di intervento di cui al precedente punto grado 3, salvo ottenimento di competente nulla osta della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.

- Facciate da riqualificare, in coerenza con le norme morfologiche di zona. Sono porzioni di edifici che devono essere ricondotti ai caratteri tipici morfologici di zona.

- Superfetazioni deturpanti. Sono parti o edifici di cui risulta opportuna la demolizione in coerenza con il linguaggio architettonico del contesto.

**34.5) Norme morfotipologiche:**

Gli interventi edilizi e le sistemazioni degli spazi circostanti le cascine e le aree costituenti le aie dovranno essere indirizzati alla tutela e subordinati al ripristino dei tradizionali valori architettonici ambientali e di uso; in particolare, salvo motivate valutazioni della Commissione Edilizia comunale e/o della Commissione per il Paesaggio e/o del Responsabile del Procedimento, comunque conseguenti all'esame reale dello stato dei luoghi e/o della documentazione storica, si prescrivono le seguenti norme morfotipologiche, che hanno carattere prescrittivo per il grado 2 e 3 di intervento e orientativo per il grado 1 :

- Le murature di fabbrica dovranno allinearsi verso strada sul filo esterno delle costruzioni preesistenti, nel caso di ampliamenti, sopralzi e ristrutturazioni. Nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni si dovrà in linea generale riprendere il disegno dei vecchi sedimi edificati. Unitamente all'aspetto cromatico, si deve fare attenzione anche agli effetti di "grana" e di uniformità dei materiali e delle tecniche adottate, con riferimento alle caratteristiche tipologiche e stilistiche dell'edificio.
- I basamenti in bugnato dovranno essere mantenuti o ricostituiti come in origine. Ove non preesistenti, potranno essere realizzati secondo foggia e materiali consoni al carattere architettonico dell'edificio. Analogamente dovranno essere trattate le

zoccolature a piè di facciata che, non più alte di 80 cm dalla quota terra, se di nuova esecuzione, dovranno essere realizzate con materiali tipici quali semplice intonaco grasso, strollato e lisciato, oppure lastroni di pietra di grandi dimensioni a "apacco", "piano sega" o "bocciardati" posati verticalmente. In ogni caso, i materiali e l'altezza dello zoccolo andranno scelti in armonia con il carattere architettonico dell'edificato e del suo intorno.

- Le facciate e frontespizi saranno intonacati al civile e conformati lisci senza rilievi o graffiature, in alternativa, qualora già preesistenti, le facciate possono essere finite con mattoni faccia a vista. Sono comunque da ritenersi tassativamente vietati gli intonaci plastici, in particolare nella stesura bucciata e graffiata. Gli affreschi, i graffiti, le modanature ed in genere le decorazioni, in rilievo o meno, dovranno essere puliti, restaurati e lasciati a vista.
- I balconi, i ballatoi e le logge nonché le relative ringhiere o balaustre di protezione, dovranno rimanere quelle originarie ed essere consolidate e restaurate, o se sostituite, rifatte con materiale e foggia similari. Ad eccezione delle cornici di gronda e di finestre, nonché delle fasce marcapiano non saranno ammessi nuovi balconi o altri corpi aggettanti dalle facciate. Eventuali balconi ammessi e non visibili da spazi pubblici dovranno essere realizzati con disegno di foggia tradizionale e comunque non aggettanti oltre gli 80 cm e posti ad almeno 250 cm dalla quota base.
- Le coperture dovranno essere realizzate a falde con pendenza massima del 45%, prevedendo l'uso di tegole curve in laterizio e reimpiegando ove possibile il materiale originario. E' vietata la creazione di volumi tecnici sporgenti oltre le linee di falda salvo per "muri taglifuoco", abbaini o comignoli. E' vietata la nuova costruzione di coperture piane.
- L'aggetto delle falde sui timpani di frontespizio non deve superare i 30 cm.
- Le gronde dei fabbricati non dovranno aggettare più di 70 cm rispetto al filo di facciata, sia verso lo spazio pubblico che verso lo spazio privato.
- Le gronde dovranno essere rivestite da mensole e frontalini in cotto o a cemento lisciato e intonacato, e tinteggiato oppure realizzate interamente con tecnologia lignea. E' vietato l'uso del calcestruzzo armato lasciato in vista.
- I canali di gronda e i pluviali dovranno realizzarsi in rame o in altro materiale verniciato di colore scuro.
- Nell'occasione di interventi di manutenzione e ritinteggiatura, le condutture ed i cavi esterni collocati in vista sulle facciate degli edifici dovranno, per quanto possibile, essere rimossi ed installati sotto traccia o collocati in posizioni il più possibile armonizzate con la composizione della facciata e trattati al pari di canali e pluviali.
- E' ammesso il rifacimento e/o la realizzazione di lucernari, finestrature in randa e abbaini alle seguenti condizioni:
    - nel caso di rifacimento di elementi preesistenti si dovranno riproporre le dimensioni e tipologie originarie;
    - per la realizzazione di nuovi lucernari e finestrature in randa non dovrà essere superata la superficie complessiva del 5% rispetto a quella della copertura. Gli abbaini dovranno avere la connotazione tipica, con tetto a capanna, adeguato arretramento rispetto al filo di facciata, innesto nella copertura a quota inferiore di quella di colmo e larghezza massima lorda non superiore a 1,50 m.

- I serramenti esterni di porte e portefinestre dovranno realizzarsi in forma di doppia anta piena (antoni) o specchiata con gelosie (persiana tradizionale), comunque tinteggiata opaca. E' vietato in ogni caso l'uso di serramenti avvolgibili.
- I serramenti interni vetrati di finestre e portefinestre visibili all'esterno dovranno essere tinteggiati e risultare arretrati di almeno una testa di mattone rispetto al filo esterno di facciata.
- La larghezza delle nuove finestre non potrà superare i 100 cm.
- Le aperture potranno essere adornate solamente di davanzali e soglie esterne che ove non realizzati in cotto, potranno anche essere in pietra naturale, purchè non lucida o lucidabile.
- I contorni di finestre, le soglie, i davanzali, ecc., dovranno restare quelli originari o, se sostituiti, rifatti con materiali e foggia uguali ai precedenti. Ove inesistenti, potranno essere posati scegliendo, per analogia con edifici simile, materiali e fogge comunemente utilizzati (ad es. serizzo, granito, graniglia o semplice contorno in rilevato di intonaco chiaro).
- Le vetrine di eventuali negozi e laboratori realizzate sia in legno che in metallo, dovranno essere verniciate di colore scuro.
- I portoni di pregio in legno o ferro dovranno essere preferibilmente recuperati e mantenuti insito previa rimozione di eventuali strati di vernice non originarie. I nuovi portoni sostitutivi di quelli preesistenti, dovranno essere realizzati con analoga tipologia di quelli originali.
- All'interno degli edifici andrà comunque prevista la conservazione degli elementi architettonici di maggior pregio (volte, archi, solai a cassettoni, logge, colonnati, porticati).
- La coloritura delle facciate, delle inferriate nonché delle tende visibili dall'esterno, dovrà essere eseguita con tecnologia tradizionale o che ne riproduca gli effetti. Fintanto che il Comune non venga dotato di apposito Piano del Colore, per la scelta di nuove coloriture di facciata andranno utilizzati i colori preesistenti.
- I porticati potranno essere oggetto di intervento di chiusura delle campate per il 50% della superficie netta di porticato (applicabile una sola volta), le campate saranno chiuse l'una vicino all'altra, senza lasciare interposti spazi liberi.
- Andranno salvaguardate le piantumazioni esistenti; le nuove alberature dovranno essere scelte tra le essenze autoctone. Si specifica che le stesse dovranno essere eseguite in conformità ai disegni e ai tipi previsti nella eventuale normativa comunale vigente.
- Le aree libere private e i cortili debbono essere tutelati mediante opportune sistemazioni verdi e di pavimentazione, in particolare le pavimentazioni debbono richiamare quelle di foggia tradizionale, con esclusione dei manti di asfalto.
- Le aree libere e gli spazi aperti non possono essere utilizzati per il deposito di materiale, ove ciò comporti danno ambientale.
- Le scarpate esistenti saranno oggetto unicamente di interventi di gestione del patrimonio vegetale presente.
- Nessuna antenna parabolica potrà avere collocazione su facciate o balconi, anche su lati interni, potranno essere collocate esclusivamente sulle coperture dei fabbricati.
- Nessun apparecchio di condizionamento dovrà essere collocato sulle facciate degli edifici visibili da spazi pubblici.

- Lapidi, targhe ed iscrizioni di antica data presenti sulle facciate dovranno essere mantenute in sito, pulite e lasciate a vista, eventualmente restaurate e protette con prodotti trasparenti specifici. Le nuove targhe ed insegne pubblicitarie dovranno essere consone ai caratteri ed agli elementi architettonici dell'edificio ed essere collocate in posizione non dominante rispetto all'edificio (per es. balconi, tetti, ecc.) e su parti architettoniche significative delle facciate; inoltre le eventuali insegne dovranno essere del tipo più tradizionale, escludendo insegne di tipo luminoso.
- In allegato alle presenti Norme Tecniche è riportato un abaco di elementi architettonici delle cascine della zona, a cui eventualmente ricondurre la progettazione delle nuove costruzioni, o il recupero di porzioni esistenti.

**34.6) Attuazione degli interventi:**

Per le cascine a destinazione extragricola (ad esclusione di quelle ricomprese in ambito di trasformazione) non è possibile, senza procedura di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato realizzare interventi che comportino aumento di più di n. 2 ulteriori unità immobiliari (valutando altresì un periodo di 5 anni oltre il termine dei lavori autorizzati), con riferimento alla situazione in atto, per una intera cascina, oppure n. 1 ulteriore unità immobiliare per singola proprietà costituente porzione di cascina; e comunque nel limite massimo di n. 6 unità immobiliari aggiuntive per un'intera cascina.

Il riconoscimento di una cascina o porzione di essa a destinazione extragricola non comporta necessariamente variante dello strumento urbanistico: decorsi i 3 anni dalla cessazione dell'attività agricola la proprietà può chiedere il riconoscimento della destinazione extragricola; l'ufficio comunale preposto sull'esame dei dati riscontrabili e di un sopralluogo teso a verificare l'assenza di attività agricola può riscontrare tale presupposto.

Ciò premesso le procedure autorizzative saranno:

Comunicazione e successiva determinazione per cambi di destinazione d'uso senza opere.

A mezzo di Permesso di Costruire o S.C.I.A. o C.I.A.L./C.I.L.A. a seconda dei casi, sono possibili i seguenti interventi:

- Manutenzione Straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia e/o cambio d'uso con opere, entrambe con limite di aumento massimo di n. 2 unità immobiliari per intera cascina o n. 1 per intera proprietà (ad esclusione degli immobili vincolati a grado 3 di tutela, se comportano aumento anche di una sola unità immobiliare).

A mezzo di Piano di Recupero e/o Programma Integrato di Intervento e/o Permesso di Costruire Convenzionato sono possibili i seguenti interventi:

- Ristrutturazione edilizia per immobili soggetti a grado 3 di tutela, fuori dai casi di cui sopra;
- Ristrutturazione edilizia e cambio d'uso con opere, fuori dai limiti sopra definiti;
- Ampliamenti intesi anche come spostamento di volumi esistenti entro il sedime già costruito o individuato come tale nelle tavole.

La scelta di attuare la procedura di Permesso di Costruire Convenzionato e/o Piano di Recupero e/o Programma Integrato di Intervento, salvo le prescrizioni di zona specifica è a discrezione della proprietà istante, da valutare sulla base anche della necessità di reperimento di aree a servizi realizzazione di opere di urbanizzazione, monetizzazioni, ecc.
Solo all'interno dei perimetri indicanti l'obbligo di Piano Attuativo, lo stesso è preliminare ad un intervento che oltrepassi la Manutenzione Straordinaria.
In tutti i casi di Piano Attuativo e/o Permesso di Costruire convenzionato la proprietà dovrà dimostrare oltre al soddisfacimento delle superfici a servizi di standard (o loro eventuale monetizzazione), la realizzazione, per interventi superiori a n. 6 unità immobiliari, delle principali urbanizzazioni primarie (acquedotto, gasdotto, fognature).

## TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (T.U.C.)

### *ART. 35*
### *AMBITO B1: AMBITO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DI VECCHIO IMPIANTO*

**35.1) Generalità:**

Il P.G.T. indica come ambito $B_1$ le aree già da tempo urbanizzate ed edificate a scopo prevalentemente residenziale o che non sono comprese nei nuclei storici di più antica caratterizzazione architettonica ma che però sono contraddistinte da valori ambientali discreti o che risultano meritevoli di generali considerazioni di tutela.

**35.2) Destinazioni d'uso escluse:**

A2; ~~B1.2~~; B2.2; B2.3; B2.4; B2.5; B2.7; B2.8; B2.9; C1; D1; D2; D3. Tutte le destinazioni d'uso ammesse, con l'eccezione di quelle residenziali comportano un deficit della dotazione di standard cui si dovrà provvedere nella misura stabilita dal precedente articolo 15, in ragione delle utilizzazioni previste, con le prescrizioni di cui alla L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni

**35.3) Indici urbanistici:**

Iuf: 0,45 mq/mq (elevabile a 0,50 per acquisizione di capacità edificatoria dallo stesso ambito)
H: 11,40 mt
Rc: 0,50
Np: 3 per nuove costruzioni e ampliamenti, pari all'esistente per gli altri interventi
Dc: 5 m. salvo costruzione a confine preesistente o da convenzionarsi
Df: 10,00 m.
Ds: come da art. 17

**35.4) Norme morfotipologiche:**

Gli interventi edilizi dovranno rispettare in linea generale tutte le indicazioni morfotipologiche precisate al precedente articolo 33 nel capitolo norme morfotipologiche, salvo motivate deliberazioni della commissione edilizia comunale (e/o commissione per il paesaggio) espresse sulla base delle risultanze di analisi tecnologico – costruttive degli organismi preesistenti.

**35.5) Modalità d'intervento:**

Nell'ambito sono ammissibili i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;
- Nuova costruzione e ampliamento;
- Demolizione;
- Pertinenze e opere minori;
- Cambio di destinazione;
- Recupero del sottotetto;
- Varianti essenziali.

Secondo quanto normato agli articoli 22, 23, 24,25,26,28,29,30,31, 32.

Nel caso di realizzazione di un intervento configurabile come ristrutturazione urbanistica, dovrà essere preliminarmente approvato un Piano Attuativo.

**35.6) Attuazione degli interventi:**

- Comunicazione e successiva determinazione per cambi di destinazione d'uso senza opere.
- Permesso di Costruire, S.C.I.A. o C.I.A.L./C.I.L.A., per tutti gli altri interventi ammissibili.
- Permesso di Costruire convenzionato qualora si ricada nella fattispecie di necessità di adeguamento di standard a servizi conseguenti a cambi di destinazione con opere, se il deficit di aree a servizi è pari o maggiore a 75 mq.
- Piano di Recupero o Programma Integrato di Intervento nei casi di ristrutturazione urbanistica.

## *ART. 36*
## *AMBITO B2a: AMBITO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DI RECENTE IMPIANTO - ESTENSIVO*

**36.1) Generalità:**

Sono indicate come ambito B2a le aree prevalentemente residenziali, di tipo estensivo con tipologie architettoniche assimilabili a villette singole o a schiera, edificate in tempi recenti comprese le aree che pur facendo parte di piani di lottizzazione o altri piani attuativi, abbiano gli stessi conclusi con riferimento a tutti gli obblighi posti in capo ai lottizzanti e/o promotori in merito alla realizzazione di urbanizzazioni - viabilità ecc…

E' sempre fatto salvo l'art. 18

**36.2) Destinazioni d'uso escluse :**

A2; ~~B1.2~~; B2.2; B2.3; B2.4; B2.5; B2.7; B2.8; B2.9; C1; D1; D2; D3. Tutte le destinazioni d'uso ammesse, con l'eccezione di quelle residenziali comportano un deficit della dotazione di standard cui si dovrà provvedere nella misura stabilita dal precedente articolo 15, in ragione delle utilizzazioni previste, con le prescrizioni di cui alla L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni

**36.3) Indici urbanistici:**
Iuf: 0,25 mq/mq (elevabile a 0,27 per acquisizione di capacità edificatoria dallo stesso ambito)
H: 8,90 mt.
Rc: 0,30
Np: 3 per nuove costruzioni e ampliamenti, pari all'esistente per gli altri interventi
Sd: 60%
Dc: 5 m. salvo costruzione a confine preesistente o da convenzionarsi
Df: 10,00 m.
Ds: come da art. 17

**36.4) Norme morfotipologiche:**
Non sono indicati parametri morfotipologici per le costruzioni.

**36.5) Modalità d'intervento**:
Nell'ambito sono ammissibili i seguenti interventi

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;
- Nuova costruzione e ampliamento;
- Ristrutturazione urbanistica;
- Demolizione;
- Pertinenze e opere minori;
- Cambio di destinazione;
- Recupero del sottotetto;
- Varianti essenziali.

Secondo quanto normato agli articoli 22, 23, 24,25,26,27,28,29,30,31, 32.

**36.6) Attuazione degli interventi:**

- Comunicazione e successiva determinazione per cambi di destinazione d'uso senza opere.
- Permesso di Costruire, S.C.I.A. o C.I.A.L./C.I.L.A. per tutti gli altri interventi ammissibili.
- Permesso di Costruire convenzionato qualora si ricada nella fattispecie di necessità di adeguamento di standard a servizi conseguenti a cambi di destinazione d'uso con opere (e se il deficit di aree a servizi è pari o maggiore a 80 mq)

Prescrizione I

Gli immobili individuati dalla presente prescrizione configurano un pubblico esercizio con proprie aree di servizio a parcheggio.

Per tale motivo le aree individuate come parcheggi nel Piano dei Servizi risultano non modificabili nella loro consistenza fin tanto che risulti in atto l'attività principale la cui eventuale riconversione funzionale dovrà avvenire mediante approvazione di un Programma Integrato d'Intervento.

Prescrizione II

Data la dimensione del complesso appositamente perimetrato, lo stesso può essere assoggettato a soli interventi manutentivi, di cui all'art. 23 e 24. Altri interventi più estesi fino alla demolizione e ricostruzione, dovrà essere assoggettato a Programma Integrato di Intervento.

Prescrizione III

Sull'area di cui alla prescrizione, prima di ogni intervento di nuova costruzione, previo demolizione o meno, dovrà essere effettuata la necessaria bonifica ambientale.

## *ART. 37*
## *AMBITO B2b: AMBITO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DI RECENTE IMPIANTO - INTENSIVO*

**37.1) Generalità:**

Sono indicate come B2b le aree prevalentemente residenziali, di tipo intensivo con tipologie architettoniche assimilabili alla palazzina pluripiano, edificate in tempi recenti comprese le aree che pur facendo parte di piani di lottizzazione o altri piani attuativi, abbiano gli stessi conclusi con riferimento a tutti gli obblighi posti in capo ai lottizzanti e/o promotori in merito alla realizzazione di urbanizzazioni - viabilità ecc…

E' sempre fatto salvo l'art. 18

**37.2) Destinazioni d'uso escluse:**

A2; B2.2; B2.3; B2.4; B2.5; B2.7; B2.8; B2.9; C1; D1; D2; D3. Tutte le destinazioni d'uso ammesse, con l'eccezione di quelle residenziali comportano un deficit della dotazione di standard cui si dovrà provvedere nella misura stabilita dal precedente articolo 15, in ragione delle utilizzazioni previste, con le prescrizioni di cui alla L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

**37.3) Indici urbanistici:**

Iuf: 0,35 mq/mq (elevabile a 0,37 per acquisizione di capacità edificatoria dallo stesso ambito)
H: 11,40 mt.
Rc: 0,30
Np: 4 per nuove costruzioni e ampliamenti, pari all'esistente per gli altri interventi
Sd: 40%
Dc: 5 m. salvo costruzione a confine preesistente o da convenzionarsi
Df: 10,00 m.
Ds: come da art. 17

**37.4) Norme morfotipologiche:**

Non sono indicati parametri morfotipologici per le costruzioni.

**37.5) Modalità d'intervento:**

Nell'ambito sono ammissibili i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;
- Nuova costruzione e ampliamento;
- Ristrutturazione urbanistica;
- Demolizione;
- Pertinenze e opere minori;
- Cambio di destinazione;
- Recupero del sottotetto;
- Varianti essenziali;

Secondo quanto normato agli articoli 22, 23, 24,25,26,27,28,29,30,31, 32.

**37.6) Attuazione degli interventi :**

- Comunicazione e successiva determinazione per cambi di destinazione d'uso senza opere.
- Permesso di Costruire o S.C.I.A. per tutti gli altri interventi ammissibili.
- Permesso di Costruire convenzionato qualora si ricada nella fattispecie di necessità di adeguamento di standard a servizi conseguenti a cambi di destinazione d'uso con opere. (e se il deficit di aree a servizi è pari o maggiore a 75 mq)

## *ART. 38*
## *AMBITO BD: NUCLEI PRODUTTIVI IN AREA RESIDENZIALE*

**38.1) Generalità:**

Nell'ambito sono ricomprese comparti produttivi con attività in essere, in linea generale ben integrate nel contesto edificato.

**38.2) Destinazioni d'uso escluse:**

A1 (se non per il personale gerente e di custodia delle attività produttive nel limite massimo di 2 per ambito di proprietà. Sono fatte salve le destinazioni già autorizzate, anche residenziali in essere) A2; ~~B1.2~~; B2.1; B2.2; B2.3; B2.4; B2.5; B2.6; B2.7; B2.8; B2.9; B2.10; B2.11; D1; D2; D3. Tutte le destinazioni d'uso ammesse, con l'eccezione di quelle residenziali e produttive autorizzate per i soli edifici già esistenti alla data del P.G.T., comportano un deficit della dotazione di standard cui si dovrà provvedere nella misura stabilita dal precedente articolo 15, in ragione delle utilizzazioni previste, con le prescrizioni di cui alla L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

**38.3) Indici urbanistici:**

Iuf: 0,40 mq/mq (non elevabile in nessun caso)
H: 9,50 mt.
Rc: 0,30
Np: 3 per nuove costruzioni e ampliamenti, pari all'esistente per gli altri interventi
Sd: 40%
Dc: 5 m. salvo costruzione a confine preesistente o da convenzionarsi

Df: 10,00 m.
Ds: come da art. 17

**38.4) Norme morfotipologiche:**

Non sono indicati parametri morfotipologici per le costruzioni.

**38.5) Modalità d'intervento:**

Nell'ambito sono ammissibili i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;
- Nuova costruzione e ampliamento;
- Demolizione;
- Pertinenze e opere minori;
- Cambio di destinazione d'uso senza opere nel limite di 150 mq di Su;
- Recupero del sottotetto;
- Varianti essenziali.

Secondo quanto normato agli articoli 22, 23, 24,25,26,28,29,30,31,32.

**38.6) Attuazione degli interventi:**

- Comunicazione e successiva determinazione per cambi di destinazione d'uso senza opere nel limite di 150 mq.
- Permesso di Costruire, S.C.I.A. o C.I.A.L./C.I.L.A. per tutti gli altri interventi ammissibili.
- Permesso di Costruire convenzionato o Programma Integrato di Intervento nei casi di ristrutturazione urbanistica e/o cambio di destinazione con opere e/o cambio di destinazione senza opere interessante una Su di oltre 150 mq e nel limite del 20% della Su in essere.
- Nel caso di una totale riconversione funzionale dell'ambito produttivo a destinazione residenziale o mix funzionale il Programma Integrato di Intervento, dovrà essere preceduto dal preliminare adeguamento del Documento di Piano.
- Gli interventi di nuova costruzione e/o ristrutturazione e/o ampliamento riguardanti una Su di almeno 300 mq dovranno essere corredati di una "Perizia di compatibilità ambientale" atta alla dimostrazione che l'intervento in progetto non alteri in modo significativo i principali parametri ambientali (aria, acqua, suolo, rumore, polveri, ecc.) anche nei rapporti di vicinanza con le zone residenziali.

## *ART. 39*
## *AMBITO C-D: PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI VALIDITA'*

**39.1) Generalità:**

Si tratta di comparti generalmente già edificati a fronte di piani attuativi ancora vigenti poiché:

- non sono ancora scaduti i termini decennali per il completamento oppure

- non sono ancora completate le opere di urbanizzazione o prese in carico le stesse da parte dell'Amministrazione comunale oppure
- sono già approvati i piani attuativi, ma gli stessi sono in fase di convenzionamento.

**39.2) Destinazioni d'uso escluse :**

Per le destinazioni d'uso da escludersi si rimanda alle singole convenzioni e alle norme di destinazione d'uso vigenti al momento del convenzionamento; specificando che tutte le destinazioni non espressamente previste nei singoli piani attuativi (per i quali può comunque se del caso ipotizzarsi una variante ed un successivo riconvenzionamento) e alla base del calcolo dello standard di piano vanno ritenute espressamente escluse.

**39.3) Indici urbanistici :**

Iuf: vigenti al momento della convenzione o come definiti nel Piano Attuativo
H: vigenti al momento della convenzione o come definiti nel Piano Attuativo
Rc: vigenti al momento della convenzione o come definiti nel Piano Attuativo
Np: vigenti al momento della convenzione o come definiti nel Piano Attuativo
Sd: vigenti al momento della convenzione o come definiti nel Piano Attuativo
Dc: vigenti al momento della convenzione o come definiti nel Piano Attuativo
Df: vigenti al momento della convenzione o come definiti nel Piano Attuativo
Ds: vigenti al momento della convenzione o come definiti nel Piano Attuativo

Non sono consentiti trasferimenti di capacità edificatoria da altri comparti.

**39.4) Norme morfotipologiche:**

Si rimanda ad eventuali norme morfotipologiche previste dai relativi Piani Attuativi

**39.5) Modalità d'intervento:**

Si rimanda ai relativi Piani Attuativi. In linea generale sono ammissibili tutti gli interventi di cui al Capitolo III.

**39.6) Attuazione degli interventi:**

In linea generale con S.C.I.A., C.I.A.L./C.I.L.A. e /o Permesso di Costruire sono possibili tutti gli interventi previsti al capitolo III, nel rispetto dei relativi Piani Attuativi. Nel caso di Piani Attuativi per i quali risultano già scaduti i termini convenzionali per il completamento degli stessi, l'Amministrazione Comunale può, in sede di rilascio dei singoli provvedimenti autorizzativi, imporre prescrizioni finalizzate al completamento dell'intervento urbanistico. Per i Piani Attuativi scaduti risulta necessario il riconvenzionamento per le opere mancanti.

Prescrizione IV

Riguarda il Comparto già definito in passato Ambito Speciale 1 per il quale risulta vigente un Piano Particolareggiato approvato nell'anno 2005 ed oggetto di successiva variante.

## *ART. 40*
## *AMBITO D: AMBITO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI*

**40.1) Generalità:**

Si tratta di aree prevalentemente produttive e commerciali, distribuite nei nuclei: a) zona di via Parma, b) Madonna del Bosco 1, c) Villaggio Artigiani. Qualche volta nel lotto è ricompresa l'abitazione del proprietario dell'edificio produttivo (soprattutto Villaggio Artigiani).

E' sempre fatto salvo l'art. 18.

**40.2) Destinazioni d'uso escluse :**

A1, salvo se già insediata o comunque nel limite di n.1 abitazione per area di proprietà di Su pari a max. 150 mq; A2; ~~B1.1;~~ ~~B1.2~~; B2.2 (salvo quando non già insediate); B2.3; B2.5; B2.8; B2.9; C2; D1; D2; D3. Tutte le destinazioni d'uso ammesse, con l'eccezione di quelle residenziali e produttive autorizzate per i soli edifici già esistenti alla data del P.G.T. comportano un deficit della dotazione di standard cui si dovrà provvedere nella misura stabilita dal precedente articolo 15, in ragione delle utilizzazioni previste, con le prescrizioni di cui alla L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni. La destinazione B2.2 può essere consentita previo piano di trasformazione urbanistica dopo modifica del Documento di Piano.

**40.3) Indici urbanistici :**

Iuf: 0,60 mq/mq (elevabile a 0,63 per acquisizione di capacità edificatoria dallo stesso ambito)
H: 15,00 m, salvo motivate esigenze tecnologiche da dimostrare sulla base di riscontri oggettivi.
Rc: 0,60
Np: 2 per nuove costruzioni e ampliamenti, salvo motivate esigenze tecnologiche da dimostrare sulla base di riscontri oggettivi
Sd: 40%, salvo quanto previsto dal Regolamento d'Igiene Vigente
Dc: 5,00 m. salvo costruzione a confine preesistente o da convenzionarsi
Df: 10,00 m.
Ds: come da art. 17

**40.4) Norme morfotipologiche:**

Non sono indicati parametri morfotipologici per le costruzioni.

**40.5) Modalità d'intervento**:

Nell'ambito sono ammissibili i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;
- Nuova costruzione e ampliamento;
- Ristrutturazione urbanistica;
- Demolizione;
- Pertinenze e opere minori;
- Cambio di destinazione;

- Varianti essenziali.

Secondo quanto normato agli articoli 22, 23, 24,25,26,27,28,29,30,31.

Deve essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, scarichi, inquinamento acustico, con particolare riferimento alle condizioni dei contigui insediamenti residenziali. L'Amministrazione Comunale può chiedere in ogni momento una "Perizia di compatibilità ambientale" atta alla verifica di quanto sopra specificato.

**40.6) Attuazione degli interventi :**

- Comunicazione e successiva determinazione per cambi di destinazione d'uso senza opere.
- Permesso di Costruire, S.C.I.A. o C.I.A.L./C.I.L.A. per tutti gli altri interventi ammissibili.
- P.I.I. per la realizzazione di medie strutture di vendita.
- P.I.I. per interventi concernenti ristrutturazioni urbanistiche e cambi d'uso su aree di oltre 3.000 mq.

Prescrizione V

La zona produttiva così contraddistinta da apposito perimetro è sfruttabile edificatoriamente solo per ampliamento della attività produttiva esistente in loco e per nessun altro tipo di attività che non sia collegata alla stessa. Sono fatti salvi accordi negoziali e programmazioni negoziali sottoscritti con l'amministrazione comunale.

Prescrizione VI

La presente prescrizione concerne i lotti siti all'interno del "Villaggio degli artigiani", in cui la componente residenziale è diventata nel corso del tempo, dimensionalmente e/o funzionalmente preponderante rispetto all'attività produttiva.

Per tale motivo, nonché in una logica di continuità urbanistica, su tali lotti singolarmente o per accorpamento, oltre agli interventi previsti dalle sopra definite N.T.A. per l'ambito D1 possono essere attuati interventi di trasformazione urbanistica in senso residenziale con applicazione degli indici sotto riportati e per mezzo dell'approvazione di un P.I.I. (se l'area è maggiore di 1500 mq) o Permesso di Costruire convenzionato negli altri casi:

Iut = 0,35 mq/mq
Rc = 0,5
Dc = 5 m
Df =10 m
Np= 3
H= pari all'esistente
St= da definirsi in sede di proposta di piano
Ds= come da art. 17

Prescrizione VII

L'area oggetto di prescrizione ed appositamente perimetrata, può essere oggetto solo di interventi di conservazione del costruito e recupero ambientale.
Sugli edifici esistenti sono possibili gli interventi di cui all'art. 22,23,24,25,28,30 e 31.

Previo Piano Particolareggiato possono essere autorizzati gli interventi di tipologia di cui all'art. 26 "Nuova Costruzione" ed art. 27 "Ristrutturazione Urbanistica".

Prescrizione IX

Per interventi sul comparto che oltrepassino la Manutenzione Straordinaria del Patrimonio Esistente (sono consentiti quindi gli interventi di cui all'art. 22 – 23 – 24 – 28), dovrà essere realizzato un nuovo accesso dalla ex Paullese, eventualmente su area alienata dalla Amministrazione Comunale previo redazione di un Piano Attuativo del comparto. Il nuovo accesso viabilistico dovrà essere propedeutico anche all'eventuale accesso alla vicina area a destinazione a Servizi.

## *ART. 41*
## *AREE A VERDE PRIVATO*

**41.1) Generalità:**

Si tratta di aree per le quali, per motivazioni urbanistiche, si rende opportuno il mantenimento della destinazione a "verde privato".

**41.2) Destinazioni d'uso escluse:**

Nessuna, trattandosi di aree già vincolate alla destinazione a verde.

**41.3) Indici urbanistici:**

Nessun indice è attribuito trattandosi di aree inedificabili e vincolate a verde.

**41.4) Norme morfotipologiche:**

Non sono indicati parametri morfotipologici per le costruzioni.

**41.5) Modalità d'intervento**:

Nell'ambito sono ammissibili i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Pertinenze ed opere minori;

Secondo quanto normato agli articoli 22, 23.

**41.6) Attuazione degli interventi :**

- Comunicazione o Permesso di Costruire, D.I.A., S.C.I.A. o C.I.A.L./C.I.L.A. per gli interventi ammissibili.

## ***AMBITO A SERVIZI***

### *ART. 42*
### *AMBITO F: SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI*

**42.1) Generalità:**

In tale ambito ricadono tutte le aree per urbanizzazioni previste nel Piano dei Servizi. Si tratta di aree riservate, attraverso l'iniziativa pubblica o l'iniziativa privata convenzionata alla realizzazione di servizi per la collettività. A loro volta le aree per servizi si suddividono in:

- Attrezzature generali;
- Attrezzature scolastiche ed educative;
- Attrezzature sportive;
- Attrezzature tecnologiche;
- Verde pubblico;
- Attrezzature religiose;
- Servizi viabilistici preordinati all'esproprio;
- Servizi sanitari;
- Cimitero e spazi connessi;
- Area di fruibilità naturalistica;
- Parcheggio per la residenza;
- Parcheggio per le attività commerciali;
- Parcheggio per le attività produttive;
- Percorsi ciclopedonali;

che si attuano mediante le indicazioni contenute nel Piano dei Servizi.

A corredo dei servizi la viabilità di interesse comunale, campita con propria simbologia, viene disciplinata appositamente dall'art. 53 delle presenti norme.

La normativa allegata al Piano dei Servizi (Elaborato PS3, dettaglia maggiormente le presenti norme aventi carattere generale)

**42.2) Destinazioni d'uso escluse:**

A2, B2.2, B2.3, C1, D3.

Per ciò che concerne le destinazioni specifiche di ogni area azzonata a servizi, si rimanda agli elaborati del Piano dei Servizi in cui per ciascuna di esse è prevista una o un insieme di destinazioni realizzabili.

La classificazione dei servizi è da ritenersi comunque modificabile mediante motivazione e deliberazione dell'Amministrazione Comunale di approvazione di specifico progetto di opera pubblica per qualsivoglia delle funzioni a servizi, purché facenti parte degli "standard urbanistici a livello comunale".

Le aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico a livello comunale sono preordinate alla realizzazione delle attrezzature e degli edifici necessari all'esercizio delle attività pubbliche previste.

**42.3) Indici urbanistici:**

Si rimanda alle norme contenute nelle Norme del Piano dei Servizi.

**42.4) Norme morfotipologiche:**

Non vengono stabilite norme morfotipologiche data la varietà e l'estensione dell'ambito.

Per gli edifici ricadenti nei nuclei di antica formazione (N.A.F.) vale la Prescrizione X sotto riportata.

**42.5) Modalità d'intervento**:

Nell'ambito sono ammissibili i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;
- Nuova costruzione e ampliamento;
- Ristrutturazione urbanistica;
- Demolizione;
- Pertinenze e opere minori;
- Varianti essenziali;
- Cambio di destinazione;
- Recupero del sottotetto.

Secondo quanto normato agli articoli 22, 23, 24,25,26,27,28,29,30,31,32.

**42.6) Attuazione degli interventi:**

Si rimanda alle norme contenute nelle Norme del Piano dei Servizi (Elaborato PS3 "Norme Attuative Ambiti di Servizi")

Prescrizione X

Gli immobili oggetto della prescrizione in quanto edifici di notevole valore architettonico sono vincolati ai sensi del D. Legs. 42/2004 (Chiesa parrocchiale, Municipio, Cascina Carlotta, Vecchio nucleo Cimitero). Gli interventi su tali immobili dovranno essere preliminariamente autorizzati dall'Ente tutore del vincolo e la finalità degli interventi dovrà essere la conservazione del valore storico degli stessi, nel rispetto dei caratteri morfotipologici originari.

## ***AMBITO AGRICOLO***

### *ART. 43*
### *AMBITO E1: AMBITO AGRICOLO STRATEGICO PROVINCIALE*

**43.1) Generalità:**

Si tratta del vasto ambito disciplinato come sistema agricolo nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Cremona. Ogni intervento di nuova costruzione deve prevedere forme di compensazione e mitigazione ambientale

**43.2) Destinazioni d'uso escluse:**

B1.1, B1.2, B2.1, B2.2, B2.3, B2.5, B2.6, B2.7, B2.8, B2.9, B2.10, B2.11, C1, C2.

**43.3) Indici urbanistici:**

Iuf (da applicare esclusivamente per la costruzione di abitazioni rurali che dovranno avere una dimensione massima di 125 mq di Su).

- 0,06 mq/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- 0,01 mq/mq, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- 0,03 mq/mq sugli altri terreni agricoli

H: 7,50 m, salvo motivate esigenze tecnologiche da dimostrare sulla base di riscontri oggettivi

Np: 3, salvo motivate esigenze tecnologiche da dimostrare sulla base di riscontri oggettivi

Dc: 10 m

Df: 10 m

Ds: come da art. 17

Rc (da applicare sulle costruzioni non residenziali) :

- 0,1 per le generalità dei casi;
- 0,4 per le serre

**43.4) Norme morfotipologiche:**

Nessuna norma morfotipologica viene prescritta per le nuove costruzioni. Per gli edifici storici esistenti valgono le norme morfotipologiche prescritte all'art. 34, in recepimento dello Studio Urbanistico sulle Cascine Storiche (Tavole PR6), ambito N.A.F.R.

**43.5) Modalità d'intervento:**

Nell'ambito sono ammissibili i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;
- Nuova costruzione e ampliamento;
- Ristrutturazione urbanistica;
- Demolizione;
- Pertinenze e opere minori;
- Cambio di destinazione;
- Varianti essenziali.

Secondo quanto normato agli articoli 22, 23, 24,25,26,27,28,29,30,31 e salvo quanto previsto nelle Tavole PR6 (N.A.F.R.) in merito ai caratteri morfotipolofici meritevoli di salvaguardia.

**43.6) Attuazione degli interventi :**

- Permesso di Costruire, S.C.I.A. o C.I.A.L./C.I.L.A. per tutti gli interventi ammissibili.

Vengono prescritte le seguenti limitazione all'attuazione degli interventi:

- sono ammesse esclusivamente opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive;
- la nuova costruzione di abitazioni è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio esistente;
- il Permesso di Costruire può essere rilasciato esclusivamente all'imprenditore agricolo professionale oppure al coltivatore diretto;
- preliminarmente al rilascio del provvedimento autorizzativo deve essere depositato in comune atto pubblico di vincolo, registrato e trascritto nelle forme di legge, di non edificazione su tutte le aree computate ai fini edificatori nonché di asservimento alla destinazione agricola di tutti gli immobili edificati o edificandi;
- ai fini del calcolo della capacità edificatoria sono ammessi tutti gli appezzamenti anche non contigui, componente l'azienda compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini e compresi appezzamenti ricadenti in ambito E2 ed E3.
- per la definizione di serra si rimanda all'art. 78.

Sono espressamente vietati i seguenti interventi :
- nuovi allevamenti di carattere intensivo non collegati alla conduzione del fondo agricolo;
- nuovi impianti per la produzione energetica da fotovoltaico, realizzati a terra, cioè con consumo di suolo;

Prescrizione XI

Gli edifici individuati come a destinazione extragricola preesistenti in zona non urbanizzata e non costituenti cascine storiche possono essere interessati esclusivamente da interventi di cui agli articoli 22, 23, 24, 25, 28, 30 delle presenti Norme Tecniche del Piano delle Regole, autorizzati mediante comunicazione, D.I.A. o Permesso di Costruire. Per tali immobili vale unicamente quanto stabilito ai paragrafi 34.2 e 34.3 dell'ambito A2.

Prescrizione XII

L'area denominata "Parco Mazza" risulta soggetta a vincolo monumentale per mezzo di apposito Decreto costitutivo ex legge 1497/39 del 06/12/65.
Conseguentemente qualsiasi intervento sull'area del Parco, e sulla piccola chiesina all'interno ricompresa, deve rientrare in una logica di restauro e risanamento conservativo preliminariamente autorizzato dall'Ente tutore del vincolo.

## *ART. 44*
## *AMBITO E2: AMBITO AGRICOLO LOCALE*

### 44.1) Generalità:

Si tratta di un ambito configurante una corona di salvaguardia attorno all'edificato, che trova ragione sia come tutela dell'abitato stesso sia come possibilità di utilizzo per future eventuali diverse destinazioni.

**44.2) Destinazioni d'uso escluse:**

A1, B1.1, B1.2, B2.1, B2.2, B2.3, B2.5, B2.6, B2.7, B2.8, B2.9, B2.10, B2.11, C1, C2.

**44.3) Indici urbanistici:**

In tale ambito sono precluse le nuove edificazioni, per ogni tipo, e sono consentiti esclusivamente interventi di mantenimento del patrimonio edilizio esistente.
Pur tuttavia i terreni ricadenti nell'ambito possono compartecipare alla verifica degli indici per gli ambiti E1 ed E3 con i medesimi indici sotto riportati:
Iuf (da applicare esclusivamente per la costruzione di abitazioni rurali che dovranno avere una dimensione massima di 125 mq di Su):

- 0,06 mq/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- 0,01 mq/mq, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- 0,03 mq/mq sugli altri terreni agricoli

H: 7,50 m, salvo motivate esigenze tecnologiche da dimostrare sulla base di riscontri oggettivi
Np: 3, salvo motivate esigenze tecnologiche da dimostrare sulla base di riscontri oggettivi
Dc: 10 m
Df: 10 m
Ds: come da art. 17
Rc (da applicare sulle costruzioni non residenziali) :

- 0,1 per le generalità dei casi;
- 0,4 per le serre

**44.4) Norme morfotipologiche:**

Nessuna norma morfotipologica viene prescritta. Per gli edifici esistenti storici valgono le norme morfotipologiche prescritte all'art. 34, in recepimento dello Studio Urbanistico sulle Cascine Storiche (Tavole PR6), ambito N.A.F.R.

**44.5) Modalità d'intervento:**

Nell'ambito sono ammissibili i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;
- Demolizione;
- Cambio di destinazione;
- Varianti essenziali.

Secondo quanto normato agli articoli 22, 23, 24,25,28,30,31 e salvo quanto previsto nelle Tavole PR6 (N.A.F.R.) in merito ai caratteri morfotipolofici meritevoli di salvaguardia.

**44.6) Attuazione degli interventi:**

- Permesso di Costruire, S.C.I.A. o C.I.A.L./C.I.L.A. per tutti gli interventi ammissibili.

Vengono prescritte le seguenti limitazione all'attuazione degli interventi:

- sono ammesse esclusivamente opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive;
- il Permesso di Costruire può essere rilasciato esclusivamente all'imprenditore agricolo professionale oppure al coltivatore diretto.

## *ART. 45*
## *AMBITO E3: AMBITO AGRICOLO PROVINCIALE RICADENTE NEL PARCO ADDA SUD (L.R 22/94)*

### 45.1) Generalità:

Si tratta del vasto ambito disciplinato come sistema agricolo nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Cremona e ricadente all'interno del Parco Adda Sud approvato con L.R. 22/1994. Il Parco Adda Sud prevede una suddivisione articolata in tre zone:

- 1° fascia: fascia di tutela ambientale
  La fascia identifica il territorio di massima fragilità idrogeologica e di più elevata rilevanza ambientale e paesistica del parco; comprende il fiume e le aree soggette alla più ampia tutela naturalistica.
  La 1° fascia ha le finalità di :
  a) tutelare e ricostruire le caratteristiche naturali e paesaggistiche del fiume, dell'ecosistema ripariale, della zona golenale agricolo forestale e delle aree circostanti, sia negli elementi individui caratteristici, sia nei complessi naturalistici e paesistici;
  b) tutelare il sistema idrogeologico complessivo, nei suoi elementi costitutivi, e disciplinare gli usi compatibili con la fragilità idrogeologica;
  c) disciplinare e orientare la fruizione agricola dei suoli in relazione alla fragilità idrogeologica dei suoli stessi, invertendo anche la tendenza alla sottrazione di aree al fiume, alle zone umide e ai complessi vegetazionali, mediante la riqualificazione naturalistica di aree agricole, con priorità per le aree lungo il fiume;
  d) disciplinare e controllare la fruizione del territorio ai fini scientifici, educativi, ricreativi, anche mediante attrezzature compatibili con l'ambiente ed il paesaggio.

- 2° fascia : fascia di tutela paesistica
  La fascia comprende le aree interne al piano golenale fluviale di minore fragilità idrogeologica, aventi rilevanza paesistica e funzione di protezione ambientale della fascia di riserva fluviale.
  La fascia è costituita in prevalenza da aree agricole.
  La fascia di tutela paesistica ha le finalità di:
  a) tutelare e riqualificare il paesaggio e l'ambiente agricolo naturale;
  b) promuovere la continuazione e lo sviluppo delle attività agricole;
  c) garantire il miglioramento ambientale e paesistico dei nuclei urbanizzati, recuperare e valorizzare gli edifici individuati come storico – ambientali;

d) promuovere e disciplinare la fruizione pubblica e sociale, nel rispetto delle esigenze dell'agricoltura e del paesaggio.

- 3° fascia : fascia di rispetto

  La 3° fascia comprende le aree agricole perimetrali del parco, coincidenti con il piano generale terrazzato o i terrazzi secondari, con presenza di insediamenti urbanizzati.

  La fascia di rispetto ha le finalità di:

  a) costituire zona di protezione delle fasce interne del parco di maggior pregio ambientale e paesistico, nonché di rispetto della riserva naturale compresa nella fascia stessa;
  b) promuovere la continuazione e lo sviluppo delle attività agricole;
  c) tutelare gli elementi paesistici e naturalistici individuati dal piano;
  d) garantire il complessivo miglioramento ambientale e paesistico dei nuclei urbanizzati, recuperare e valorizzare gli edifici individuati come storico – ambientali;
  e) promuovere e disciplinare la fruizione pubblica e sociale, compatibilmente con le esigenze dell'agricoltura e del paesaggio.

Le sopra elencate tre fasce si suddividono in varie subzone (subzona elementi costitutivi del paesaggio, subzona di rispetto paesistico ambientale e paesistico monumentale, subzona di recupero, subzona di riqualificazione del paesaggio agrario, subzona di ricostituzione dell'ecosistema ripariale, subzona ambienti natutrali, subzona per attrezzature).

Per l'applicazione delle norme specifiche di settore per le attività agricole, zootecniche, agroforestali, pesca e piscicoltura, si rimanda alle norme e agli elaborati del P.T.C. "Parco Adda Sud" approvato con L.R. 22/1994 e sua Variante Generale approvata con D.G.R. 20 Dicembre 2013 - n. X/1195**.**

Ogni intervento di nuova costruzione deve prevedere adeguate forme di compensazione e mitigazione ambientale.

**45.2) Destinazioni d'uso escluse :**

A1, B1.1, B1.2, B2.1, B2.2, B2.3, B2.5, B2.6, B2.7, B2.8, B2.9, B2.10, B2.11, C1, C2.

**45.3) Indici urbanistici:**

Iuf (da applicare esclusivamente per la costruzione di abitazioni rurali che dovranno avere una dimensione massima di 125 mq di Su):

- 0,015 mq/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- 0,0025 mq/mq per un massimo di 125 mq di Su per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- 0,0075 mq/mq sugli altri terreni agricoli

H: 7,50 m, salvo motivate esigenze tecnologiche da dimostrare sulla base di riscontri oggettivi

Np: 3, salvo motivate esigenze tecnologiche da dimostrare sulla base di riscontri oggettivi

Dc: 10 m

Df: 10 m

Ds: come da art. 17

Rc (da applicare sulle costruzioni non residenziali):

- 0,1 per le generalità dei casi;
- 0,4 per le serre

**45.4) Norme morfotipologiche:**

Nessuna norma morfotipologica viene prescritta per le nuove costruzioni. Per gli edifici esistenti storici valgono le norme morfotipologiche prescritte all'art. 34, in recepimento dello Studio Urbanistico sulle Cascine Storiche (PR6), ambito N.A.F.R.

**45.5) Modalità d'intervento:**

Nell'ambito sono ammissibili i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;
- Nuova costruzione e ampliamento;
- Ristrutturazione urbanistica;
- Demolizione;
- Pertinenze e opere minori;
- Cambio di destinazione;
- Varianti essenziali.

Secondo quanto normato agli articoli 22, 23, 24,25,26,27,28,29,30,31 e salvo quanto previsto nelle Tavole n. PR6 (N.A.F.R.) in merito ai caratteri morfotipolofici meritevoli di salvaguardia.

All'interno dell'ambito Parco Adda non è consentita l'edificazione di nuovi nuclei aziendali ma solo l'ampliamento degli esistenti.

**45.6) Attuazione degli interventi :**

- Permesso di Costruire, S.C.I.A. o C.I.A.L./C.I.L.A. per tutti gli interventi ammissibili.

Vengono prescritte le seguenti limitazione all'attuazione degli interventi:

- sono ammesse esclusivamente opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive;
- la nuova costruzione di abitazioni è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio esistente;
- il Permesso di Costruire può essere rilasciato esclusivamente all'imprenditore agricolo professionale oppure al coltivatore diretto;
- preliminarmente al rilascio del provvedimento autorizzativo deve essere depositato in comune atto pubblico di vincolo, registrato e trascritto, di non edificazione su tutte le aree computate ai fini edificatori nonché di asservimento alla destinazione agricola di tutti gli immobili edificati o edificandi;
- ai fini del calcolo della capacità edificatoria sono ammessi tutti gli appezzamenti anche non contigui, componente l'azienda compresi quelli esistenti su terreni di comuni con termini.

Sono espressamente vietati i seguenti interventi:

- nuovi allevamenti di carattere intensivo non collegati alla conduzione del fondo agricolo;
- nuovi impianti per la produzione energetica da fotovoltaico, realizzati a terra, cioè con consumo di suolo;
- nuovi impianti per la produzione energetica da produzione biogas che non distino almeno 1.000 ml dal perimetro del tessuto urbano consolidato.

Prescrizione VIII

L'area oggetto di prescrizione ed appositamente perimetrata, risulta ambientalmente compromessa dall'esercizio di un impianto di cava in assenza di una riqualificazione ambientale successiva, ogni intervento dovrà essere teso al recupero ambientale dell'area.

## *ART. 46*
## *AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (A.T.U.)*

**46.1) Generalità:**

Si tratta di comparti aventi peculiarità che configurano una trasformazione urbanistica.

La trasformazione urbanistica su tali aree avverrà secondo le indicazioni contenute nel Documento di Piano. In attesa di attuare la trasformazione urbanistica valgono le presenti norme aventi contenuto di salvaguardia.

È infatti specifico obiettivo del P.G.T. stimolare l'attuazione delle A.T.U., rallentando, in attesa della trasformazione dell'area, la compromissione di dette aree.

**46.2) Destinazioni d'uso escluse:**

Per le aree inedificate sono escluse, in attesa dell'adozione degli strumenti attuativi: A1; A2; B1.1; B1.2; B2.1; B2.2; B2.3; B2.4; B2.5; B2.6; B2.7; B2.8; B2.9; B2.10; B2.11; C1; C2; D1; D2; D3, E. Negli altri ambiti sono escluse tutte le destinazioni che non siano già insediate.

**46.3) Norme morfotipologiche:**

Secondo il Documento di Piano del P.G.T.

**46.4) Modalità d'intervento:**

Manutenzione ordinaria e straordinaria sempre possibili.

Tutti gli altri interventi previsti agli art. 24,25,26,27,28,29,30,31, sono possibili previo Piano/Programma secondo il Documento di Piano del P.G.T. ed il Convenzionamento dell'A.T.U.

**46.5) Attuazione degli interventi:**

- Permesso di Costruire, S.C.I.A. o C.I.A.L./C.I.L.A. per tutti gli interventi di cui all'art 22, 23 delle presenti norme; per tutti gli altri interventi sugli edifici esistenti oppure nuove costruzioni deve essere preliminariamente conclusa la pianificazione attuativa secondo i criteri e gli indirizzi del Documento di Piano.

# CAPITOLO V – ZONE DI RISPETTO

## *ART. 47*
## *GENERALITA'*

Il presente capitolo concerne la disciplina delle zone di rispetto indipendentemente dall'ambito territoriale in cui esse ricadono. Le zone di rispetto sono indicate con apposita retinatura nell'Elaborato denominato PR4var "Sistema dei vincoli ambientali e dei vincoli tecnologici" del Piano delle Regole del P.G.T.. Le aree interessate dai rispetti restano comunque computabili ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici.

## *ART. 48*
## SCARPATE MORFOLOGICHE

La scarpata morfologica costituisce un elemento caratterizzante del paesaggio locale ed è quindi soggetta a tutela.

Il relativo rispetto è normato nelle norme geologiche.

## *ART. 49*
## *ZONE D'ACQUA (FONTANILI, ZONE UMIDE, ECC.)*

Sono soggette a regime di tutela del P.T.C.P. :

- I fontanili in quanto testimonianza storica della cultura materiale dei luoghi e in quanto sistema di elevato valore ecologico naturalistico, pertanto non sono consentite opere di urbanizzazione e di nuova edificazione per un raggio di 50 metri dalla testa del fontanile e per una fascia di 10 metri su entrambi i lati lungo i primi 200 metri dell'asta, ad esclusione per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. Gli eventuali ampliamenti potranno essere effettuati esclusivamente nella direzione opposta a quella della testa del fontanile.
  Non sono altresì consentiti azioni o interventi che possano compromettere le risorse idriche superficiali e sotterranee, in particolare le alterazioni del sistema idraulico del capofonte e del relativo microambiente, ad eccezione delle normali operazioni di manutenzione.
- Le zone umide quali paludi, bodri, morte e laghetti di cava rinaturalizzati, anche di nuova formazione; non comprese ai punti 1,2,4 dell'art. 15 e ai punti 1 e 6 dell'art. 16 della normativa del P.T.C.P.
  Non sono consentiti interventi di carattere edificatorio e interventi di trasformazione o di manomissione diretta ed indiretta sino ad un intorno di 50 metri dal confine dell'area protetta da tutelare individuata; non sono inoltre consentite opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno in un intorno di 10 metri. Sono infine consentite le attività agricole e ricreative compatibili con tali aree.
  Valgono inoltre le specifiche normative geologiche.

## *ART. 50*
## *FASCIA DI RISPETTO STRADALE*

1. Per fascia di rispetto s'intende la striscia di terreno esterna al confine stradale, necessaria alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, ed alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione.

2. Le fasce di rispetto sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde pubblico o di uso pubblico e servizi pubblici connessi, sistemazioni a verde privato e conservazione dello stato naturale.

3. Le fasce di rispetto sono normalmente indicate graficamente all'interno delle Tavole del Piano delle Regole. In caso la suddetta informazione non venga rappresentata, si ricorda che valgono e debbono essere applicate le prescrizioni del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada integrato dal D.Lgs. 10 settembre 1993, n. 360 e s.m.i..

4. Per quanto riguarda i tratti viabilistici situati al di fuori dei centri abitati, le fasce di rispetto da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, è da computare secondo i disposti dei sopra citati decreti e 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" come definite dall'articolo 3 comma 1, n. 52 del D.Lgs. 285/92;
- 10 m per le "strade vicinali" di tipo F.

Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
a) 5 m per le strade di tipo A, B;
b) 3 m per le strade di tipo C, F.

5. (non applicabile a Strade Provinciali) Per quanto riguarda i tratti viabilistici situati al di fuori dei centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal P.G.T. Vigente, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni conseguenti a demolizioni integrali o 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.

Per le strade di tipo F, nel caso di cui al presente comma, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi

materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti od in corso di realizzazione.

6. Le fasce di rispetto come individuate graficamente negli elaborati di Piano hanno valore indicativo per le distanze da rispettare nelle costruzioni in rettilineo, fuori dai centri abitati. Per le fasce di rispetto nelle intersezioni e nelle curve, sia al di fuori che nei centri abitati, deve essere rispettato quanto stabilito per le aree di visibilità dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i.) e dal Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i.).

7. Nell'ambito delle fasce di rispetto il tracciato stradale può subire modifiche senza che ciò comporti variante al Piano delle Regole.

8. Nelle fasce di rispetto stradale (ad esclusione delle Strade Provinciali) non e ammessa alcuna opera edilizia fuori ed entro terra. Le eventuali strutture emergenti dal suolo sono consentite previo parere dell'Ente proprietario della strada e sulla base di un'apposita Convenzione.
In tali aree è tuttavia ammessa, previa approvazione degli Enti competenti, la costruzione di:
- cabine di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- parcheggi scoperti a raso;
- opere ed impianti conformi alla C.M. 30 dicembre 1970, n. 5080;
- impianti per la distribuzione del carburante a titolo precario;
- ampliamenti di edifici esistenti nella parte retrostante il lato prospiciente la viabilità.

9. Le recinzioni sono soggette a Nulla Osta dell'Ente proprietario della strada; non possono distare meno di 3 m dal confine stradale; sono autorizzate a titolo precario e devono essere facilmente rimovibili.

10. Nel caso in cui la fascia di rispetto comprenda porzioni di aree con previsione edificatoria, essa ne concorre alla determinazione fatto salvo il divieto di insediare i nuovi edifici all'interno della fascia di rispetto stessa.

11. In queste aree è vietata ogni nuova costruzione nonché interventi di Ampliamento, come definito dalle presenti norme ed eventualmente precisati all'interno del Regolamento Edilizio comunale.

12. Nessun accesso privato potrà essere aperto direttamente dalle aree che fronteggiano la strada, in violazione alle norme ed alle indicazioni delle tavole di P.G.T.. Per gli Ambiti da attuare con atto di pianificazione attuativa, le nuove immissioni previste verranno regolamentate in sede di presentazione del progetto, qualora non siano previste dalle Tavole del P.G.T..

13. Nelle intersezioni devono essere rispettate le "zone di visibilità" per l'avvistamento reciproco dei veicoli da e per i rami dell'intersezione medesima, nonché per le diverse tipologie di traffico; il raggio di curvatura della carreggiata deve essere proporzionato al tipo di veicoli che vi possono transitare, alle dimensioni della carreggiata ed al tipo di regolamentazione della circolazione (senso unico o doppio senso di marcia).

14. Le strade di nuova edificazione dovranno essere, in via generale, dotate di adeguate mitigazioni stradali tali da migliorare l'integrazione delle opere con il paesaggio.
Per la messa a dimora di alberi e siepi lungo le strade si dovrà far riferimento ai limiti imposti dal D.P.R. n. 495/92 e s.m.i..

15. Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari d'Ambito. Laddove specificatamente classificate nelle tavole di piano le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificate, fanno parte della superficie fondiaria o territoriale di intervento ai fini del calcolo degli indici e parametri urbanistici ed edilizi. Allo stesso modo le aree di rispetto fanno parte della superficie di intervento e rientrano nella zona agricola cui appartiene l'azienda oggetto di intervento.

16. Interventi consentiti e vietati all'interno delle distanze dal confine stradale fuori dal centro abitato :

- Sono vietate nuove costruzioni, sia entro terra che fuori terra, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti fronteggianti le strade.
- Entro 3,00 m dal confine stradale è vietato aprire canali, fossi o eseguire qualsiasi escavazione.
- La distanza dal confine stradale, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a complemento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a m. 6.
- La distanza dal confine stradale, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1,00 m sul terreno non può essere inferiore a 1,00 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1,00 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 in altezza superiore ad 1,00 m sul terreno, non può essere inferiore a 3,00 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1,00 m sul terreno costituite come al comma precedente e per quelle di altezza inferiore ad 1,00 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.
- All'interno delle distanze dal confine stradale ricadenti negli ambiti E1, E2, E3 sono altresì vietati ogni forma di deposito e la posa di cartellonistica pubblicitaria se non di carattere stagionale.
- Le aree comprese nelle fasce delimitate dalle distanze dal confine stradale sono computabili ai fini del calcolo degli indici urbanistici edilizi di zona a favore dei lotti contigui non compresi nel vincolo;
- Tutti i manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne, ecc…) devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore alla altezza degli elementi stessi al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale.

17. Interventi consentiti e vietati all'interno delle distanze dal confine stradale dentro il centro abitato :

- Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali ed ampliamenti.

- Sono consentiti i sopralzi degli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T.
- È consentita la realizzazione di autorimesse o parcheggi totalmente interrati.
- Sono consentite le realizzazioni di cabine per la trasformazione dell'energia elettrica e per il gas metano, a titolo precario l'installazione di impianti per la distribuzione di carburante o analoghi.
- Le aree comprese entro le distanze dal confine stradale sono computabili ai fini del calcolo degli indici urbanistici edilizi di zona a favore dei lotti contigui non compresi nel vincolo.
- È consentito realizzare le recinzioni a confine.
- Per tutti gli altri casi, vale quanto stabilito dal Codice Civile.

Per quanto non specificato, si rimanda all'art. 17 "Distanze dalla Strada" delle N.T.A.

## *ART. 51*
## *DISCIPLINA DI TUTELA ACUSTICA (CLASSIFICAZIONE ACUSTICA)*

Il Comune di Spino d'Adda è dotato di Piano di Classificazione Acustica su tutto il territorio comunale a cui la politica urbanistica del P.G.T. rimanda per la gestione del fattore relativo all'inquinamento da rumore.

1. La classificazione Acustica e la relativa disciplina sono individuate nel Piano di azzonamento acustico; tale Strumento classifica l'intero territorio comunale in zone acusticamente omogenee, ai sensi dei D.P.C.M. 01/03/1991 e 14/11/1997, secondo la seguente definizione :

- CLASSE I: Aree particolarmente protette
  Rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc…
- CLASSE II: Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
  Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività artigianali ed industriali.
- CLASSE III: Aree di tipo misto
  Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.
- CLASSE IV: Aree di intensa attività umana
  Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali ed uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali e le aree con limitata presenza di piccole industrie.
- CLASSE V: Aree prevalentemente industriali

Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali con scarsità di abitazioni.

- CLASSE VI: Aree esclusivamente industriali
  Rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

2. Per tutti gli interventi si applicano le disposizioni contenute nel Piano di azzonamento acustico, nel rispetto del D.P.C.M. 05/12/1997 e della L.R. 13/2001 e s.m.i. per quanto attiene ai requisiti acustici passivi degli edifici; della L. 447/1995 e della D.G.R. n° 8313 del 08/03/2002 e s.m.i. per quanto attiene alle previsioni di impatto acustico ed alle valutazioni previsionali di clima acustico.

3. Le fasce territoriali di pertinenza acustica delle strade, cosi come definite dal D.P.R. 459/1998 e dal D.P.R.142/2004, sono disciplinate dal Piano di azzonamento acustico facente parte integrante del presente P.G.T., pur non allegato ad esso.

## *ART. 52*
## *FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI*

1. Le fasce di rispetto evidenziate sulle cartografie del P.G.T., in corrispondenza degli elettrodotti, costituiscono un'indicazione di massima che, in opportuna applicazione della normativa vigente, deve essere verificata in sede valutazione di nuovi progetti.

2. Infatti ai sensi del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e del successivo D.M. 28/05/08, l'edificazione di nuovi ambienti abitativi e di luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiori a 4 ore giornaliere (nuovi insediamenti quali aree gioco per l'infanzia, ambienti scolastici) in prossimità di linee elettriche, è soggetta alla verifica dell'obiettivo di qualità ambientale fissato in 3μT (microTesla) per il valore di induzione magnetica; tale indice e da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio.

3. Di conseguenza ogni nuova edificazione che avvenga sul territorio comunale in prossimità di linee di Alta e Media Tensione, con particolare riferimento agli ambiti di trasformazione, recupero e ricomposizione del tessuto urbano, deve assicurare, già in fase di progettazione, il rispetto dei limiti previsti dal Decreto di cui sopra, la cui certificazione è a carico del soggetto incaricato della presentazione del progetto definitivo.
La verifica del rispetto degli obiettivi di qualità dei valori di campo elettromagnetico, viene svolta secondo quanto prescritto dall'articolo 4 del D.P.C.M. 08/07/2003, applicando una metodica di calcolo conforme al D.M. 29/05/08, ovvero secondo eventuali successive modifiche, integrazioni o precisazioni.

## *ART. 53*
## *FASCIA DI RISPETTO DEI METANODOTTI*

1. Sono vietate nuove costruzioni nelle aree comprese nelle fasce di rispetto dalle condotte di 1° specie dei metanodotti, come indicativamente individuate nella

cartografia di piano, secondo quanto stabilito dalle norme di sicurezza di cui al D.M. 24 novembre 1984 e D.M. 17 aprile 2008 e s.m.i.
In base alle indicazioni fornite dal gestore, il territorio comunale e interessato dai tracciati segnalati nelle cartografie.

2. Per quanto concerne le distanze tra fabbricati e condotte di specie differente dalla 1°, si rimanda alle indicazioni di cui al sopra richiamato D.M. 24 novembre 1984 e s.m.i..

3. Per quanto attiene il rilascio di Nulla Osta, Permessi di Costruire od altri titoli abilitativi, comunicazioni comunali per Opere di qualunque genere (fabbricati, fognature, tubazioni, cavi di energia e telefonici, recinzioni, strade, etc.), che richiedano la verifica dell'esatta ubicazione delle reti, si rimanda al Professionista Incaricato, ovvero all'Ufficio Tecnico in caso di intervento pubblico o di pubblica utilità, di provvedere alla verifica dei tracciati rilevati a cura del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.) ed a prendere contatti con l'Ente Gestore del metanodotto (con riferimento alla sede territoriale competente), per accertare l'esatta localizzazione dei tracciati e concordare conseguenti interventi.

## *ART. 54*
## *FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE*

Il Comune di Spino d'Adda non è ancora dotato di Piano Regolatore Cimiteriale.

1. La fascia di rispetto cimiteriale è destinata all'ampliamento del cimitero, vigendo le limitazioni stabilite dall'art. 338 del R.D. 1265/1934, 'si come modificato dalla Legge n. 166 del 01.08.2002, articolo 28 "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali" ed integrato dall'articolo 9, comma 2 della Legge Regionale n. 22 del 18.11.2003 "Norme in materia di attività e servizi necroscopici, funebri e cimiteriali" e dal successivo Regolamento Regionale n. 6 del 09.11.2004 "Regolamento in materia di attività funebri e cimiteriali".
L'art.8 del Regolamento Regionale n. 9 del 09.11.2004 prevede la possibilità di ridurre la fascia di rispetto, per la costruzione o l'ampliamento di cimiteri, ma non al di sotto dei 50 metri e comunque previo parere dell'A.T.S., in tale fascia permane il vincolo di totale inedificabilità, con possibilità di realizzazione di sole opere urbanizzative, aree a verde e parcheggi, nonché servizi connessi con l'attività cimiteriale.
Eventuali aree incluse in qualunque ambito di trasformazione, che ricadessero all'interno della suddetta fascia di rispetto assoluta, devono essere cedute in forma di "aree per urbanizzazioni primarie".

2. Sono eccezionalmente ammesse, previa autorizzazione, piccole costruzioni amovibili per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Dette autorizzazioni sono sempre a titolo precario.

3. Tale fascia può essere sistemata a verde, a parcheggio scoperto ad uso esclusivo del cimitero od utilizzata per scopi agricoli; possono inoltre essere previsti strade, percorsi e spazi di sosta pedonale.

4. E' vietata la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti; per questi ultimi sono ammesse solo opere di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, cosi come definite all'art. 22 e 23.

5. E' ammessa la realizzazione delle sole recinzioni costituite da essenze vegetali.

## *ART. 55*
## *FASCE DI RECIPROCITA' E DISTANZE DAGLI ALLEVAMENTI*

1. Il P.G.T., conformemente a quanto indicato all'interno del Decreto D.G. Sanita della Regione Lombardia n. 20109 del 29 dicembre 2005 *"Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale"* successivamente Integrate dal Decreto D.G. Sanità n. 5368 del 29.05.2009, individua quelle che sono state definite le "fasce di reciprocità" tra aziende zootecniche e centri abitati, volte ad organizzare la distribuzione di insediamenti e di funzioni all'interno del territorio comunale.

2. In particolare, le "fasce di reciprocità" sono generate a partire dal nucleo urbano verso il territorio agricolo, e definiscono il limite per l'insediabilità di nuove strutture ed installazioni di carattere zootecnico, anche afferenti aziende site in prossimità od all'interno dei centri urbani, rispetto ai diversi nuclei urbani.

3. In particolare, le "distanze di rispetto dagli allevamenti", individuate dal Regolamento Locale di Igiene, definiscono le distanze che i nuovi insediamenti residenziali e "di servizio" devono tenere rispetto ai nuclei aziendali zootecnici, ed in particolare stalle e concimaie e pozzi, già presenti ed attivi sul territorio comunale.

4. Ai sensi del Regolamento Locale d'Igiene, art. 3.10.5, le distanze minime dagli allevamenti di suini, avi-cunicoli e canili sono le seguenti:
- zone edificabili residenziali A, B, C e F – 600 metri;
- da abitazioni di terzi e zona D – 100 metri;
- da abitazioni del centro aziendale – 25 metri;

Distanze per allevamenti bovini da 200 a 400 metri.

5. In riferimento alla gestione dell'azienda zootecnica: le suddette distanze possono essere ridotte fino a un massimo del 50% in caso, da parte del conduttore agricolo vengano adottate soluzioni dimostratamene atte a migliorare la situazione igienico-sanitaria di allevamento ed il rapporto con gli insediamenti, come descritte dalle *"Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale".*

6. In riferimento ad interventi posti all'interno del nucleo urbano: le suddette distanze possono essere ridotte fino a un massimo del 50% in caso, da parte del lottizzante, ovvero del soggetto attuatore dell'intervento edilizio, vengano adottate soluzioni dimostratamene atte a mitigare il rapporto dei nuovi insediamenti con le aziende agricole. Sono ammessi interventi a distanze anche inferiori solo in presenza di fronti edificati preesistenti, ovvero nel caso in cui gli interventi oggetto di richiesta non vadano a ridurre la distanza esistente intercorrente tra nucleo cascinale ed azzonamenti residenziali preesistenti.

7. In linea generale il Decreto D.G. Sanità della Regione Lombardia di cui al comma 1, definisce che tra strutture di allevamento dei centri aziendali di nuova attivazione e corpi idrici debba essere mantenuta una distanza pari a:
- da 50 metri per allevamenti bovini;

- da 100 metri per allevamenti suinicoli o avicoli.

8. Il Decreto D.G. Sanità della Regione Lombardia di cui al comma 1, definisce che tra strutture di allevamento dei centri aziendali di nuova attivazione e case sparse o case isolate debba essere mantenuta una distanza di almeno 100 metri, salvo provvedere ad una ridefinizione delle distanze da attuare in base al tipo ed al numero di capi allevati.

9. In linea con i contenuti del Decreto D.G. Sanità della Regione Lombardia di cui al comma 1, si stabilisce che i centri aziendali esistenti che non rispettino i limiti di cui ai punti precedenti, devono realizzare migliorie tecnico/impiantistiche atte ad eliminare ogni molestia per i lavoratori e la popolazione residente.

10. Rispetto alle distanze da mantenere all'interno dell'azienda agricola, il Decreto regionale definisce quanto segue: le concimaie, le vasche, i pozzi neri ed in genere tutti i serbatoi di raccolta dei liquami provenienti dalle attività aziendali devono essere ubicati ad una distanza dalle abitazioni di pertinenza dell'azienda agricola di almeno 50 metri e comunque tale da non arrecare molestie, comunque a valle e lontano dai pozzi.

11. Rispetto alle distanze da mantenere tra centri aziendali e territorio urbanizzato, il Decreto regionale ribadisce che le concimaie, le vasche, i pozzi neri ed in genere tutti i serbatoi di raccolta dei liquami provenienti dalle attività aziendali devono non possono essere realizzati in aree di rispetto delle fonti di approvvigionamento idrico destinate al consumo umano (così come definite dal D.Lgs. 152/1999 e dal D.Lgs. 258/2009), ovvero devono tenere una distanza di almeno 200 metri.

## *ART. 56*
## *ZONE DI RISPETTO DA POZZI E DEPURATORE*

1. Le distanze di rispetto dei pozzi di captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano, ai sensi di quanto stabilito dal D.Lgs. 152/2006 sono definite da un raggio di mt. 200. Entro tale raggio sono vietate tra l'altro l'accumulo di concimi organici, la dispersione ovvero la immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami, lo spandimento di pesticidi e fertilizzanti. L'individuazione di tali distanze è rimandata allo Studio Geologico a supporto del P.G.T.

2. Nella zona di tutela assoluta dai pozzi di captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano, che ai sensi di quanto stabilito del D.Lgs. 152/2006 intorno al punto di captazione, è pari ad un raggio di mt. 10, è definita la zona di tutela assoluta. In tale zona di tutela assoluta possono essere insediate esclusivamente le opere di presa e le relative infrastrutture di servizio, è vietata qualsiasi attività che non sia inerente all'utilizzo, alla manutenzione e alla tutela della captazione. All'interno di questa zona si applicano le prescrizioni per la protezione riportate nella direttiva regionale sopra richiamata.

3. La fascia di rispetto dal Depuratore comunale è pari a 100 mt e risulta essere normata secondo quanto stabilito dal D.Lgs. 11/05/99 n. 152 e s.m.i..

## *ART. 57*
## *TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI*

I criteri in base ai quali devono esercitarsi azioni di tutela delle risorse ambientali sono:
1) Riduzione al minimo delle alterazioni ambientali di fregio alle rogge e fiumi con il vincolo a conservare le principali essenze autoctone;
2) Divieto di alterare il deflusso naturale dei corsi d'acqua superficiali determinati di primaria importanza dalla Amministrazione Comunale;
3) Divieto di scarico sia nei corsi d'acqua superficiali che sotterranei se non previa azione di depurazione delle acque;
4) Sostituzione delle alberature rimosse non per ragioni agricole;
5) Aperture di cave o discariche solo nel rispetto della normativa vigente in materia e dopo aver valutato il prevalente interesse pubblico generale.
In tutta l'area urbana è fatto divieto di tagliare gli alberi di altezza superiore a mt. 7,00 o con fusto di diametro maggiore di cm 50, senza preventiva Autorizzazione Comunale, che sarà, comunque, subordinata all'impegno del reintegro dell'albero da tagliare con lo stesso numero di alberi della stessa essenza o comunque di tipo autoctono.
Inoltre il taglio di piante ricadenti in aree boscate è di competenza della Amministrazione Provinciale.
I criteri per l'esercizio della subdelega in materia di protezione delle bellezze naturali per il rilascio delle autorizzazioni ex art. 7 della Legge 1497/1939 sono quelli stabiliti con Deliberazione della Giunta Regionale 19 Dicembre 1986 n. 4/15521 e della L.R. 32/92 così come aggiornato e modificato dalla L.R. 11 Marzo 2005 N.12.

## *ART. 58*
## *POLIZIA IDRAULICA SUL RETICOLO MINORE*

Il Comune di Spino d'Adda è dotato di proprio Piano per la gestione del Reticolo Idrico Minore approvato dal Comune unitamente al P.G.T.

Ad esso si rimanda per la ricognizione sistematica dei corsi d'acqua e del regolamento di polizia idraulica vigente.

All'interno della fascia di rispetto delle rogge sono ammessi solo interventi di sistemazione, pulizia e manutenzione, costruzione di ponticelli nei tratti urbani dove altresì le rogge dovranno essere valorizzate come elemento caratteristico del paesaggio locale.

L'unica recinzione ammessa è quella in rete metallica ad un minimo di mt. l,50 dalla sommità della ripa.

All'interno delle fasce di rispetto de potranno essere ricavati o attrezzati, percorsi pedonali o ciclabili e spazi per il tempo libero.

Nel caso di costruzione di un edificio principale od accessorio o comunque di un manufatto edilizio collocato rispetto ad una roggia limitrofa ad una distanza inferiore a quella prevista da disposizioni legislative e da norme nazionali, regionali, comunali o da usi locali o nel caso necessiti di intervenire con manufatti od altro nell'alveo di una roggia o, ancora, nel caso si debba condurre in una roggia scarichi di acque bianche, è necessario acquisire l'autorizzazione della relativa Regolatoria la quale prescriverà le norme a cui attenersi in ciascuno dei casi di cui sopra.

Gli edifici posti all'interno delle fasce di rispetto potranno essere oggetto di interventi che non vadano oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

All'interno del perimetro del centro edificato la distanza dalle rogge e dalle acque pubbliche, in variante alle norme contenute nel Piano idrogeologico, è ridotta a mt. 5,00.

Nell'ambito del nucleo antico la distanza degli edifici dalle acque pubbliche e dalle rogge è pari alla distanza attuale per gli edifici esistenti e potrà essere mantenuta anche nel caso di interventi di ristrutturazione. La distanza di mt. 5,00 dovrà essere rispettata solo nel caso di nuova costruzione.

## *ART. 59*
## *BENI DI INTERESSE PAESISTICO – AMBIENTALE*

In applicazione del D.Lgs. 42/2004, risultano assoggettati a specifica tutela:

- Fiumi: sono i corsi d'acqua naturali ed artificiali vincolati ai sensi dell'articolo 142, lettera c) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, iscritti nell'elenco di cui alla D.G.R. n. 7/13950 del 01.08.2003.
- Boschi di Protezione Diretta: superficie boscata che per la propria specifica ubicazione svolge una funzione di protezione diretta di persone, beni ed infrastrutture da pericoli naturali quali valanghe, caduta massi, scivolamenti superficiali, lave torrentizie ed altro, impedendo l'evento o mitigandone l'effetto. Si richiama inoltre quanto previsto dall'art. 4 "Aree Assimilate a Bosco" e dall'art. 5 "Aree Escluse della Definizione di Bosco" del D.Lgs. 34/2018.

Per questi ambiti si applicano le disposizioni in materia di Autorizzazione Paesaggistica e le specifiche normative di settore.

## *ART. 60*
## *BENI DI INTERESSE STORICO – ARTISTICO*

1. Sono stati rilevati, sul territorio comunale, alcuni Beni culturali rispondenti al combinato di cui all'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ovvero rispondenti alla seguente definizione:

*comma 1:* *"Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri Enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro Ente ed istituto pubblico ed a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli Enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico od etnoantropologico";*

*comma 5:* *"Salvo quanto disposto dagli articoli 64 e 178, non sono soggette alla disciplina del presente Titolo le cose indicate al comma 1 che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni, se mobili, od ad oltre settanta anni, se immobili, nonché le cose indicate al comma 3, lettere a) ed e), che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni."*

I suddetti Beni sono sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., secondo quanto definito all'art. 12 "Verifica dell'interesse culturale".

2. Esistono 4 siti meritevoli di tutela del Patrimonio Archeologico, dei quali solo 3 individuati nelle Carte di Piano, così elencati:

| Località | Ritrovamento |
|---|---|
| 1) P1 – Loc. Fracina | Tomba ad inumazione di epoca alto-mediovale |
| 2) SP2 | Strutture lignee e bonifica pertinenti ad insediamento turale di età tardo-antica |
| 3) SP3 | Fossa fusoria, forse di epoca tardo-antica |
| 4) Mapp. 331-333 (non individuato) | Tomba ad incinerazione di epoca romana |

Progetti comportanti scavi in detti siti, dovranno essere trasmessi alla Sovrintendenza competente per l'espressione del Parere di competenza e l'eventuale programmazione di indagini preliminari.

## *ART. 61*
## *BENI DI INTERESSE STORICO – ARCHITETTONICI*

1. Tali beni sono riportati negli Elaborati grafici denominato PR4/a e PR4/b *"Sistema dei Vincoli Ambientali e Tecnologici: Quadro d'Unione Nord e Quadro d'Unione Sud"* e negli Elaborati PR3/a e PR3/b *"Disciplina degli Ambiti del Territorio e Sistema della Viabilità: Quadro d'Unione Nord e Quadro d'Unione Sud"*

2. Le destinazioni ammesse sono quelle esistenti. Possono essere richiesti cambi di destinazione urbanistica compatibilmente con le indicazioni definite nelle Norme d'Ambito ed entro le modalità di intervento definite dal Piano delle Regole, purché queste non compromettano le qualità ed i valori storico-architettonici del bene stesso.
In rapporto al presente punto si ricorda che l'acquisizione di Parere Paesistico favorevole per la realizzazione di uno specifico intervento edilizio non sostituisce la necessaria verifica di compatibilità urbanistica, e viceversa.

3. Fatte salve le maggiori tutele derivanti dagli specifici atti di vincolo, tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni contenute all'art. 34.5

4. L'uso di materiali e tecnologie costruttive diverse da quanto sopra indicato dovrà essere motivato, rispetto al contesto paesistico in cui si colloca, anche sulla base di documentazione storica.

5. Nella redazione dell'Esame Paesistico del Progetto si vedano inoltre le indicazioni di cui all'Elaborato allegato alla presente, Allegato E:*"Linee Guida per l'esame della Componente Paesistica"*.

## *ART. 62*
## *ULTERIORI SALVAGUARDIE*

1. Nell'apparato normativo di matrice geologica sono definite ulteriori salvaguardie:
   - Fasce P.A.I.

2. Rispetto all'emergenza ambientale del "Canale Vacchelli" si precisa che ai lati di quest'ultimo, per una fascia di mt. 20,00, vige il divieto assoluto di edificazione.

# CAPITOLO VI – NORME PARTICOLARI

## *ART. 63*
## *RIPETITORI PER RADIOCOMUNICAZIONI*

L'installazione di impianti di ripetitori telefonici deve essere espressamente autorizzata dal Comune, acquisito il Parere di A.R.P.A..

Per gli impianti installati sulla base di autorizzazioni in essere all'entrata in vigore della presente documento e non rispondenti alle condizioni dettate, dovranno essere adeguati alle presenti nuove disposizioni entro l'entrata in vigore, a cura e spese del titolare l'autorizzazione. Alla presenza di norme di legge che dispongono termini diversi devono essere applicati questi ultimi salvo che la normativa non disponga deroghe al riguardo. Qualora gli impianti installati esistenti si rivelino non conformi alle disposizioni previste dalle disposizioni previste nel Piano, si provvederà a notificare al concessionario del servizio di telefonia le nuove posizioni in cui installare l'impianto, nel rispetto delle posizioni utili identificate.

## *ART. 64*
## *RECINZIONI*

Le aree di pertinenza di edifici, nonché le aree inedificate possono venire delimitate o recintate, salve le norme dei singoli ambiti.

Le recinzioni lungo spazi pubblici o privati aperti al pubblico non devono impedire o comunque disturbare la visibilità stradale. Esse non saranno più alte di 1,75 ml e determineranno, a partire dall'altezza massima di 0,8 ml dallo spiccato, una superficie trasparente almeno al 75%. Salvo diverso accordo tra i confinanti, anche le murature poste a confine tra diverse proprietà dovranno rispettare le caratteristiche e dimensioni sopraindicate (max 1,75 ml).

Nelle zone produttive, è possibile realizzare recinzioni di confine di altezza 2,00 ml, solo in caso di prescrizioni impartite per iscritto da parte dei vigili del fuoco o da altri enti preposti. Solo previo convenzione tra i proprietari è possibile realizzare recinzioni chiuse e comunque nel limite di altezza di 2 ml, salvo quanto sopra definito.

Negli Ambiti A1 (Nuclei di Antica Formazione) ed A2 (Nuclei di Antica Formazione Rurale), potrà derogarsi alla tipologia di recinzione sopra definita, esclusivamente sulla base di un analisi architettonica – tipologica atta a dimostrare la preesistenza in sito di altra tipologia di recinzioni.

Negli Ambiti E1, E2, E3 (Ambiti Agricoli), non è consentita la realizzazione di nessuna recinzione permanente, fatta salva la formazione di recinzioni costituite da siepi e/o da reti metalliche di colore verde non più alte di ml 1,50, ancorate su paletti di ferro o legno dello stesso colore ed altezza impiantati al suolo senza uso di plinti o cordoli in cls.

Sono sempre fatte salve le recinzioni già esistenti.

## *ART. 65*
## *PIANI SEMINTERRATI*

Ai sensi anche della definizione di Su di cui all'art. 16.3 delle presenti norme, si definisce piano seminterrato il piano, di un fabbricato, la cui altezza utile interna sia per almeno la metà del suo sviluppo sotto la quota di riferimento per la determinazione dell'altezza dell'edificio come normata al punto 16.6 delle presenti norme. Per loro natura i piani seminterrati non possono essere destinati a luoghi di permanenza di persone o vani principali di abitazioni.

## *ART. 66*
## *NORME VIABILISTICHE*

Le aree destinate alla viabilità sovracomunale e ai relativi nodi di scambio sono preordinate all'esproprio o alla cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le indicazioni grafiche delle tavole di zonizzazione e viabilità del P.G.T. hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva, anche con arretramento delle recinzioni esistenti e occupazione delle aree limitrofe. Gli Enti competenti devono concordare con il Comune il raccordo tra la viabilità in oggetto e quella di interesse locale, nonché le soluzioni atte a garantire l'accessibilità agli insediamenti privati adiacenti.

- I percorsi ciclopedonali.
  I percorsi ciclopedonali riportati sulle tavole di P.G.T. hanno valore di tracciato indicativo e non condizionano le opere nelle successive fasi di attuazione.

- Piste ciclopedonali.
  Le aree destinate alla viabilità ciclopedonale sono preordinate all'esproprio o alla cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le indicazioni grafiche delle tavole di zonizzazione e viabilità del P.G.T. hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva.
  Il calibro mimino della viabilità ciclopedonale è di ml 2,00.

Il Piano/Programma deve prevedere un'adeguata rete di strada che assicuri ad ogni lotto un conveniente accesso da strada aperta al pubblico transito.

Le strade aperte al pubblico transito debbono avere:
- un tracciato adatto alla configurazione del terreno e tale da garantire buone condizioni di visibilità e di sicurezza al traffico motorizzato;
- un profilo a doppia pendenza per la carreggiata ed a semplice pendenza per i marciapiedi;
- una pavimentazione costituita da tout – venant da cm 8 e tappetino di usura di cm 3;
- adeguate opere di smaltimento delle acque piovane;
- un adeguato impianto di illuminazione.

In zona residenziale le strade debbono avere un calibro minimo di m 9,00 con la carreggiata di almeno m 6,00 ed un marciapiede per lato di almeno m 1,50, mentre nelle zone produttive la carreggiata deve avere un calibro minimo di mt. 10,00.

L'Amministrazione Comunale può dettare norme e limitazioni particolari per la sicurezza del traffico e per le strade che servono lotti ad utilizzazioni particolari per esigenze di viabilità, di igiene o di sicurezza.

## *ART. 67*
## *CABINE DI TRASFORMAZIONE*

Ai sensi di quanto stabilito dalla L. 10/1977 dalla Circ. Ministero LL.PP. n.5980 del 30.12.1970 Circ. Ministero LL.PP. Direzione Generale Urbanistica n.227 del 13.01.1970 per la costruzione delle cabine di trasformazione valgono le seguenti norme specifiche :

- Le cabine non vengono computate ai fini dei rapporti volumetrici di copertura.
- E' consentita la costruzione sul confine di proprietà con altezza massima fuori terra di m.3.
- Maggiori altezze possono essere consentite per motivi tecnici che l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta.
- La costruzione di dette cabine, non obbliga il proprietario del lotto ad arretramenti dal confine, maggiori di quelli previsti dalle norme di zona.
- E' consentita la costruzione di cabine nell'ambito delle fasce di rispetto stradale.
- Per quanto riguarda gli impianti elettrici nei Piani di Attuazione, il soggetto attuatore deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. n. 227 del 31 gennaio 1970.
- In particolare devono essere indicati negli elaborati del Piano anche gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, con un esplicito riferimento nella convenzione a farsi carico dei relativi oneri di realizzazione e a prendere preventivi accordi con l'Ente in merito alla loro dislocazione.
- L'Amministrazione Comunale può richiedere soluzioni particolari per la mitigazione delle cabine comprese nelle zone storiche o poste in situazioni di particolare evidenza nel paesaggio urbano ed extraurbano.

## *ART. 68*
## *EDIFICI PERICOLANTI*

Quando pervenga al Comune denuncia che un edificio, o parte di esso, minaccia rovina e pregiudica la pubblica incolumità, il Sindaco, esperiti i necessari accertamenti statici e strutturali, può ordinare al proprietario di provvedere alla demolizione o riparazione delle opere pericolanti, ingiungendo, se necessario, lo sgombero dei locali a carico del proprietario.

Sono fatti salvi, ove ne sia il caso, i provvedimenti contingibili ed urgenti ai sensi dell'art. 50 del Testo Unico D.Lgs. n. 267/2000 senza pregiudiziale dell'azione penale qualora il fatto costituisca reato.

## *ART. 69*
## *NUOVE STAZIONI DI CARBURANTE*

Per le nuove stazioni di carburante si applica la normativa Nazionale in materia di carburanti e quella emanata della Regione Lombardia di disciplina per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti.

La realizzazione ed il potenziamento degli impianti di distribuzione carburanti è consentito a titolo precario e mediante apposita convenzione.

Gli impianti di distribuzione carburanti possono essere solo realizzati nelle aree di arretramento stradale, di rispetto stradale e nelle aree destinate alla viabilità.

Per gli impianti esistenti è sempre ammessa:

- ✧ la messa a norma degli impianti tecnologici delle strutture in essere;
- ✧ la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi di ampliamento e ristrutturazione degli impianti esistenti sono consentiti a condizione che ricadano nelle zone/ambiti del PGT in cui è ammessa tale destinazione d'uso; vengano rispettati i parametri edilizi e le prescrizioni e regionali previste in materia.

Gli interventi edilizi devono rispettare i seguenti parametri edificatori:

- ✧ indice di edificabilità: Rc=10%;
- ✧ numero dei piani consentiti: uno fuori terra ed un piano interrato o seminterrato con altezza massima interna netta di m. 2,40 destinato a depositi e ripostigli senza permanenza di persone e servizi igienici per il solo personale addetto all'impianto;
- ✧ H= m 5,00;

Le funzioni complementari e di compendio all'attività comprendono:

- ✧ le strutture per lo svolgimento delle attività di assistenza meccanica;
- ✧ il lavaggio degli autoveicoli;
- ✧ i servizi igienici;
- ✧ le attrezzature necessarie per l'erogazione del carburante;
- ✧ l'attività di commercio di oggetti connessi ai servizi prestati e servizio di ristoro nella misura massima del 30% della Su consentita. Sono ricomprese le superfici adibite alla somministrazione, alla vendita e all'esposizione, con esclusione di quelle destinate a magazzino, servizi igienici e spogliatoi.

Per la realizzazione di nuovi impianti, ricadenti all'interno del centro abitato o non ricadenti, devono essere rispettate le prescrizioni in materia di:

- ✧ distanze minime da altri impianti previste dalle disposizioni regionali e statali;
- ✧ la superficie minima e massima del lotto.

Tutte le destinazioni ammesse comportano un deficit di dotazione di standard cui si dovrà provvede nella misura stabilità dal precedente art. 15 in ragione delle utilizzazioni previste.

### *ART. 70*
### *DEROGHE*

La disciplina dettata dal Piano delle Regole può essere derogata nei soli casi e con le procedure di cui all'art. 41 quater della Legge n. 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni contenute nella disciplina anche a livello regionale e limitatamente ad edifici e/o immobili ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Ove la deroga riguardi edifici di proprietà privata, la deroga stessa è subordinata alla trascrizione dei registri immobiliari di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico che rende possibile la deroga medesima.

### *ART. 71*
### *USO TEMPORANEO DI EDIFICI O DI AREE*

Gli edifici esistenti, anche di proprietà privata, possono, nonostante la diversa destinazione prevista dal P.G.T per essi e per le aree su cui insistono, essere utilizzati – per un periodo di tempo determinato, non eccedente i tre anni – per l'insediamento di servizi pubblici o d'interesse pubblico a condizione che il proprietario e l'ente pubblico gestore del servizio assumano – in solido tra loro, a mezzo di atto trascritto nei registri immobiliari – l'obbligo di ripristinare l'uso originario alla scadenza del termine.

### *ART. 72*
### *COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE*

Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale (se asservite all'uso pubblico) ovvero private assoggettate a pubblico uso, può essere consentito l'insediamento di attività di interesse generale riconosciute dall'Amministrazione Comunale, di attività commerciali in occasione di fiere, fiere-mercato o mercati di paese, di attività temporanea di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nel rispetto delle norme comunali in materia di commercio su aree pubbliche.

L'insediamento delle attività dovrà avvenire nel rispetto delle determinazioni al riguardo assunte dal Comune a condizione che detto uso non comporti una significativa compromissione delle esigenze urbanistiche configurate dalla destinazione di PGT e, in genere, di corretto assetto funzionale del territorio comunale nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione pedonale e veicolare e di igiene del territorio.

L'insediamento di edicole, arredi – strutture, ecc, dovrà avvenire nel rispetto delle norme comunali in materia ed è consentito a condizione che lo stesso avvenga nel rispetto delle esigenze di sicurezza della circolazione pedonale e veicolare, dei valori ambientali ed estetici, e regolata da apposita convenzione riportante la temporaneità dell'occupazione del suolo pubblico e dei relativi oneri.

### *ART. 73*
### *CONCESSIONE DI SUOLO PUBBLICO PER DEHORS*

Al fine della migliore fruizione del servizio nel rilascio della concessione all'occupazione di suolo pubblico per l'attività di somministrazione di alimenti e

bevande, si deve garantire, secondo la possibilità dell'ambiente prescelto, l'ubicazione e le metrature più idonee, compatibilmente agli altri interessi di uso pubblico del suolo e nel rispetto delle norme in materia di impatto acustico ed ambientale.

Per le strutture a servizio di pubblici esercizi – dehors -, si intende l'insieme degli elementi mobili, smontabili e facilmente posti in modo funzionale ed armonico su area pubblica o privata della quale il comune abbia la disponibilità che costituiscono, delimitano ed arredano lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione.

I dehors sono costituiti da: tavolini e sedie completati, eventualmente, da elementi delimitanti ed ombreggianti; strutture precarie coperte, costituenti e delimitanti i dehors.

Le dimensioni massime di dette strutture dovranno essere proporzionate alla superficie del locale e dell'edificio in cui lo stesso è inserito e la sua adeguatezza sarà valutata di volta in volta dagli organi tecnici del Comune, ai fini del suo armonico inserimento nel contesto circostante.

Queste strutture qualora rientrano nelle caratteristiche previste, non comportano aumento di carico urbanistico.

Per le strutture precarie esistenti, realizzate in data antecedente all'entrata in vigore del presente documento, vie è la possibilità di regolarizzazione attraverso l'istituto della Denuncia di Inizio di Attività in Sanatoria, purché siano rispettati tutti i requisiti stabiliti dalle norme comunali in materia.

## *ART. 74*
## *COSTRUZIONI ESISTENTI E CONDONI*

Per gli edifici o parti di essi oggetto di condono edilizio e comunque urbanisticamente conformi al precedente P.G.T., anche se in supero agli indici urbanistici ed edilizi di zona del presente P.G.T, sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 22, 23, 24 e 25, fermo restando il rispetto delle destinazioni d'uso.

## *ART. 75*
## *ACCESSO CARRABILE*

Si considera "accesso" ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica o privata aperta al pubblico di transito, di larghezza idonea all'accesso di un autoveicolo.
Ogni accesso carrabile deve rispondere ai seguenti requisiti:

- assicurare una buona visibilità dalla strada;
- evitare ogni intralcio alla circolazione;
- l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sull'area stradale;
- il confine tra area privata e area pubblica deve essere opportunamente contrassegnato con soglie, dadi, o con altro accorgimento costruttivo;
- le porte di autorimesse debbono aprirsi verso l'interno della proprietà privata e distare almeno m. 4,50 dal ciglio della strada o a filo del marciapiede;
- lo smusso o l'abbassamento del marciapiede deve essere eseguito con le caratteristiche prescritte dall'Amministrazione Comunale.

Ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 16.12.1992, n. 495 e art. 36 D.P.R. 16.09.1996 n. 610, l'applicazione della norma inerente l'arretramento del passo carraio per l'accesso alle aree private potrà essere derogato per le vie definite con apposito Atto amministrativo avendo le stesse caratteristiche di strade a traffico estremamente limitato.

Restano salve le prescrizioni impartite da altri enti gestori della rete viabilistica.

## *ART. 76*
## *PARCHEGGI PERTINENZIALI*

Negli interventi di nuova costruzione devono essere riservati spazi di parcheggio privato, ad esclusivo servizio degli edifici insediati, in misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione.

I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle Regioni e ai Ministeri dell'Ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni.

L'esecuzione delle opere e degli interventi sopra previsti è soggetta a Permesso di Costruire o D.I.A. gratuita.

Si richiama altresì la possibilità da parte dei privati della realizzazione di parcheggi su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse nel rispetto dell'art. 9 - comma 4 - della Legge n.122/1989.

Nei piani esecutivi sono dovuti, oltre ai parcheggi privati, gli standards di servizi a parcheggio nelle misure e con le modalità stabilite per ciascun piano esecutivo.

Negli interventi di ristrutturazione è vietato ridurre le superfici a parcheggio esistenti.

Nel caso di edifici a destinazione mista la superficie totale degli spazi a parcheggio risulta dalla somma delle relative superfici di competenza.

La realizzazione di parcheggi pertinenziali è considerata opera di urbanizzazione.

Solo al fine del calcolo della volumetria per l'applicazione della L. 122/89 (calcolo della superficie a parcheggio), limitatamente agli edifici a destinazione commerciale e/o produttiva è facoltà del richiedente considerare il calcolo della volumetria dato dalla Su per un'altezza virtuale stabilita in metri 3.

## *ART. 77*
## *ACCESSO E FRUIBILITA' DELLE COSTRUZIONI DA PARTE DELLE PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE*

Tutti i progetti relativi alla costruzioni di nuovi edifici, ovvero alla straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica di interi edifici (siano essi, nel primo e nel secondo caso, destinati ad uso abitativo e non), compresi anche quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, dovranno essere adeguati alle prescrizioni tecniche ed alle norme delle seguenti leggi e regolamenti:

- Edifici Pubblici:
- D.P.R. 27.4.1978 n. 384 così come aggiornato e modificato dal D.P.R. 503/96
- tutti gli altri Edifici:
- legge 9.1.1989 n. 13
- legge 27.2.1989 n. 62
- legge regionale 20.2.1989 n. 6 e relative PRESCRIZIONI TECNICHE DI ATTUAZIONE
- D.M. 14.6.1989 n. 236.

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire o D.I.A., S.C.I.A. o C.I.A.L./C.I.L.A., si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito:
- ACCESSIBILITA'
- VISITABILITA'
- ADATTABILITA'

come definiti dall'art. 3 del D.M. 1.6.1989 n. 236 e art. 14 della legge regionale 20.2.1989 n. 6.

Le norme di cui alle leggi e regolamenti citati si applicano anche nel caso di urbanizzazioni e di piani di lottizzazione.

Gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di accessibilità, visitabilità e adattabilità di cui al punto precedente.

In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantire il soddisfacimento devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.

Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito gli elaborati tecnici devono essere accompagnati da una relazione specifica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnicostrutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo; del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

E' fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi delle leggi citate (art. l comma 4 legge 9.1.1989 n. 13).

Il Responsabile del procedimento nel rilasciare il Certificato di Agibilità deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto della legge.

A tal fine egli può richiedere al proprietario dell'immobile una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

## *ART. 78*
## *SERRE PER ATTIVITA' AGRICOLE*

Sono strutture propedeutiche e funzionali all'attività agricola.
Allo scopo di tutelare l'ambiente naturale, dette strutture devono:
- avere una superficie massima di 500 mq.
- avere altezza massima di 4,00 ml.
- avere pareti in elementi trasparenti.
- non essere in muratura.
- essere facilmente smontabili.

### *ART. 79*
### *REGOLAMENTI COMUNALI*

All'entrata in vigore del P.G.T. e del presente Piano delle Regole il Comune adeguerà, per una corretta gestione del territorio e dei servizi tecnologici, il Regolamento Edilizio Comunale in vigore, nonché eventualmente il Regolamento Locale di Igiene, onde evitare disposizioni contrastanti.

Inoltre il P.G.T. si coordinerà con:

1) Regolamento per l'Incentivazione Urbanistica;
2) Regolamento per gli Interventi di Riqualificazione Energetica;
3) Regolamento per la Gestione del Verde Pubblico e Privato.

### *ART. 80*
### *RICHIAMI LEGISLATIVI E ADEGUAMENTI NORMATIVI*

Ad integrazione delle presenti Norme Tecniche del Piano delle Regole del Piano del Governo del Territorio si intendono in ogni caso valide le disposizioni del Codice Civile, delle Leggi e Regolamenti vigenti in materia.

Le prescrizioni contenute nelle presenti Norme o in altri elaborati del P.G.T. dovranno intendersi modificate in seguito all'entrata in vigore di norme di leggi statali o regionali contenenti diverse prescrizioni dichiarate prevalenti su contrastati prescrizioni dei Piani di Governo del Territorio.

Dal giorno di approvazione definitiva delle presenti Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. restano abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e con esse siano incompatibili.

### *ART. 81*
### *CAPACITÀ EDIFICATORIA GIÀ AUTORIZZATA*

Con riferimento anche all'art. 74 è sempre possibile, laddove ammesso dalle norme di ambito, attuare interventi di sostituzione edilizia del patrimonio edificato anche in esubero agli indici di ambito, purché nel limite della Su già realizzata e regolarmente autorizzata e purché non si superi un numero di unità immobiliari maggiori di n. 3 unità rispetto alla situazione preesistente.

### *ART. 82*
### *SPAZI APERTI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO, INFRASTRUTTURE E SERVIZI TECNOLOGICI*

1. Gli interventi attinenti gli spazi aperti pubblici e di uso pubblico, devono essere fondati sulla qualità paesaggistica ed architettonica.

2. Gli interventi devono riferirsi ai seguenti criteri:

- uso di materiali e tecniche tipiche del luogo, evitando falsi e modalità folcloriche ed evitando i materiali plastici e similari, ceramici, metallici, calcestruzzo a vista, ecc..;
- contenimento della modifica dell'andamento del terreno originario;

- colori unificati degli elementi metallici (preferibilmente vernice ferromicacea colore canna di fucile, corten, ecc..);
- pavimentazioni in pietra;
- unificazione degli accessori (dissuasori, paracarri, cartelli pubblicitari, panchine, cestini, bacheche per affissioni, ecc..);
- divieto di cartelli pubblicitari nei territori di classe di sensibilità 5;
- progetto per l'illuminazione pubblica in base alla legislazione vigente;
- le tipologie e le morfologie dei manufatti si devono fondare e devono fare riferimento a quelle della tradizione del luogo.

3. Sono ammesse tipologie e morfologie che, pur fondandosi e facendo riferimento a quelle della tradizione del luogo, propongono percorsi di ricerca nell'architettura contemporanea, anche nei materiali. In questo caso il progetto deve essere culturalmente motivato e deve essere valutato dalla Commissione per il Paesaggio.
La procedura valutativa è quella stabilita dal P.T.R. e dalla Regione.

4. Gli interventi relativi ad infrastrutture ed a servizi tecnologici, devono essere compatibili con il paesaggio e devono essere realizzati con tecniche e materiali adeguati, non in prefabbricato.

## *ART. 83*
## *ISTITUZIONALIZZAZIONE DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI*

1. L'Approvazione del Piano di Governo del Territorio pone in essere la necessità di provvedere ad una serie di adempimenti, quali l'attivazione del Registro delle Capacità Edificatorie.

2. Per quanto al comma 1, entro 6 mesi dall'Approvazione della Variante al P.G.T., il Comune, mediante i propri Uffici, per quanto attiene il Registro, provvede ad istituire il Registro delle Capacita Edificatorie.

L'effettuazione dei suddetti adempimenti può prevedere la redazione di specifici Regolamenti, ovvero modulistiche da considerare parte integrante della strumentazione attuativa di Piano.

## *ART. 84*
## *NORMA PARTICOLARE PER LA CONVERSIONE FUNZIONALI DI SPAZI COMMERCIALI INTERESSATI DAL PROGETTO "GRANDE PAULLESE"*

Il Comune di Spino d'Adda intende agevolare il cambio d'uso in senso residenziale di spazi esistenti adibiti ad attività commerciali, dismessi a seguito della realizzazione della "Grande Paullese" e collocati a non oltre 400 ml dalla Via Milano.

Pertanto è stabilita la presente norma che prevede per 3 anni dalla approvazione della Variante al P.G.T., l'abbattimento del 50% di quanto dovuto dalla Amministrazione Comunale per :

- oneri di urbanizzazione primaria;
- oneri di urbanizzazione secondaria;

- oneri di compensazione ambientale;
- contributo commisurato al costo di costruzione;

connessi a tutti gli interventi di ristrutturazione che comportino cambio d'uso in senso residenziale di locali commerciali

Al fine di ottenere l'agevolazione di cui sopra, la pratica edilizia deve essere allegata apposita documentazione che relazioni in merito alla cessazione dell'attività commerciale a seguito della realizzazione della "Grande Paullese".

## *ART. 85*
## *PROGRAMMA GESTIONE AZIENDA AGRICOLA (PGA)*

1. Il Programma Gestione Azienda Agricola (P.G.A.) è uno strumento, redatto da tecnico abilitato (perito agrario, dottore agronomo, forestale), necessario negli Ambiti E per interventi di nuova edificazione e di ampliamento di oltre 500 mq.

Il P.G.A. deve dimostrare e stabilire quantomeno :

- l'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti giuridici aventi diritto al titolo abilitativo ai sensi del Titolo III della Parte II della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- la necessità dell'intervento;
- gli interventi previsti, i tempi di attuazione, le previsioni di sviluppo conseguenti le opere che si intendono realizzare;
- l'adempimento ai disposti delle Normativa riguardo la Fattibilità Geologica;
- la congruità degli interventi con i bisogni aziendali;
- le misure per ridurre, annullare e compensare gli eventuali effetti negativi conseguenti gli interventi.
- l'assenza di allevamenti non etici e di animali allevati in gabbia.

2. Il P.G.A. deve essere costituito anche da Atto unilaterale d'obbligo (AUO).

# ***ALLEGATI :***

**ALLEGATO A : ABACO DELLE COLORAZIONI**

**ALLEGATO B : PRESCRIZIONI PER ATTIVITA' PER IL COMMERCIO IN SEDE FISSA ED EQUIPARATE**

**ALLEGATO C : PRESCRIZIONI PER ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE**

**ALLEGATO D : NORME GEOLOGICHE DI VARIANTE GENERALE**

**ALLEGATO E : LINEE GUIDA PER L'ESAME DELLA COMPONENTE PAESISTICA**

# ALLEGATO A :

# ABACO DELLE COLORAZIONI

Fintanto che il Comune non venga dotato di proprio Piano del Colore per la scelta di nuove coloriture di facciata negli ambiti A1 (N.A.F.) A2 (N.A.F.R.) e B1, andranno utilizzati i colori secondo le campionature allegate. L'approvazione del futuro Piano del Colore abroga automaticamente quanto normato con il presente allegato :

Tipologia cromatica 1 (per Facciate)

Tipologia cromatica 2 (per Facciate)

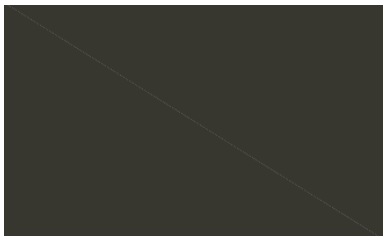


Tipologia cromatica 3 (per Facciate)



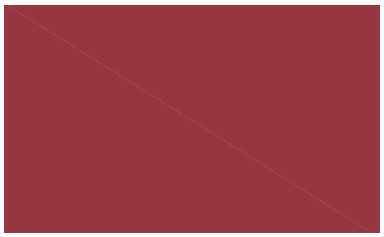
Tipologia cromatica 4 (per Facciate)

Tipologia cromatica 5 (per Facciate)



Tipologia cromatica 6 (per Serramenti Esterni)

Tipologia cromatica 7 (per Serramenti Esterni)



Tipologia cromatica 8 (per Serramenti Esterni)

Tipologia cromatica 9 (per Serramenti Esterni)

# ALLEGATO B :

# PRESCRIZIONI PER ATTIVITA' PER IL COMMERCIO

# IN SEDE FISSA ED EQUIPARATE

# Capitolo I°
# URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE

## Art. 1
## CRITERI PER LE ATTIVITA' DI COMMERCIO IN SEDE FISSA ED EQUIPARATE

1. I presenti criteri sono essenzialmente volti ad una complessiva sensibilizzazione dello strumento urbanistico comunale relativamente sia alla localizzazione dei nuovi insediamenti commerciali sia alla salvaguardia e la riqualificazione dei sistemi distributivi esistenti. La realizzazione di contesti commerciali urbani vitali ed in linea con il quadro legislativo nazionale e regionale, richiede regole urbanistiche che introducano nella prassi operativa quanto disposto nel vigente Piano di Urbanistica del Commercio, sia in termini di principi che di azioni proposte.

2. L'integrazione tra pianificazione territoriale e urbanistica e programmazione commerciale è uno dei principi fondamentali della nuova disciplina del commercio e perciò il PGT diviene lo strumento primo di orientamento del settore della distribuzione. D'altra parte la programmazione del settore distributivo costituisce un'occasione importante per orientare l'assetto del territorio, la cui funzionalità complessiva dipende sia dalla corretta localizzazione delle attività economiche sia dalle sinergie che il sistema distributivo costruisce con le altre funzioni urbane (pubblici esercizi, artigianato, residenza, servizi pubblici e privati, attività di animazione culturale e del tempo libero, ecc….).

3. La Legge Regionale 1/2001 ha introdotto un ulteriore elemento disciplinare, il Piano dei Servizi, uno strumento che innova la disciplina degli standard urbanistici legandoli ad una concezione qualitativa anziché quantitativa e che, quindi, porta a riconoscere il commercio quale elemento urbano di valore e di servizio alla collettività. In sintesi, la prassi urbanistica obbliga a fare i conti con una concezione del commercio visto come funzione urbana oltre che come funzione economica o sociale.

4. È importante, pertanto, che a tutela di un armonico assetto del territorio siano preventivamente definite le dinamiche insediative e le mutazioni che, in un quadro di medio/lungo periodo, possono essere valutate positivamente per il Comune di Spino d'Adda. A questo proposito sono definiti i criteri di localizzazione delle funzioni commerciali promovendo pluralismo ed equilibrio tra le diverse tipologie distributive al fine di garantire e tutelare il consumatore. In particolare sono introdotti differenti principi localizzativi in base a ciascuna tipologia distributiva, affinché sia garantita, per ciascuna parte di paese, un'offerta commerciale sufficiente, il più possibile solida e adeguata alle caratteristiche del contesto sociale e della domanda presente.

5. I procedimenti per il rilascio delle autorizzazioni edilizie e commerciali saranno coordinati nelle scelte e nelle valutazioni secondo il principio della "contestualità",

prevista dalla legislazione nazionale e regionale vigente, attraverso l'istituzione dello Sportello Unico. La contestualità dei procedimenti autorizzatori ha l'obiettivo di rendere compatibile l'impatto territoriale, ambientale e commerciale degli insediamenti commerciali con particolare riguardo ai fattori del traffico e l'inquinamento, nonché ai valori culturali ed ambientali del territorio.

6. Allo stesso modo, con il fine di favorire processi di riqualificazione del paese ed allo scopo di mantenere elevati o migliorare i livelli di vivibilità, si ritiene opportuno evitare la creazione di luoghi monofunzionali a favore di insediamenti commerciali integrati da quote significative di altre destinazioni d'uso (funzioni di servizio pubbliche e private, attrezzature collettive, residenza, artigianato di servizio, funzioni culturali e del tempo libero, ecc…) affinché sia garantita l'integrazione tra le diverse funzioni urbane.

7. Il rapporto tra esercizio commerciale, gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano dovrà essere calibrato in modo tale da preservare e, ove possibile migliorare, le peculiarità identificative del luogo così come storicamente configurato, utilizzando se ritenuto opportuno, anche la via della caratterizzazione commerciale (insegne pubblicitarie, arredo urbano, piani del colore, ecc…..).

## Art. 2
## TIPOLOGIE COMMERCIALI

1. Per quanto riguarda quindi le forme commerciali presenti e/o future per il paese, si introducono le seguenti tipologie commerciali :

   a) le attività di **Esercizio di Vicinato (ESV)** con superficie non superiore a 150 mq di vendita, non soggette ad autorizzazione, il soggetto interessato è, in questo caso, tenuto a dare la sola "Comunicazione" dell'apertura al comune;

   b) le **Medie Strutture di Vendita (MSV)** ossia una struttura commerciale che va dai 151 mq a 1.500 mq di vendita.

Ci si riferisce, in pratica, a punti di vendita di diversa e articolata caratteristica, portata e impatto, in particolare, sono introdotte tre classi dimensionali :

Tabella, tipologia strutture di vendita

| | | |
|---|---|---|
| MpSV1 | Medio-piccola Struttura di Vendita | tra 151 e 400 mq |
| MgSV2 | Medio-grande Struttura di Vendita di livello inferiore | tra 401 e 900 mq |
| MgSV3 | Medio-grande Struttura di Vendita di livello superiore | tra 901 e 1.500 mq |

2. L'introduzione delle soglie dimensionali, all'interno della tipologia delle Medie Strutture di Vendita di cui alla sopra "Tabella 1, tipologia strutture di vendita" scaturisce dalla necessità di integrare, laddove necessario, un sistema commerciale

con il calibrato dimensionamento di tale formula che consolida e potenzia l'offerta commerciale complessiva.

3. La specifica previsione commerciale, secondo le diverse tipologie sopra indicate, costituisce condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistici-edilizi e commerciali; la generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia di struttura, ammette esclusivamente gli Esercizi di Vicinato come sopra definiti e ciò sia quando la funzione commerciale è classificata come "funzione principale" sia quando risulti possibile nell'ambito delle "funzioni compatibili".

   c) le **Grandi Strutture di Vendita (GSV**): ossia una struttura commerciale con una superficie di vendita superiore a mq 1.500;

   d) i **Centri commerciali:** ossia una Media Struttura di Vendita nelle dimensioni massime di cui sopra previste, nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in un'unica struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

4. Sono stabilite le condizioni per garantire un adeguata dotazione di standard urbanistici, indispensabile per l'attuazione, la funzionalità e la fruibilità delle strutture commerciali programmate e esistenti. In conformità con le norme.

5. La dotazione minima di aree a standard per le attività di commercio al dettaglio in sede fissa si articola per ciascuna tipologia distributiva.

Tabella 2, dotazione minima di aree a standard

| | | |
|---|---|---|
| ESV - Esercizi di Vicinato | fino a 150 mq | 100% Su di cui almeno la metà a parcheggio |
| MSV - Medie Strutture di Vendite | da 151 a 1.500 mq | 150% Su di cui almeno la metà a parcheggio |
| GSV - Grandi Strutture di Vendita | oltre i 1.500 mq | 200% Su di cui almeno la metà a parcheggio |

6. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

7. E' consentita, la facoltà di monetizzazione parziale delle aree a verde pubblico nella misura massima del 50% degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.

8. Si conferma infine che per le attività di commercio è introdotta, per ogni tipologia, il principio della localizzazione.

9. Per quanto riguarda gli Esercizi di Vicinato, sempre ammissibili ove la destinazione è commerciale, è opportuno la localizzazione di tali attività nel sistema commerciale

del centro storico e urbano in modo da consolidare l'offerta di sistema e garantire l'inserimento in contesti ove più elevata risulta la richiesta e con essa la redditività del singolo punto di vendita.

10. Le norme urbanistiche e le azioni di riqualificazione urbana dovranno favorire la conservazione, nonché l'insediamento di nuovi Esercizi di Vicinato nel sistema commerciale urbano esistente, individuando contestualmente idonee misure per l'accessibilità e la fruibilità dei medesimi e con l'obiettivo di mantenere elevati o migliorare i livelli di funzionalità economica e sociale (parcheggi, viabilità, arredo urbano, illuminazione, integrazione con tutte le altre funzioni urbane economiche o sociali presenti nel contesto o ambito considerato, ecc.).

11. Per l'insediamento delle Medie Strutture di Vendita, oltre a porre attenzione al contesto in cui si inseriscono, dovranno essere verificate e rispettate alcune condizioni di carattere economico e commerciale :

    a) *riqualificazione e rafforzamento del sistema commerciale esistente*: l'insediamento di medie strutture di vendita, idonee per caratteristiche qualitative, può essere un valore per il mantenimento e il rafforzamento dei "sistemi commerciali di servizio" al paese;

    b) *razionalizzazione del sistema commerciale urbano e extraurbano*: l'insediamento di medie strutture di vendita, può contribuire alla riqualificazione e al rafforzamento dei "sistemi commerciali a valenza sovracomunale";

    c) *mutazioni e riqualificazioni urbane volte alla creazione di nuove centralità*: l'insediamento di medie strutture di vendita, può fornire risposte al recupero di aree e edifici dimessi a condizione che si proceda con l'utilizzo di strumenti di programmazione negoziata e di miglioramento dei servizi e dell'accessibilità.

12. Relativamente alle Grandi Strutture di Vendita le presenti norme escludono la localizzazione e l'insediamento delle stesse, a seguito dell'accertata incompatibilità urbanistica nei diversi contesti su tutto il territorio comunale, da parte di tali strutture, così come sancito anche dal P.T.C.P.

## Art. 3
## COMPATIBILITA' URBANISTICA VIABILISTICA ED AMBIENTALE

1. In caso di realizzazione di interventi destinati ad attivare esercizi con superficie di vendita superiore a 150 mq (MSV) è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.

2. Per gli insediamenti commerciali di Medie Strutture di Vendita, consentiti, la realizzazioni di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

3. Per il reperimento degli spazi da destinare a parcheggio degli insediamenti commerciali, nel caso di utilizzo delle fasce di rispetto stradale; i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica. I parcheggi a raso dovranno prevedere obbligatoriamente adeguate alberature.

## Art. 4
## REQUISITI URBANISTICI COMMERCIALI

### A) Contestualità dei procedimenti

1. La correlazione dei procedimenti urbanistico-edilizi e commerciali comporta che il titolo autorizzativo necessario per la realizzazione edilizia delle opere dirette all'apertura e all'ampliamento delle attività di vendita al dettaglio deve essere rilasciato contestualmente o successivamente all'autorizzazione commerciale; a tal fine alle domande di autorizzazione di esercizio commerciale va allegata la documentazione necessaria ad ottenere l'abilitazione urbanistica e edilizia, giusto quanto stabilito dal PGT e dalle modalità operative definite per il funzionamento dello Sportello Unico se costituito.

### B) Servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

1. In materia di aree per standard urbanistici si applicano le norme di cui al PGT.

2. L'ammissibilità dell'apertura, ampliamento o trasferimento delle attività di vendita al dettaglio è subordinata alla verifica dei vincoli di natura urbanistica previsti.

3. I mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere edilizie, inerenti edifici o aree sede di attività commerciali, sono subordinati alla medesima verifica, secondo quanto previsto dalla contestualità dei procedimenti. In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti auto, i sistemi commerciali e le Medie Strutture di Vendita, devono essere dotate di aree pertinenziali riservate alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionate secondo le esigenze operative delle attività asservite.

   a) Esercizi di Vicinato (ESV) : la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali è stabilita nella misura di cui alla "Tabella 2, dotazione minima di aree a standard", con riferimento della Su commerciale degli edifici previsti di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

   b) Medie Strutture di Vendite (MSV) : la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali è

stabilita nella misura di cui alla "Tabella 2, dotazione minima di aree a standard", della Su degli edifici previsti di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico. Gli ampliamenti delle MSV saranno consentiti solamente a condizione che sia dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

c) Grandi Strutture di Vendita (GSV): devono essere dotate di aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico almeno nella misura minima di cui alla "Tabella 2, dotazione minima di aree a standard", della Su degli edifici previsti, di cui almeno la metà destinato a parcheggi di uso pubblico.

## C) Criteri di accessibilità e compatibilità viabilistica ed ambientale

1. L'insediamento di Medie Strutture di Vendita è accompagnato, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da valutazione di impatto o dichiarazione di compatibilità ambientale secondo quanto stabilito dal PGT e dovrà essere documentata l'accessibilità pedonale e veicolare, ai parcheggi, la idoneità degli spazi di manovra per gli automezzi che effettuano il rifornimento merci e simili.

2. Dovranno quindi essere valutate in particolare :

   - ❖ idoneità della collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria;
   - ❖ efficienza dell'innesto fra viabilità pubblica e privata;
   - ❖ garantire accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione.

3. Per garantire i requisiti di accessibilità sono richiesti livelli minimi di prestazione, variabili a seconda della tipologia della struttura, in relazione alla tipologia della strada e alle sue caratteristiche geometriche.

## D) Integrazione funzionale e qualità urbana

1. Agli insediamenti commerciali sono associabili quote significative d'altre destinazioni d'uso quali funzioni di servizio pubbliche e private, attrezzature collettive, residenza e simili, in conformità con le norme di zona e al fine di favorire processi di riqualificazione urbana, evitando la creazione di luoghi monofunzionali.

2. Per gli insediamenti commerciali destinati alle Medie Strutture di Vendita occorre prestare particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento; a tal fine, occorre che il progetto sia qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di correlazione con l'intorno, in conformità con la valutazione di impatto o dichiarazione di compatibilità ambientale. Tale valutazione è preventiva al rilascio dei necessari atti abilitativi.

3. Gli interventi a destinazione commerciale partecipano alla sistemazione attrezzata e arredata della viabilità di zona (pavimentazioni, sistemazioni del verde pubblico, illuminazione, segnaletica e altre attrezzature quali coperture trasparenti, panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili).

4. Deve essere sempre predisposto lo studio degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli per la sosta, i parcheggi ambientati e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico-scarico delle merci.

**E) <u>Opere di supporto</u>**

1. Le condizioni di compatibilità del nuovo punto di vendita dovranno sussistere al momento del rilascio dell'autorizzazione commerciale. Nel caso in cui, ai fini della compatibilità dovesse sussistere la necessità della realizzazione di opere infrastrutturali e parcheggi, questi dovranno essere espressamente e precisamente - criteri e principi per la gestione urbanistica del settore commerciale individuati quali condizioni di efficacia dell'autorizzazione con conseguente convenzione o impegnativa a carico del richiedente per tempi e modi di realizzazione - fino alla loro completa esecuzione non si potrà procedere all'apertura dell'esercizio commerciale.

2. Ove si ravvisi la necessità di opere di rilievo sovracomunale, l'autorizzazione non potrà essere rilasciata, salvo specifica previsione contenuta in un accordo di programma, o altro strumento di programmazione negoziata tra il Comune e gli Enti interessati dagli interventi, ai sensi della vigente normativa in materia.

**F) <u>Principi localizzativi</u>**

1. La generica destinazione d'uso commerciale, consente esclusivamente l'insediamento di attività di vicinato.

2. Ai fini di uno sviluppo organico dell'offerta commerciale complessiva presente sul territorio di Spino d'Adda per non agevolare fenomeni di dispersione localizzativa che abbassano e depauperano la soglia di gradevolezza e attrazione verso il singolo punto vendita, si segnala la necessità di definire azioni che possano dare risposte sia all'articolazione del mix merceologico sia a quello operativo.

3. L'insediamento di Medie Strutture di Vendita, dovrà, in ogni caso e secondo le norme di PGT, porre adeguata attenzione progettuale al contesto architettonico del contorno, al coordinamento con le attività commerciali e di servizio esistenti, alla disponibilità di una rete di accessibilità pubblica.

4. Ai fini di uno sviluppo maggiormente consolidato dell'offerta commerciale complessiva presente sul territorio, le verifiche di compatibilità sono volte a promuovere l'insediamento di Medie Strutture di Vendita, qualora sia dimostrato che :

    a) l'insediamento di Medie Strutture di Vendita, idonee per caratteristiche qualitative, sia valore per la conservazione e l'arricchimento del ruolo trainante dei "sistemi commerciali" come luoghi commerciali e di aggregazione sociale;
    b) l'insediamento di Medie Strutture di Vendita, sia collocato in aree già insediate nelle quali si verifica la dismissione di precedenti funzioni, che possono essere validamente destinate a funzioni anche commerciali, mediante strumenti di programmazione negoziata o altri piani attuativi urbanistici, che prevedano

opere di integrazione ambientale e di miglioramento dei servizi e dell'accessibilità.

## Art. 5
## CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI

1. Le destinazioni commerciali (dettaglio e ingrosso ed equiparate si suddividono nelle seguenti categorie, sottocategorie e settori :

   a) Categoria "Esercizi di Vicinato"
   b) Categoria "Medie Strutture di Vendita"
   c) Categoria "Grandi Strutture di vendita"

2. Le attività di vendita si distinguono, sotto il profilo merceologico, ai soli fini dell'ammissibilità urbanistica relativa alla destinazione d'uso, che si riassumono in:

   a) alimentari: esercizi destinati esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari, con una quota di non alimentare ricadente nei settori dei generi per la pulizia della persona, della casa e dalle cose e dei piccoli accessori domestici non superiore al 20%;
   b) non alimentari: esercizi destinati esclusivamente alla vendita di generi non alimentari, senza alcuna quota di alimentare;
   c) misti: esercizi destinati alla vendita di generi di alimentari e non in cui la superficie del settore non prevalente superi quella prevista "di diritto" alla precedente lett. a).

3. La "Tabella 1, tipologia strutture di vendita", indica le sottocategorie delle attività di vendita di medie strutture, di cui al precedente comma, il cui insediamento è consentito nelle singole zone, ambiti o sistemi commerciali.

## Art. 6
## TIPI DI ATTIVITA' COMMERCIALE AMMISSIBILI NELLE SINGOLE ZONE O AMBITI URBANISTICI

1. In ogni zona urbanistica o ambito è ammessa la formazione di spazi a destinazione commerciale o equiparata, sia per nuova costruzione sia per cambio di destinazione d'uso, limitatamente alle tipologie espressamente indicate come ammissibili nelle norme di zona o di ambito, con assoggettamento alle eventuali limitazioni o procedure particolari indicate.

2. Su tutto il territorio è consentito insediare Esercizi di Vicinato (ESV), ove le norme delle singole zone omogenee ammettano tale destinazione.

3. Nelle aree dove è ammessa la destinazione commerciale è consentito insediare MSV di tipologia alimentare e non alimentare con le limitazioni previste nel presente documento.

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

territorio, mentre alle indicazioni di ammissibilità possono essere applicate ulteriori restrizioni, limitazioni o condizioni in sede di strumenti di settore di programmazione commerciale, indipendentemente dalla loro preventiva previsione nelle norme di zona o di ambito. Dette previsioni valgono anche per le attività commerciali, di pubblico esercizio ed equiparate svolte come destinazione non prevalente.

# Capitolo II°
# NORME PER LE ATTIVITA' SUL COMMERCIO IN SEDE FISSA ED EQUIPARATE

## Art. 7
## NORMATIVA SPECIFICA

1. Le presenti disposizioni hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area con destinazione d'uso Commerciale.
2. Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dalla legislazione nazionale e regionale vigente.
3. Si recepisce la normativa nazionale e regionale sul commercio e si definiscono le disposizioni specifiche relative all'insediamento di attività commerciali e paracommerciali, nonché alla valutazione della compatibilità urbanistica ai fini commerciali.
4. Per tutto quanto non specificamente riportato, le attività commerciali ed equiparate sono assoggettate alle norme generali previste in materia e quelle particolari comunali di cui al "Piano di urbanistica commerciale" approvato con delibera di C.C. n. 55 del 8/8/03 e relativo regolamento di attuazione.
5. Le norme contenute nel presente documento vanno interpretate alla luce dei principi contenuti nella normativa comunitaria, statale e regionale e si intendono automaticamente abrogate o modificate con l'entrata in vigore di successive disposizioni normative in contrasto, siano esse di carattere comunitario, nazionale o regionale.
6. I riferimenti delle presenti norme a leggi, regolamenti ed altre norme si intendono estesi alle successive modifiche ed integrazioni delle stesse.

## Art. 8
## DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI ED EQUIPARATE

1. Nell'ambito della presente disposizioni si considerano destinazioni d'uso commerciali o assimilate, indipendentemente dal titolo giuridico dell'attività e dalla natura dell'operatore:

- ❖ le attività relative alla vendita di merci;
- ❖ le attività di produzione per la commercializzazione diretta sul posto negli stessi locali o in altri adiacenti;
- ❖ le attività paracommerciali.

2. Le attività commerciali di cui al precedente punto, sono classificabili secondo categorie e destinazioni.

3. Sono destinazioni d'uso commerciali, tutte le modalità di utilizzazione degli spazi costruiti o aperti per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da persone fisiche o giuridiche a condizione che gli spazi siano idonei a consentire costantemente:

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

4. Sono considerate come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di preconfezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita, salvo quanto previsto dal precedente punto.

5. Non sono da considerarsi come destinazioni commerciali i casi in cui l'attività si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta del pubblico. In tal caso i locali adibiti a tale attività sono qualificati come uffici e ricadono nella destinazione terziario/direzionale e nelle relative disposizioni del presente piano.

6. Non si considerano a destinazione commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (spaccio aziendale per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, spazio per la vendita delle proprie pubblicazioni all'interno di cinema, teatri, musei, uffici pubblici, ecc.). In tal caso, la disciplina sarà quella della destinazione dell'attività principale.

7. Non si considerano a destinazione di somministrazione quei locali in cui l'attività ha un ruolo puramente
   ausiliario e strumentale ad altra attività (mensa all'interno di stabilimento, bar/ristoro all'interno degli impianti sportivi o delle attività ricettive, di cinema, teatri, musei, ecc.).

8. Sono considerate destinazioni equiparate al commercio (paracommerciali) le attività per l'erogazione diretta di servizi resi nei locali adibiti alla fruizione dei medesimi (con esclusione di quelli aventi natura istituzionale, formativa, assistenziale, o religiosa).

9. Rientrano nelle categorie di cui sopra, a titolo indicativo, le attività di acconciatore, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, centri di telefonia/internet, ecc, ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se

svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario saranno classificate come attività produttive.

10. Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività di trattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

    - locali notturni - sale da ballo - sale da gioco, o biliardo, ecc. - cinematografi, teatri, ecc.

11. Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al comma 1 :

    - i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, sale scommesse e simili);
    - le attività di noleggio di beni mobili registrati o no.

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

13. Le destinazioni commerciali ed equiparate sono raggruppate ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole zone e del calcolo delle aree da cedere per servizi pubblici, nelle sottocategorie di cui al presente punto.

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

    - che la superficie utilizzata per la vendita-esposizione dei prodotti attinenti l'attività propria di produzione e in complementarietà con l'attività principale, non superi il 30% della superficie a destinazione industriale-artigianale, riferita all'intero edificio, per un massimo di quella consentita per gli Esercizi di Vicinato ESV (mq 150).

15. E' ammessa la possibilità di attribuire un ulteriore quota di superficie di esposizione-vendita, oltre a quella di cui al punto precedente, sino ad un massimo di quella consentita per gli esercizi di Medie Strutture di Vendita della fascia MpSV1 ("*Tabella 1 – tipologia strutture di vendita"*), non estendibile a successivi frazionamenti e, a condizione, che sia dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale richiesta.

16. Tale destinazione commerciale, di cui al precedente punto, è subordinata alla costituzione di un vincolo di pertinenzialità all'attività produttiva da trascriversi nei registi immobiliari e alla stipulazione di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo. Il vincolo di pertinenzialità permane anche nel caso di cessazione dell'attività produttiva o cambi di proprietà.

## Art. 9
## DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA E DI FORME AGGREGATIVE COMMERCIALI

1. In relazione alle sole destinazioni commerciali, per superficie deve intendersi esclusivamente la Su di cui all'art. 16.3 delle Norme Tecniche salvo che non sia diversamente esplicitato e con le seguenti ulteriori indicazioni :

   - per le attività commerciali ed assimilate, ai sensi delle disposizioni regionali in materia, nella superficie utile non si computano: le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con le relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, accessori, nastri trasportatori, aree di sosta automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra, locali per gli impianti tecnologici e simili;
   - nel caso di centri commerciali, vengono esclusi dal computo della Su, oltre a quelle sopraindicate, anche le altre eventuali aree destinate a servizi ed infrastrutture comuni la cui presenza è necessaria, anche ai sensi delle disposizioni regionali, a qualificare la struttura come centro commerciale;
   - nel caso che, con successivi provvedimenti regionali, tale definizione dovesse essere modificata, le relative modifiche si intenderanno automaticamente recepite nelle presenti norme, previo presa d'atto da parte del Comune.

2. Per superficie di vendita, ai sensi delle normativa vigente, si intende la porzione della superficie relativa agli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le operazioni di vendita. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali cui il pubblico abbia libero accesso.

3. Non sono comunque da considerarsi come area di vendita (anche se rientrante nella definizione di Su) :

   - i servizi igienici, sia per il pubblico sia per il personale;
   - i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e preconfezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
   - i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone;
   - l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino a fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi.

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

5. La Superficie di vendita, su istanza del richiedente, viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva nei casi previsti dalla legislazione regionale vigente (vendita di merci ingombranti e/o a consegna differita) e/o in quelli che dovessero essere eventualmente previsti, in sostituzione o integrazione, da successivi provvedimenti regionali.

6. Le norme contenute nei precedenti commi si applicano anche alle attività di somministrazione per le attività paracommerciali o equiparate.

7. Per Centro commerciale si intende una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi di somministrazione, paracommerciali e/o di terziario/direzionale siano inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica ed usufruiscano di infrastrutture comuni e spazi di servizio, asserviti a tale struttura edilizia, gestita unitariamente, e comunque rispondente ai requisiti di cui alla legislazione regionale vigente. Non si configura comunque un centro commerciale quando si verificano una o più delle seguenti condizioni:

   - ❖ l'insieme degli esercizi commerciali non presenti i requisiti di cui alla legislazione regionale vigente
   - ❖ la superficie di vendita dell'insieme degli esercizi di commercio al dettaglio non superi i 150 mq;
   - ❖ l'accesso del pubblico ai singoli esercizi, ancorché siti in un unico edificio, avvenga solo tramite pubblica via o piazza (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro ceduti alla Pubblica Amministrazione);
   - ❖ l'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi.

8. La superficie di vendita del centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituiscono. Tale superficie determina la classificazione in una delle tipologie commerciali previste e conseguentemente ne determina l'ammissibilità o meno nelle varie zone.

9. Si applicano ai Centri commerciali le norme regionali vigenti in materia se non in contrasto con norme più restrittive previste nella presente normativa:

   - ♦ e' ammesso la realizzazione di Centro commerciale nel rispetto delle condizioni dettate per le MSV e entro i limiti massimi di superficie disponibile e limitatamente alla concentrazione o accorpamento di più ESV e massimo di due MSV;
   - ♦ nelle MSV autorizzate a Centro Commerciale, non destinate all'insediamento di un unico esercizio di vendita ma a più esercizi (MSV o MSV ed ESV), la superficie massima consentita per ogni esercizio di MSV è determinata in mq 400.

10. Per Parco commerciale si intende un insieme di più esercizi al dettaglio, insediati in uno o più edifici, fisicamente e funzionalmente integrati fra loro, o che facciano parte di un unico piano attuativo, in cui la prevalente destinazione commerciale può anche essere integrata da servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di svago e trattenimento. Il Parco commerciale deve essere costituito, per la parte strettamente commerciale, prevalentemente da medie strutture di vendita, il cui livello di integrazione strutturale e funzionale non superi nell'insieme le caratteristiche di cui ai limiti massimi di superficie previste per le MSV, e in ogni caso sia collegato alla rete viaria pubblica mediante un numero limitato di accessi su cui confluisce l'intero traffico generato da tutto il complesso.

11. Per gli esercizi commerciali ricadenti all'interno di un parco commerciale, le autorizzazioni commerciali dovranno essere rilasciate separatamente, ma le aree da

cedere per i servizi pubblici potranno essere in ogni caso richieste in funzione della dimensione complessiva.

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

## Art. 10
## INDICAZIONI RIGUARDANTI LA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE IN ATTI AUTORIZZATIVI

1. Nei piani attuativi, nei permessi di costruire e nelle DIA, nonché nei relativi provvedimenti di agibilità, le indicazioni riguardanti le destinazioni d'uso, dovranno essere fornite, per le attività commerciali ed equiparate, con riferimento ad una o più delle categorie o sottocategorie di cui alla "Tabella 1 – tipologia strutture di vendita".

2. All'atto di presentazione di piano attuativo, permesso di costruire o DIA, il proponente dovrà puntualmente indicare quali destinazioni commerciali intenda realizzare. Diversamente, in caso di mancata specificazione, il titolo potrà essere rilasciato con riferimento ai soli esercizi di vicinato ed alle attività paracommerciali. Non possono essere insediate attività commerciali o equiparate di categoria o sottocategoria diverse da quelle previste dal piano attuativo, dal permesso di costruire, o dalla DIA.

3. L'insediamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato per le tipologie di cui alla "Tabella 1 – tipologia strutture di vendita", è assoggettato alla formazione di piano attuativo finalizzato all'individuazione degli standard di cessione e alla realizzazione di soluzioni viabilistiche che ne minimizzano l'impatto sulla rete viaria esistente.

4. Per consentire l'effettuazione delle necessarie valutazioni a livello comunale e regionale, gli strumenti attuativi di cui al presente articolo riguardanti attività classificate come MSV dovranno anche includere gli elementi informativi necessari alla valutazione dell'impatto occupazionale, dell'impatto sulla rete commerciale esistente nonché dell'impatto territoriale ed ambientale, secondo le indicazioni fornite dalle vigenti disposizioni regionali in materia.

## Art. 11
## MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE

1. Il mutamento di destinazione d'uso da destinazioni non commerciali a destinazioni commerciali o equiparate, o da un tipo o sottocategoria all'altro di commerciale o equiparato è possibile in tutti i casi in cui il relativo tipo o sottocategoria siano indicati come ammissibili nelle norme di zona o di ambito.

2. I mutamenti di destinazione d'uso con opere, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, non mutano la qualificazione dell'intervento.

3. I mutamenti di destinazione d'uso, nei limiti di ESV, senza opere edilizie possono essere effettuati, sempreché la destinazione d'uso da attivare risulti conforme alle prescrizioni urbanistiche, previa semplice comunicazione al comune.

4. I mutamenti di destinazione d'uso per unità immobiliari superiori a mq 150 di Slp, ancorché senza opere edilizie, con previsione di destinazione commerciale comportano un adeguamento del fabbisogno di aree per servizi pubblici come previsto dalle norme urbanistiche.

## Art. 12
## DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER IL COMMERCIO ALL'INGROSSO

1. Il commercio all'ingrosso, intendendosi come tale l'attività di chi professionalmente acquista e rivende in nome proprio merci ad utilizzatori professionali, deve essere in via generale svolto in locali diversi da quelli utilizzati per il commercio al dettaglio.

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

3. Quando la strutturazione sia tale da ricadere nelle destinazioni commerciali come definite al precedente punto, si applicano le relative disposizioni, con le precisazioni e limitazioni di cui ai commi seguenti.

4. La vendita all'ingrosso è possibile negli stessi locali del dettaglio solo nei casi e per le merceologie espressamente indicati dalla normativa regionale.

5. Le attività d'ingrosso sono ammissibili esclusivamente nelle zone a destinazione produttiva e terziario - commerciale, fatte salve le limitazioni delle specifiche norme di zona o ambito.

## Art. 13
## SITUAZIONI ESISTENTI IN DIFFORMITÀ ALLE NORME

1. La presenza di attività esistenti alla data di adozione del PGT e non rispondenti alle sue norme è ammessa fino alla cessazione dell'attività.

2. Il subentro in esercizio di Medie Strutture di Vendita dovrà mantenere lo stesso settore merceologico dell'esercizio originario.

3. E' consentito il trasferimento delle Medie Strutture di Vendita esistenti, nella nuova localizzazione conformemente ai settori merceologici consentiti, nei limiti della tipologia di struttura di vendita e disponibilità di cui ai precedenti punti.

4. L'ampliamento di Medie Strutture di Vendita è ammesso fino ad un massimo del 40% della superficie di vendita, per una sola volta, purché con tale ampliamento non si superi il limite dimensionale della tipologia di struttura di vendita di appartenenza e a condizione che sia dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante dell'ampliamento.

5. Ai fini delle presenti norme si considerano come "attività esistenti" quelle che alla data di adozione del piano stesso sono in corso di autorizzazione o per le quali sia già stata rilasciata autorizzazione o sia rilasciata la concessione edilizia o autorizzato il cambio di destinazione d'uso.

# ALLEGATO C :

# PRESCRIZIONI PER ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

## Art. 1
## PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DELL'ATTIVITA' PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

1. È all'interno dei criteri di programmazione che sono definite le norme per il rilascio delle nuove autorizzazioni delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, di quelle concernenti il trasferimento di sede, nonché gli orari di apertura e chiusura delle stesse, in applicazione della legge regionale 24.12.2003, n° 30 e della delibera di Giunta Regionale del 23/01/2008 che ha approvato i nuovi indirizzi generali, cui devono attenersi i comuni, ai sensi della stessa legge regionale.

2. Il Comune, adotta i criteri comunali per il rilascio delle nuove autorizzazioni e di quelle relative al trasferimento di sede delle attività di somministrazione di alimenti e bevande sentita la Commissione di cui all'art. 20 della L.R. 30 del 2003, favorendo nel complesso una equilibrata dislocazione sul territorio comunale delle attività, ed allo scopo di assicurare che tutte le zone del territorio siano adeguatamente servite.

3. La programmazione dettaglia pertanto le caratteristiche degli esercizi consentiti per le diverse situazioni urbane presenti nell'ambito comunale, normando puntualmente le modalità di inserimento di tali strutture nel contesto territoriale, le procedure autorizzatorie e gli orari.

4. Si introduce la possibilità per il Comune di richiedere particolari misure di mitigazione in relazione al rispetto della quiete pubblica e della sicurezza pubblica per il rilascio di autorizzazioni relative ad attività di somministrazione di alimenti e bevande ad apertura prevalentemente serale, abbinate ad attività di trattenimento o svago o dotate di spazi di somministrazione all'aperto e valutare l'idoneità della loro ubicazione.

5. Una novità di non poco conto riguarda per il Comune l'obbligo di approvazione dei nuovi indirizzi generali in materia di esercizio dell'attività somministrazione di alimenti e bevande e il rilascio delle nuove autorizzazioni; deve essere prevista e favorita una equilibrata dislocazione sul territorio di dette attività di somministrazione, assicurando che tutte le zone del proprio territorio siano adeguatamente servite in funzione del tipo di utenza continuativa o stagionale, tenendo conto di un adeguato livello di accessibilità veicolare e pedonale agli esercizi; livello di accessibilità che deve dipendere dalle infrastrutture viarie disponibili e dalle possibilità di sosta veicolare.

6. Relativamente ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni, il Comune di Spino d'Adda, nell'ambito della propria programmazione di settore (che mantiene, quindi, una sua autonomia, e non è inglobata nella strumentazione urbanistica), stabilisce indicazioni programmatiche, tenendo anche conto:

   - ✧ dell'andamento demografico della popolazione residente
   - ✧ della popolazione fluttuante
   - ✧ dei flussi turistici

- ✧ della quantificazione della maggiore spesa della popolazione residente, data dal numero dei residenti per la maggiore spesa individuale annuale
- ✧ della quantificazione dell'offerta e della domanda.

## INDIRIZZI GENERALI PER I CRITERI COMUNALI PER IL RILASCIO DELLE NUOVE AUTORIZZAZIONI E DI QUELLE RELATIVE AL TRASFERIMENTO DI SEDE

### Art. 2
### SUPERFICIE DELLE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

1. I locali destinati all'attività di somministrazione di alimenti e bevande, nel rispetto di normative edilizio-urbanistiche e igienico-sanitarie, dovranno comunque avere superfici adeguate, idonee ad assicurare la funzionalità della gestione e la razionalità del servizio da rendere al consumatore e tali da garantire l'agevole movimento del personale e della clientela, anche in relazione alle caratteristiche dell'attività esercitata.

2. I locali destinati a servizi all'interno delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, non devono essere considerati come superficie di somministrazione di alimenti e bevande, precisando che non è considerata superficie di somministrazione di alimenti e bevande, quella occupata dagli arredi della somministrazione quali poltrone, divani e tavoli di ridotte dimensioni.

3. Che sono considerate destinazioni di somministrazione di alimenti e bevande tutte le modalità di utilizzazione di spazi, costruiti o aperti, per lo svolgimento di attività di vendita di alimenti e/o bevande, per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati. Attività esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica, dalla normativa di legge in base cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente :

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

4. Sono considerati come destinazioni d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività, purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

5. In relazione alle modalità di misurazione dei locali di cui alla legge n. 30/03 si precisa che fanno parte dei locali destinati a servizi i seguenti: servizi igienici per il pubblico e personale - i camerini - il guardaroba - gli spogliatoi per il personale - la cucina compresa la zona lavaggio stoviglie - il locale dispensa - il locale

preparazione alimenti - gli ingressi, i relativi disimpegni e la zona casse - i locali filtranti e separanti in genere.

## Art. 3
## INDICAZIONI DI CARATTERE URBANISTICO

1. Spetta al Comune l'individuazione delle aree di particolare interesse ambientale, storico, archeologico ed artistico-culturale nelle quali si rende necessario sottoporre le attività di somministrazione di alimenti e bevande a limitazioni e divieti, allo scopo di salvaguardare la natura delle aree stesse, e ai fini della programmazione.

2. Il Comune tiene conto delle caratteristiche urbanistiche e sociali di ogni zona e in particolare: degli insediamenti residenziali, scolastici, delle sedi di attività culturali e sportive, nonché di uffici pubblici e privati e degli insediamenti industriali e produttivi, delle infrastrutture di traffico, delle zone a traffico limitato e delle isole pedonali.

## Art. 4
## AMMISSIBILITA' NELLE SINGOLE ZONE O AMBITI URBANISTICI

1. In ogni zona urbanistica o ambito è ammessa l'apertura di attività di somministrazione di alimenti e bevande, sia per nuova costruzione sia per cambio di destinazione d'uso, limitatamente alle tipologie indicate come ammissibili nelle norme di zona o di ambito, con assoggettamento alle eventuali limitazioni o procedure particolari indicate.

2. Le esclusioni o gli obblighi di presenza indicati nelle norme di zona o di ambito sono da considerarsi inderogabili, in quanto scelte fondamentali di governo del territorio, mentre alle indicazioni di ammissibilità possono essere applicate ulteriori restrizioni, limitazioni o condizioni in sede di strumenti di settore di programmazione commerciale, indipendentemente dalla loro preventiva previsione nelle norme di zona o di ambito.

## Art. 5
## TRASFERIMENTO DI SEDE DELL'ESERCIZIO

1. L'autorizzazione al trasferimento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande all'interno della stessa zona o ambito comunale è sempre concessa.

## Art. 6
## AMPLIAMENTO DEGLI ESERCIZI

1. L'ampliamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande aperti al pubblico è soggetto a comunicazione al Comune. Il soggetto interessato dovrà dichiarare di aver rispettato le norme in materia edilizia, urbanistica, prevenzione

incendi e sicurezza, igienico-sanitaria, nonché con le disposizioni sulla destinazione d'uso dei locali.

## Art. 7
## PARCHEGGI E SOSTE VEICOLARI

1. Spetta al piano dei servizi allegato al Piano di Governo del Territorio stabilire le condizioni per garantire un'adeguata dotazione di spazi a parcheggio indispensabili per l'attuazione, la funzionalità e la fruibilità dei nuovi insediamenti di pubblici esercizi ed una loro corretta integrazione urbana.

2. Per l'apertura di nuovi esercizi o l'ampliamento degli esistenti, è definita una dotazione effettiva di spazi a parcheggio aggiuntiva, a quella minima già prevista dalla normativa vigente per le strutture a destinazione commerciale, al fine di rendere compatibili tali attività con le funzioni territoriali in ordine alla viabilità ed alla mobilità dei consumatori. Il comune obbliga chi intende aprire un nuovo esercizio di somministrazione o intende ampliarne uno esistente a dotarsi di spazi effettivi adibiti a parcheggio, permettendo comunque accordi con i proprietari di altre aree che garantiscano l'uso di tali aree nelle stesse ore di apertura dell'esercizio. Inoltre il Comune deve disporre al fine di valorizzare il ruolo di aggregazione sociale svolto dalle attività di somministrazione di alimenti e bevande e di rivitalizzazione urbana**,** misure per facilitare le soste in prossimità di tali attività.

# ALLEGATO D :

# NORME GEOLOGICHE DI VARIANTE GENERALE

**INDICE**

Art. 1. Sottoclasse 3a, Valle alluvionale terrazzata con vulnerabilità idrogeologica alta ..... 3
Art. 2. Sottoclasse 3b, area della piana alluvionale inondabile con substrato prevalentemente limoso, falda prossima a piano campagna ..... 3
Art. 3. Sottoclasse 3c, area della piana alluvionale inondabile con substrato prevalentemente limoso, falda prossima a piano campagna, vulnerabilità idrogeologia elevata ..... 3
Art. 4. Sottoclasse 3d, area a rischio idraulico per conformazione morfologica ..... 4
Art. 5. Sottoclasse 4a, area con vulnerabilità idrogeologica alta e soggiacenza della falda < 1.00 m. Aree comprese in Fascia A e B del PAI ..... 4
Art. 6. Sottoclasse 4b, area a rischio alluvione molto elevato (R4 di PGRA) ..... 5
Art. 7. Orlo di terrazzo morfologico ..... 6
Art. 8. Corsi d'acqua e fontanili ..... 6
Art. 9. Area di rispetto e di tutela assoluta dei pozzi pubblici per approvvigionamento idropotabile ..... 7
Art. 10. Argini ..... 7
Art. 11. Aree vulnerabili da nitrati di origine zootecnica e tutela da gas radon ..... 8
Art. 12. Cimiteri ..... 8
Art. 13. Ambiti di trasformazione, tutela del suolo e sottosuolo ..... 9
Art. 14. Terre e rocce da scavo ..... 9
Art. 15. Lavori di scavo e fondazione ..... 10
Art. 16. Opere igienico-sanitarie ..... 10
Art. 17. Pericolosità sismica locale. ..... 10
Art. 18. Relazioni geologica di fattibilità, geologica e geotecnica ..... 11
Art. 19. Linee guida per la relazione geologica di fattibilità, geologica e geotecnica ..... 11
Art. 20. Invarianza idraulica ..... 12
Art. 21. Norma di collegamento con PAI ..... 13
Art. 22. Verifica di compatibilità idraulica di cui all' Allegato 4 D.G.R. 30.11.11 n. IX/2616 ..... 13
Art. 23. Aree a rischio idrogeologico molto elevato, Fascia A del PAI. ..... 13
Art. 24. Aree a rischio idrogeologico elevato, Fascia B del PAI. ..... 13
Art. 25. Aree a rischio idrogeologico da medio a moderato, Fascia C del PAI. ..... 14
Art. 26. Salvaguardia da rischio di esondazione ..... 14

Si definiscono, qui di seguito, le Norme Geologiche di Variante e si pone in appendice lo stralcio delle Norme del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI).

### Art. 1. Sottoclasse 3a, Valle alluvionale terrazzata con vulnerabilità idrogeologica alta

Comprende anche il centro abitato di Spino d'Adda e le aree mediamente a quote maggiori, caratterizzate da vulnerabilità idrogeologica alta, prevalentemente per drenaggio rapido e permeabilità dei primi 2 m moderatamente elevata.
In quest'area si possono verificare allagamenti e ristagni, è vietato costruire sotto piano campagna.
I nuovi edifici saranno costruiti almeno 30 cm al di sopra del livello di allagamento atteso, calcolato sulla base del confronto tra piano campagna, quota inferiore del fondo, del ciglio superiore dei corsi d'acqua e dei manufatti significativi (soglie, restringimenti di sezione per ponti, sottopassi, intubamenti, ecc.). Nella relazione geologica di progetto, saranno allegate sezioni di dettaglio indicanti la quota di sicurezza e descritti gli accorgimenti con cui si intende mitigare questo tipo di rischio. Le fognature dei nuovi edifici dovranno dotarsi di sistemi di sicurezza che impediscano il rigurgito delle acque, verso l'interno degli edifici. Si applicano la regola di invarianza idraulica.
Dovrà essere mantenuta in efficienza, la rete interna di smaltimento delle acque piovane ed il reticolo idrico circostante di pertinenza. Gli accessi, dei nuovi edifici o di quelli esistenti, che sovrappassano i reticoli idrici, dovranno essere dotati di luce adeguata, tale da consentire il regolare deflusso anche delle acque. La misura di tale luce, la quota di intradosso e la determinazione del livello massimo di allagamento, registrato e/o presunto, dovranno essere menzionati nella relazione geologica di progetto e/o di piano attuativo, riferiti con quota assoluta, in metri s.l.m.

### Art. 2. Sottoclasse 3b, area della piana alluvionale inondabile con substrato prevalentemente limoso, falda prossima a piano campagna

A questa sottoclasse appartengono le aree centrali del territorio comunale comprese tra la valle alluvionale attiva dell'Adda e le aree più rilevate della porzione orientale del territorio comunale. Il grado di vulnerabilità idrogeologica è moderato e la falda è prossima a p.c.
E' vietato eseguire trasformazioni dello stato dei luoghi, che peggiorino l'assetto geomorfologico, idrogeologico, idraulico.
Il Comune applica le norme urbanistiche ed edilizie vigenti e può autorizzare interventi di miglioramento igienico-sanitario.
Il Comune è tenuto a valutare, d'intesa con gli Enti preposti alla sicurezza ed all'igiene e salute ambientale, le condizioni di rischio al fine di minimizzare il rischio idrogeologico.
E' possibile la demolizione di manufatti per ridurre il rischio idraulico ed idrogeologico ed il consolidamento di edifici che non interferiscano con il regolare deflusso delle acque.
Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro nonché quelli di adeguamento delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico purché non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le condizioni di rischio e siano coerenti con la pianificazione di protezione civile. Tutti gli interventi dovranno essere corredati di relazione geologica, idrogeologica e Verifica di incidenza idraulica.

### Art. 3. Sottoclasse 3c, area della piana alluvionale inondabile con substrato prevalentemente limoso, falda prossima a piano campagna, vulnerabilità idrogeologia elevata

In questa sottoclasse sono comprese le aree della valle alluvionale e una porzione di area della valle alluvionale attiva del fiume Adda subito a sud della vecchia strada Paullese. Queste aree sono caratterizzate da vulnerabilità idrogeologica elevata falda prossima a p.c.

Dovranno essere applicate le norme di cui ai precedenti articoli 2 e 3.
E' d'obbligo la relazione geologica per tutti gli interventi anche a causa della scarsa qualità geotecnica dei terreni rilevata in alcune aree di difficile drenaggio. La verifica di incidenza idraulica dovrà considerare anche il rischio di rigurgito delle rogge che vi scorrono e il possibile ristagno di acqua.
Nei terreni, appartenenti a questa sottoclasse e collocati in sinistra Adda, caratterizzati da alta vulnerabilità idrogeologica, è vietato:

- Smaltimento e stoccaggio di rifiuti civili ed industriali,
- Esecuzione di vasche di contenimento di liquami zootecnici sprovviste di idonea impermeabilizzazione,
- Cave e bonifiche agricole con asportazione di materiale dal fondo e per l'esecuzione di vasche per allevamenti ittici.

I livellamenti di terreni agricoli, ai fini del miglioramento fondiario, con reimpiego totale o meno dei materiali entro lo stesso fondo, debbono essere motivati da apposita relazione geologica ed idrogeologica che dimostri la compatibilità dell'intervento con la vulnerabilità idrogeologica del sito.
Per quanto riguarda gli insediamenti abitativi, è vietato costruire al disotto del piano campagna.
Qualsiasi intervento di urbanizzazione e/o di edificazione deve essere documentato con indagine geognostica, relazione geologica e geotecnica. Deve essere prodotta la Verifica di incidenza idraulica con il metodo di cui alla DGR 9/2616 Allegato 4.

## Art. 4. Sottoclasse 3d, area a rischio idraulico per conformazione morfologica

Nelle aree a rischio idraulico per conformazione morfologica, nei tratti e nodi critici individuati nella Carta di rischio idraulico (DoSRI, R.R. 7/2017, art. 14, punto 8 ss.mm.ii.) nelle Fascia A, B, C del PAI, nelle Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e di Orlo di terrazzo morfologico nonché nelle Aree di rispetto e tutela assoluta dei pozzi pubblici per uso idropotabile, individuate in Carta dei vincoli, visto l'articolo 15, comma 1 del R.R. 7/2017 e ss.mm.ii, si deve verificare l'invarianza idraulica con il metodo delle sole piogge e/o la procedura dettagliata.
I piani attuativi, nelle aree a rischio idraulico per conformazione morfologica o in presenza di nodi e tratti critici e nei casi citati nel paragrafo precedente, devono essere verificati anche con relazione di incidenza idraulica di cui all'Allegato 4 della DGR 11.11.2016 N. IX/2011.
Le singole autorizzazioni-concessioni ricadenti nella sottoclasse 3d, visto l'articolo 15, comma 1 del R.R. 7/2017 e ss.mm. ii., per interventi di impermeabilizzazione superiori a 100 $m^2$, anche in presenza di piani attuativi approvati, devono essere verificate all'invarianza idraulica con il metodo delle sole piogge e/o con procedura dettagliata.

## Art. 5. Sottoclasse 4a, area con vulnerabilità idrogeologica alta e soggiacenza della falda < 1.00 m. Aree comprese in Fascia A e B del PAI

Comprende i terreni della valle attiva della fiume Adda soggetti anche a rischio di esondazione. In questi terreni vige la disciplina definita dalle Norme del PAI. L'alto rischio idrogeologico esclude qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica, per la messa in sicurezza dei siti e le opere pubbliche e di interesse pubblico. Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente gli interventi definiti dall'art. 27, lettera a), b), c) della Legge Regionale 12/2005.
Il Comune indicherà, in piano specifico, gli edifici da demolire e le attività da trasferire dalla golena d'Adda ad altre zone e si dovranno fornire indicazioni in merito alle opere di mitigazione del rischio idrogeologico e idraulico per le abitazioni esistenti. Dovranno

essere predisposti idonei piani di protezione civile e sistemi di monitoraggio che permettano di controllare l'evoluzione dei fenomeni di piena.
Opere pubbliche e/o di interesse pubblico, che non prevedano presenza continuativa e temporanea di persone, dovranno essere valutate puntualmente con le relazioni geologica di fattibilità, geologica, geotecnica e la verifica di compatibilità idraulica.
E' fatto obbligo di rispettare la distanza di 6 per le recinzioni e 12 m per gli edifici, dagli argini esistenti o di progetto misurata dal piede del paramento, previste dal R.D. 25.7.1904 N.523, "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie", art.96, lettera f.
Interventi di regimazione idraulica e/o di altra natura dovranno essere autorizzati con decreto di Polizia Idraulica dalla autorità competente.
Le aziende agricole non potranno eseguire nuove residenze, hanno l'obbligo di trasferire le abitazioni al di sopra della quota di sicurezza definita dalla verifica di compatibilità idraulica, non possono eseguire vasche di stoccaggio combustibili e/o di scorte al di sotto della quota di sicurezza; possono invece essere autorizzate nuove costruzioni rurali, anche con aumento di superficie e volume inerenti all'attività agricola se non insistenti in Fascia A del PAI.
Le vasche di contenimento liquami dovranno essere impermeabilizzate e provviste di ancoraggi che evitino sversamenti e ribaltamenti.
In Classe di fattibilità geologica 4 gli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, di ampliamento di edifici esistenti non sono ammessi se non per usi agricoli.
Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi così come definiti dall'art. 27, lettera a), b), c) della L.R. 12/05. In particolare, nel caso in cui il PGT preveda il recupero degli edifici rurali esistenti, anche con funzioni residenziali, al fine della tutela dell'ambiente e del paesaggio, sono consentiti gli interventi dall'art. 27, lettera a-, b-, c- della L.R. 12/05, a condizione che gli edifici interessati siano protetti con interventi locali di difesa che li affranchino dall'ingressione dell'onda di piena, tempo ritorno 200 anni.
Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico, che prevedano la presenza solo temporanea di persone, dovranno essere corredate da apposita relazione geologica di fattibilità, geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico, dovrà essere acquisito il parere obbligatorio e vincolante dell'Autorità Distrettuale di Bacino del fiume Po. E' fatto obbligo di rispettare la distanza di 6 e 12 m, dagli argini esistenti o di progetto misurata dal piede del paramento, per recinzioni ed edifici come previsto dal R.D. 25.7.1904 N. 523, "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie", articolo 96, lettera f".
Si applicano le disposizioni del R.R.7/2017 e ss.mm.ii. e il disposto di cui all'articolo 4 delle presenti NGV.

## Art. 6. Sottoclasse 4b, area a rischio alluvione molto elevato (R4 di PGRA)

In queste aree comprese nelle Fasce A e B del PAI, a rischio di alluvione molto elevato si applicano le norme di Fascia A del PAI, le disposizioni del R.R.7/2017 e ss.mm.ii. e dell'articolo 4 delle presenti NGV.

## Art. 7 - Sottoclasse 4c-4d: fontanile e zona umida

I fontanili, per il valore idrogeologico ed ambientale che li contraddistingue sono protetti con fasce di rispetto ampie 50 m e poste intorno ai capifonte ed ai primi 200m dell' asta di canale emissario. Per le zone umide è stata individuata una fascia di rispetto ampia 50 m. La fascia di rispetto, si intende misurati in orizzontale dal ciglio superiore della scarpata.

Entro la fascia di rispetto si applicano le misure di tutela dei corsi d'acqua espresse nell' art. 9.
Nei capifonte dei fontanili e nei primi 200 m di asta del canale emissario qualsiasi opera ed intervento dovrà essere eseguita con criteri di ingegneria naturalistica e per i manufatti e le opere d'arte dovranno essere impiegati materiali tipici. Qualora ciò non sia possibile si dovrà motivare tale impedimento con apposita relazione tecnico ambientale che dovrà fornire tutte le garanzie di mitigazione ambientale e di accettabilità dell'intervento proposto.
Al fine di salvaguardare l'integrità idrogeologica ed ambientale dei fontanili è vietato, nell'intorno di 200 m, dal capofonte e dai primi 200 m di canale emissario, misurati come sopra, eseguire scavi sotto falda.
Altri scavi e movimenti terra, entro la fascia di 500 m dal capofonte, potranno essere assentiti solo qualora si dimostri, con relazione idrogeologica ed ambientale, che gli interventi proposti non rechino danno al regime ed allo stato del fontanile stesso.
Sono vietati, nel capofonte e nei primi 200 m di asta del canale emissario, scarichi di qualsiasi genere e specie che non siano depurati e compatibili con la qualità dell'acqua di risorgiva.

## Art. 8. Orlo di terrazzo morfologico

Nel territorio comunale sono presenti orli di terrazzo morfologico, che definiscono gli elementi essenziali del paesaggio abduano e, perché essi siano mantenuti, è vietata l'esecuzione di scavi e/o sbancamenti, livellamenti ed altri lavori od interventi che possano alterarne l'attuale profilo plano altimetrico.
Sono oggetto di tutela gli orli di terrazzo evidenziati in "Carta di fattibilità geologica".
Il terrazzo morfologico sarà conservato, integro, nella sua attuale giacitura anche nelle fasce di raccordo, al piede ed al pizzo, per la profondità minima di 10 m; particolarmente utili e consigliabili gli interventi di riforestazione con essenze tipiche locali.
Il tracciato dell'orlo di terrazzo morfologico, entro il perimetro del tessuto urbano consolidato o in presenza di urbanizzazione deve essere verificato in loco e su questi tratti prevale la disciplina urbanistica. E' consentita l'esecuzione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico che tuttavia dovranno essere motivate da apposita relazione ambientale e paesaggistica e compensate con opere di mitigazione.
Si applicano le disposizioni del R.R.7/2017 e ss.mm.ii. e quanto indicato dall'articolo 4 delle presenti NGV.

## Art. 9. Corsi d'acqua e fontanili

I corsi d'acqua, nei tratti esterni al perimetro del tessuto urbano consolidato, sono oggetto di particolare tutela in quanto elemento paesistico ambientale essenziale della pianura della valle dell'Adda.
I corsi d'acqua vanno salvaguardati nel loro percorso, mantenuti in piena funzionalità idraulica ed integrati nel contesto paesistico ambientale in cui scorrono.
Per essi vale la seguente disciplina:

- Su tutti i corsi d'acqua, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli che ne ricostituiscano l'alberatura di ripa e le siepi con essenze tipiche locali,
- Tutti i canali saranno mantenuti con fondo e sponde in terra, gli interventi di impermeabilizzazione dovranno essere limitati e circoscritti alle sole opere di razionalizzazione della distribuzione dell'acqua irrigua e della raccolta di quella di colo,
- Nella fascia di 30 m, misurata in orizzontale dal ciglio superiore del canale, è vietato lo stoccaggio, anche temporaneo, di rifiuti di ogni genere, di reflui organici e dello stallatico

ed è vietato lo spargimento di ogni tipo di fango o rifiuto di provenienza civile ed industriale.
Su tutti i corsi d'acqua qualsiasi opera ed intervento dovrà essere, preferibilmente, eseguita con criteri di ingegneria naturalistica[1] e per i manufatti e le opere d'arte dovranno essere impiegati materiali tipici.
Nella fascia di 10 m dalle sponde dei corsi d'acqua, misurati in orizzontale dalla sommità della ripa o dal piede dell'argine, al di fuori del tessuto urbano consolidato, non sono consentite nuove edificazioni.
Le recinzioni potranno essere eseguite a non meno di 1,5 m dal ciglio superiore del corso d'acqua se rimuovibili, viceversa saranno poste a non meno di 4 m.
Anche per gli specchi d'acqua si estende, su tutto il loro perimetro, la fascia di inedificabilità di 10 m prevista per i corsi d'acqua.
Su tutti i corsi d'acqua di competenza comunale si applicano le norme del Regolamento di Polizia Idraulica e quanto definito dalla disciplina del Reticolo Idrico Minore.
I fontanili sono protetti con fascia di rispetto profonda 50 m sia intorno ai capofonte che per i 200 m di asta del canale, misurati in orizzontale dalla sommità della sponda si applica inoltre le disciplina prevista per i corsi d'acqua.
Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dei fontanili si applicano le disposizioni del R.R.7/2017 e dell'articolo 4 delle presenti NGV.

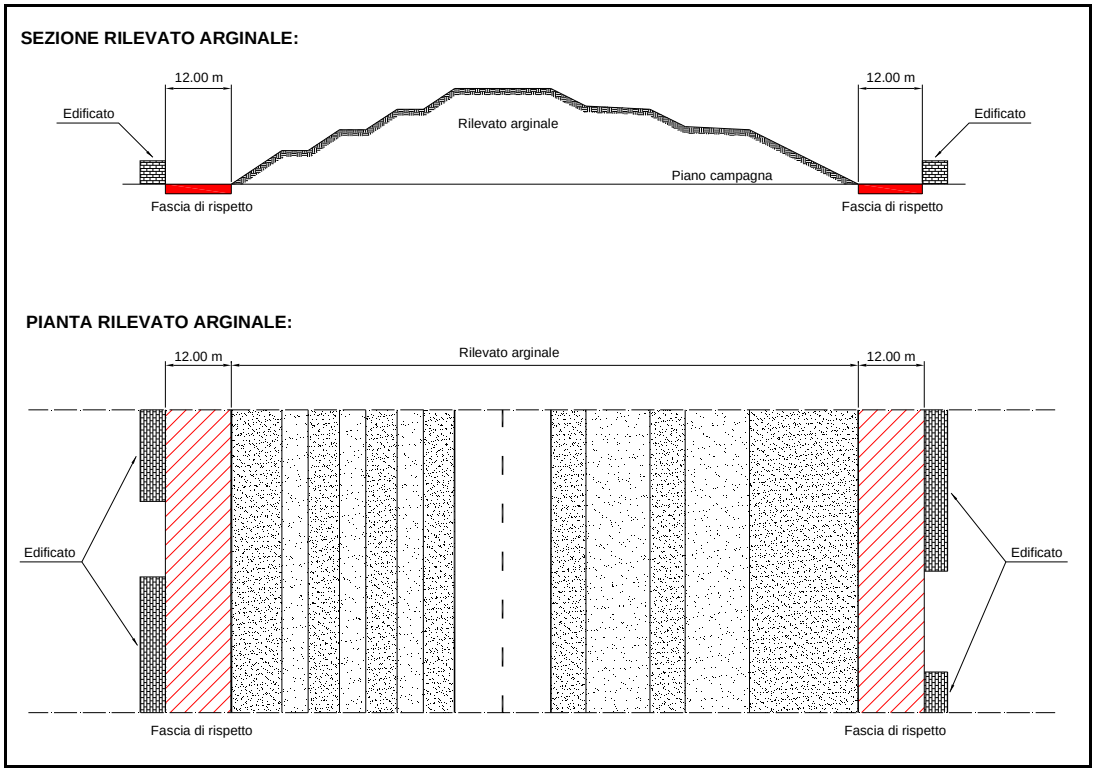
## Art. 10. Area di rispetto e di tutela assoluta dei pozzi pubblici per approvvigionamento idropotabile

La "area di tutela assoluta", prevista dal Decreto Legislativo n. 152/99, art. 21 comma 2 e ss.mm.ii. con estensione di 10 m di raggio dal pozzo deve essere adeguatamente protetta con recinzioni e siepi di essenze tipiche ed adibita esclusivamente ad opere di captazione e a strutture di servizio.
Intorno ai pozzi pubblici per uso idropotabile è prevista l'area di rispetto che nel nostro caso coincide con quella di tutela assoluta. Si trascrivono qui di seguito le disposizioni riguardanti tale area di rispetto che si sommano alle norme prevalenti della tutela assoluta.
La zona di rispetto dei pozzi pubblici per uso idropotabile è posta a tutela della condizione ambientale del territorio prossimo alla captazione, è disciplinata da: D. Lgs. 152/06 ss.mm.ii, Parte Terza e da D.G.R. 10/04/03 n. 7/12693. Nella zona di rispetto valgono le prescrizioni di cui all'art. 21, comma 3, punto 2, del D. Lgs. 152/99, come modificato dall'art. 5, comma 5 del D. Lgs. 258/00; in essa le attività e gli interventi di edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione (fognature, opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio, ex art. 5, comma 6, del D. Lgs. 258/00) non sono consentite e/o soggiacciono ai criteri e alle prescrizioni di cui alla D.G.R. 10.04.03 N. 7/12693 "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto (art. 21, comma 6, D. Lgs. 152/99 e ss. mm. ii.)". E' facoltà del Comune riperimetrare la zona di rispetto eseguendo l'indagine idrogeologica di dettaglio, secondo i criteri di cui alla D.G.R. 27.6.96 n. 6/15137, "Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque pubbliche sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art. 9, punto 1, lett. f, D.P.R. 17.5.88 N. 236)" e acquisendo il parere dell'ATO competente.
Si applicano le disposizioni del R.R.7/2017 e ss.mm.ii. e dell'articolo 4 delle presenti NGV.

## Art. 11. Argini

Nella fascia di rispetto di 12 m, misurata in orizzontale e dal piede del paramento dell'argine, è vietato eseguire nuove costruzioni mentre sono consentite recinzioni a 6 m[2].
Le distanze si calcolano come da schema seguente:

[1] D.G.R. 19.12.95 n.6/6586, "Direttiva concernente criteri ed indirizzi per l'attuazione degli interventi di ingegneria naturalistica sul territorio della Regione", B.U.R.L., XXVI, N. 21, 4°S.S. al n. 4.
[2] R.D. 25.7.1904 N. 523, "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie", art. 96, lettera f.




## Art. 12. Aree vulnerabili da nitrati di origine zootecnica e tutela da gas radon

L'intero territorio comunale è individuato nell'elenco delle aree vulnerabili da nitrati di origine zootecnica, allegato alla D.G.R. 11.10.06 N. 8/3297.
Pertanto, sono vietate, in tutto il territorio comunale, nella fascia di rispetto di 30m di profondità dai corsi d'acqua e del piede degli orli di terrazzo morfologico principale, le seguenti pratiche:

- Stoccaggio di letame, stallatico e di ogni tipo di deiezione di origine animale di qualsiasi provenienza,
- Spargimento e la distribuzione, sull'insieme dei terreni agricoli, di reflui, rifiuti e fanghi di ogni genere e specie. Nel caso questa pratica sia specificamente sovraordinata e autorizzata, la Proprietà ed il Conduttore, del fondo su cui ciò si attua, dovranno comunicare tempi, quantità e modi di spargimento e dovranno eseguire il programma di monitoraggio di suoli, acque di superficie e di falda concordato con il Comune.

Su tutto il territorio del Comune le attività agricole debbono essere svolte con le modalità indicate dal D.M. 19.04.99 "Approvazione del codice di buona pratica agricola".
Non è consentita l'agibilità, per fini residenziali, di locali interrati e/o seminterrati se non dopo l'accertata assenza di **gas radon, da** eseguire con misure appropriate e osservando l'obbligo di monitorare tale situazione con periodicità almeno annuale.

## Art. 13. Cimiteri

Al fine di tutelare la qualità delle acque di falda e garantire le migliori condizioni per le inumazioni, è obbligatorio, ai sensi del D.P.R. 10.09.90 n. 285 "Approvazione del regolamento di polizia mortuaria", art. 57 punto 5, 6 e 7 e dei successivi art. 9, comma 2, L.R.18.11.2003 n. 22 "Norme in materia di attività e servizi necroscopici, funebri e cimiteriali" e R.R. 9.11.04 n. 6 "Regolamento Regionale in materia di attività funebri e cimiteriali" art. 6, comma 1, accompagnare ogni ampliamento e costruzione nell'ambito del cimitero con relazione geologica, idrogeologica e sismica che determini: la posizione della

falda, la sua escursione stagionale, le caratteristiche litologiche e geotecniche dei terreni di inumazione e di fondazione.
Il Comune, nell'ambito della pianificazione urbanistica e territoriale, dispone piani cimiteriali in grado di rispondere alle necessità di sepoltura nell'arco dei 20 anni successivi all'adozione del PGT.
Ogni definizione o ridefinizione dell'ampiezza della fascia di rispetto cimiteriale, compatibile con il piano cimiteriale approvato, dovrà essere documentata con relazione geologica, idrogeologica e sismica.

**Art. 14. Ambiti di trasformazione, tutela del suolo e sottosuolo**

Al fine di garantire il perseguimento di condizioni ambientali migliorative nelle aree di trasformazione, che da destinazione produttiva passeranno, per effetto della pianificazione urbanistica a residenziali e/o a servizi, sia in fase di adozione del piano attuativo che in sede di rilascio di permesso di costruire e/o di provvedimento equipollente, si procederà alla esecuzione di indagini geognostiche, geofisiche ed ambientali ed accertamenti, sia diretti che indiretti, tali da definire le caratteristiche qualitative del suolo e del sottosuolo, la soggiacenza e il flusso della falda superficiale, la vulnerabilità idrogeologica del sito, i rapporti con l'idrografia di superficie e quanto occorra per una completa e scientifica caratterizzazione dl sito. Il piano delle indagini, sia in sede preliminare che attuativa, deve essere concordato con ARPA; detto piano sarà correlato e coerente con la relazione geologica, idrogeologica e sismica richiesta dalle norme geologiche di piano.
Si applicano le disposizioni del R.R.7/2017 e ss.mm.ii.

**Art. 15. Terre e rocce da scavo**

La disciplina delle terre e rocce da scavo è disciplinata da norme nazionali e regionali. In particolare il D.M. 161/2012 (Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo) che ha abrogato l'art. 186, D. Lgs. 152/2006 (c.d. Testo Unico Ambiente).
Il D.M. 161/2012 stabilisce i criteri qualitativi e le condizioni da soddisfare affinché i materiali di scavo siano considerati sottoprodotti e non rifiuti, come stabilito dal Codice dell'Ambiente (D. Lgs. n. 152/2006). In particolare prevede che le terre e rocce da scavo, per poter essere considerate sottoprodotti, devono rispondere ai seguenti requisiti:
a) essere generate durante la realizzazione di un'opera, di cui costituiscono parte integrante, e il cui scopo primario non è la produzione di tali materiali;
b) essere utilizzate, in conformità al Piano di Utilizzo:
- nel corso dell'esecuzione della stessa opera, nel quale sono state generate, o di un'opera diversa, per la realizzazione di reinterri, riempimenti, rimodellazioni, rilevati, ripascimenti, interventi a mare, miglioramenti fondiari o viari oppure altre forme di ripristini e miglioramenti ambientali;
- in processi produttivi, in sostituzione di materiali di cava;
c) essere utilizzabili direttamente, ossia senza alcun ulteriore trattamento diverso dalla normale pratica secondo i criteri di cui all'Allegato 3 del suddetto D.M.;
d) soddisfare i requisiti di qualità ambientale di cui all'Allegato 4 del suddetto D.M.
La sussistenza di queste condizioni deve essere dichiarata nel Piano di Utilizzo che va presentato all'Autorità competente almeno 90 giorni prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione dell'opera.
Il Decreto suddetto non interviene in materiali da scavo prodotti nell'ambito dei cantieri con produzione sino a 6.000 mc ("piccoli cantieri") e come specificato da D.P.R. 13.06.2017 N. 120.

**Art. 16. Lavori di scavo e fondazione**

In ragione della presenza di falda a bassa soggiacenza dal piano campagna ed al fine di limitare il rischio di franamenti delle pareti di scavi, sbancamenti e fondazioni si applicano le seguenti cautele e prescrizioni.
Nei lavori di splateamento o sbancamento, eseguiti senza l'impiego di escavatori meccanici, le pareti delle fronti di attacco devono avere inclinazione e tracciato tali da impedire franamenti. Quando la parete del fronte di attacco supera l'altezza di 1,20 m, è vietato il sistema di scavo manuale per scalzamento alla base e conseguente franamento della parete. Quando per la particolare natura del terreno o per causa di piogge, di infiltrazione, di gelo o disgelo, o per altri motivi, siano da temere smottamenti, si deve procedere all'armatura o al consolidamento del terreno.
Nello scavo di pozzi e di trincee profondi più di m 1,20, quando la consistenza del terreno non dia sufficiente garanzia di stabilità, anche in relazione alla pendenza delle pareti, si deve provvedere, man mano che procede lo scavo, all'applicazione delle necessarie armature di sostegno. Idonee precauzioni e armature devono essere adottate nelle sottomurazioni e quando, in vicinanza dei relativi scavi, vi siano fabbriche o manufatti, le cui fondazioni possano essere scoperte o indebolite dagli scavi stessi.
Nella infissione di pali di fondazione devono essere adottate misure e precauzioni per evitare che gli scuotimenti del terreno producano lesioni o danni alle opere vicine e pericolo per i lavoratori.

**Art. 17. Opere igienico-sanitarie**

Le opere igienico sanitarie (fognature, collettamento, depurazione, tubazioni ecc.), in ragione delle condizioni di vulnerabilità idrogeologica verificate in tutto il territorio comunale, dovranno essere documentate con relazione geologica, idrogeologica e geotecnica, come proposto dal D.M. 12.12.85 “Norme tecniche relative alle tubazioni”.
La relazione prodotta documenterà le caratteristiche geologiche, idrogeologiche e geotecniche dei terreni interessati dalle tubazioni, anche documentate con indagini geognostiche specifiche, prevedrà le difese da attuare per proteggere le tubazioni dall’ingressione d’acqua superficiale e di falda, dalle correnti vaganti, ecc.
La relazione analizzerà compiutamente le interrelazioni tra acque di superficie e di falda al fine di proteggere queste da inquinamenti e sversamenti e valuterà le condizioni di sicurezza (profondità massima senza armature e casseri, ecc.) da prescrivere per gli scavi.

**Art. 18. Pericolosità sismica locale.**

Nel territorio comunale sono presenti condizioni di pericolosità sismica locale ascrivibile allo scenario di pericolosità sismica locale Z4a.
La presenza di aree nella valle dell’Adda con soggiacenza della falda superficiale, unitamente a caratteristiche geotecniche scadenti, assegna a questi terreni scenario di pericolosità sismica locale Z2b, con possibili effetti di liquefazione da verificare con indagini appropriate e con il terzo livello di approfondimento ai fini della caratterizzazione quantitativa degli effetti.
Nel caso di valori Fa per edifici con periodo inferiore (0.1-0.5 s), a motivo di maggior cautela, si adotteranno gli spettri di suolo sismico superiore (D), oppure procedere con analisi simica di 3° livello. Per gli edifici con p eriodo superiore a 0.5 s i valori soglia di Fa sono inferiori a quelli regionali e sono quindi validi gli spettri di norma per la categoria di suolo sismico C.
Ai sensi della D.G.R. n. 14964 del 7.11.03, la verifica e la progettazione antisismica è obbligatoria per gli edifici strategici e rilevanti individuati dalla Regione Lombardia, Giunta Regionale, Direzione Generale della Protezione Civile, con D.D.U.O. n. 19904 del

21.11.03 e non rientranti nelle tipologie di cui al Decreto del Capo del Dipartimento della Protezione Civile 21 Ottobre 2003.
In tutti gli interventi di nuova edificazione come di ristrutturazione dovranno essere determinate le categorie di suolo sismico ed il fattore di amplificazione sismica locale, di cui al D.M. 17.01.18 “Norme per le costruzioni”.
L’analisi antisismica per tutte le strutture è obbligatoria. Tale analisi sarà eseguita sulla base di specifica indagine geognostica e/o geofisica che definisca il fattore di amplificazione sismica locale ed il tipo di suolo sismico.

## Art. 19. Relazioni geologica di fattibilità, geologica e geotecnica

Il complesso di relazioni (fattibilità geologica, geologica e geotecnica) è documento essenziale ed obbligatorio per l’approvazione dei piani attuativi, permesso di costruire e/o della dichiarazione d’inizio lavori, deve essere accompagnata dalla dichiarazione il cui modello è in nota[3].
L’obbligo di accompagnare i progetti di opere con relazione geologica di fattibilità, geologica e geotecnica vige per tutti gli interventi che modifichino le condizioni di interazione suolo-edificio e per tutte le classi di fattibilità geologica.
La relazione, sottoscritta da professionista abilitato, iscritto all’albo professionale, sarà eseguita avendo cura di determinare le condizioni vincolistiche, geologiche e geotecniche del contesto in cui si opera, facendo riferimento alla pianificazione urbanistica comunale e sovraordinata (Piani di Bacino, PTCP, ecc.) e conterrà il modello geologico e geotecnico di riferimento. Le tre relazioni costituiscono parte integrante del progetto.
La relazione geologica sarà accompagnata da congrua indagine geognostica ed analisi sismica e stabilirà, sperimentalmente e puntualmente, la situazione stratigrafica, natura e caratteristiche geologiche e geotecniche dei terreni, i cedimenti attesi, il potenziale di liquefazione, il suolo sismico, la falda.
Progetti riguardanti le tipologie del D.D.U.O. 21.11.03 N.19904 (edifici strategici e sensibili) dovranno essere verificati applicando la metodologia indicata in D.G.R.L.28.05.08 n.8/7374, Allegato 5, livello di approfondimento 2 e 3 e ss.mm. ii. e dal D.M. 17.01.18; lo stesso vale per gli interventi di ristrutturazione che determinino nuove condizione di sollecitazione statica e dinamica degli edifici sul terreno di fondazione.

## Art. 20. Linee guida per la relazione geologica di fattibilità, geologica e geotecnica

La relazione geologica di fattibilità, geologica e geotecnica sarà redatta seguendo le seguenti linee guida, lasciano tuttavia impregiudicata l'esclusiva responsabilità del tecnico

[3] *DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL’ATTO DI NOTORIETA’*
*(Art. 47 D.P.R. 28 .12. 2000, n. 445)*

*Il sottoscritto … nato/a a … il … residente a …, in via …, iscritto all’Ordine dei Geologi della …. n. …, incaricato da …*
*ha eseguito la* ***relazione geologica di fattibilità e geologica*** *inerente all’intervento qui di seguito descritto …,*

- *nei termini previsti dal Piano di Governo del Territorio, Componente geologica, idrogeologica e sismica, della L.R.12/05 art. 57, della D.G.R. IX/2616/7374 e dal D.M. 14.01.08, relativi soprattutto agli aspetti di analisi sismica, carta dei vincoli, carta di pericolosità sismica locale, carta di sintesi e della carta di fattibilità geologica e relative norme geologiche di piano, del D.M. 17.01.2018.*

***DICHIARA:***

- *di aver consultato ed utilizzato i dati e gli studi presenti nel Piano di Governo del Territorio, Componente geologica, idrogeologica e sismica ;*
- *di aver applicato le norme geologiche di piano e le indicazioni inerenti alle classi di fattibilità geologica.*

*Il Dichiarante*

*Timbro e firma*

*…, il …*
*Ai sensi dell’art. 38, D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, alla dichiarazione è compiegata la fotocopia, non autenticata, del documento di identità del dichiarante. La mancata accettazione della presente dichiarazione costituisce violazione dei doveri d’ufficio (art. 74 comma D.P.R. 445/2000). Esente da imposta di bollo ai sensi dell’art. 37 D.P.R. 445/2000.*

estensore in merito ad ulteriori contenuti specifici, relativi all'opera ed alle problematiche geologiche, idrogeologiche, geotecniche e sismiche relative al contesto di inserimento dell'opera stessa ed alle problematiche connesse.

Le relazioni geologica e geotecnica hanno come riferimento le seguenti norme:

- Legge 02.02.1974 n.64, Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche;
- D.M. 11.3.88 “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”;
- D.D.U.O. 21.11.03 N.19904, Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all’art. 2, commi 3 e 4 della O.P.C.M. 20.03.03 N.3274 e della D.G.R. 07.11.03 N.149664.
- Sentenza del T.A.R. Lombardia, Sezione di Brescia, 21.01.1997, n.912;
- D.M. 05.03.1984, Dichiarazione di sismicità di alcune zone della regione Lombardia;
- DPR 380/2001 -Testo unico per le costruzioni;
- DM 17/01/2018 - Norme tecniche per le costruzioni;
- DGR 5001/2016 - Approvazione delle linee di indirizzo e coordinamento per l’esercizio delle funzioni trasferite ai comuni in materia sismica;
- DGR 2616/2011 - Aggiornamento dei ‘Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio.

Le relazioni geologica di fattibilità, geologica e geotecnica devono essere conformi a quanto prescritto da **DGR 30/03/2016 n. X/5001** “Approvazione delle linee di indirizzo e coordinamento per l’esercizio delle funzioni trasferite ai comuni in materia sismica” e alle Norme Geologiche di PGT.

Relazione geologica di fattibilità

La relazione geologica di fattibilità deve evidenziare i fattori di rischio, indicare le eventuali mitigazioni e valutare la congruenza dei vincoli geologici presenti (Vincolo Idrogeologico, PAI, PTCP, stralcio del livello 1° di microzonazione sismica).

La Relazione geologica osserverà il disposto del D.M. 17.01.18 Norme per le costruzioni e le *Raccomandazioni per la redazione della “relazione geologica” delle Norme Tecniche sulle Costruzioni* (Consiglio Nazionale dei Geologi Delibera 28 aprile 2015 n. 111/2015), descriverà le indagini geognostiche, geofisiche e le analisi di laboratorio eseguite conterrà le immagini e le cartografie tematiche a corredo. La relazione geologica, redatta in conformità quanto previsto all'art. 26 del DPR 207/2010, è parte integrante del progetto. Il modello geologico e le sue caratteristiche costituiscono un imprescindibile elementi di riferimento per inquadrare i problemi connessi con la scelta, la progettazione e il dimensionamento degli interventi.

Metodi e risultati delle indagini devono essere esaurientemente esposti e commentati come la modellazione sismo-stratigrafica e valutazione degli effetti sismici di sito e la valutazione del potenziale di liquefacibilità dei terreni e ila definizione del suolo sismico. Sarà definito il “modello geologico di riferimento.

La Relazione geotecnica**,** deve essere redatta ai sensi delle NTC2018 e del D.G.R. 30 marzo 2016 - n. X/5001 e sulla base del Progetto strutturale definitivo dell’opera del Progettista strutturale.

Metodi e risultati dovranno essere esposti e commentati; il modello geotecnico di riferimento conterrà la caratterizzazione geotecnica dei terreni e i parametri geotecnici con la combinazione delle azioni, la verifica della sicurezza e delle prestazioni con il metodo degli stati limite.

## Art. 21. Invarianza idraulica

Il territorio comunale, caratterizzato da falda prossima al piano campagna e da una fitta rete idrografica, è soggetto a rischio di esondazione e di ristagni d’acqua.

Al fine di prevenire e contenere tale rischio si dovrà, per ogni nuova urbanizzazione e/o costruzione, superiore a 300 mq di superficie impermeabilizzata, documentare:

- Condizioni attuali della rete idrografica e della fognatura, la presenza della falda, la potenza dello strato di terreno insaturo, i sistemi di raccolta e smaltimento delle acque in atto, la collocazione e la natura dei recapiti, i corpi ricettori (posizione, sezioni di deflusso, portate consentite, ecc.);
- Condizioni di progetto, riferendo sul tipo, le modalità di raccolta e di smaltimento delle acque, le tecniche ed i materiali da impiegare, le nuove fognature da eseguire; i manufatti di sovrappasso di corsi d’acqua dovranno garantire la sezione utile di deflusso per la massima piena prevista e la corretta posizione rispetto alla corrente.

La relazione di invarianza idraulica, eseguita come da R.R. 7/2017 e ss.mm.ii. sarà accompagnata dalla dichiarazione sottoscritta da tecnico abilitato, iscritto all'albo professionale come da Allegato E del suddetto regolamento.
Si applica il R.R.7/2017 e ss.mm.ii. e quanto disposto dall'articolo 4 delle presenti NGV (Sottoclasse 3d), nelle aree classificate a rischio idraulico per conformazione morfologica, nei tratti e nodi critici individuati nella Carta del rischio idraulico (DoSRI), nelle Fasce PAI, nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, dei fontanili e degli orli di terrazzo morfologico e nell'Area di tutela assoluta e di rispetto dei pozzi pubblici per uso idropotabile individuate dalla Carta dei vincoli.

### Art. 22. Norma di collegamento con PAI

Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), si applica a parte del territorio comunale.
Nei terreni ricadenti nel perimetro delle tre fasce PAI si applicano le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione di detto piano, in particolare si richiamano: art. 1, comma 5 e 6, art. 29, comma 2, art. 30, comma 2, art. 32, commi 3 e 4, art. 38 e 38 bis, art. 39, comma dall' 1 al 6, art. 41, che si allegano in appendice.
L'art. 31, comma 4, riferendosi alla "area di inondazione catastrofica (Fascia C)" demanda alla pianificazione territoriale urbanistica la regolamentazione delle attività consentite, fissandone i limiti e i divieti.
Nelle Fasce A, B, C del PAI si applica il R.R.7/2017 e ss. mm. ii. nonché il disposto di cui all'articolo 4 delle presenti NGV.

### Art. 23. Verifica di compatibilità idraulica di cui all' Allegato 4 D.G.R. 30.11.11 n. IX/2616

Nelle Fasce A, B del PAI è obbligo eseguire la verifica qui sopra richiamata.
Nei settori territoriali dove il rischio da esondazione è rilevante la verifica idraulica deve essere coordinata e coerente con la relazione geologica.
La verifica di compatibilità idraulica definirà in dettaglio, sviluppando gli elementi e le conoscenze disponibili oltre ai dati di Autorità di Bacino del fiume Po, da citare in modo riscontrabile e in equivoco, le caratteristiche dell'onda di piena (Tr200anni), i livelli di massima piena e portata riferiti in quota assoluta in m slm e alle quote delle opere di progetto, le velocità e il flusso dell'acqua e definirà la quota da osservare per garantire la sicurezza delle opere di progetto.
La verifica di compatibilità idraulica sarà redatta da professionista abilitato regolarmente iscritto all'ordine professionale e sarà accompagnata dalla dichiarazione di cui alla nota.

### Art. 24. Aree a rischio idrogeologico molto elevato, Fascia A del PAI.

Per rischio molto elevato si intende il rischio per il quale sono possibili perdite di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici e alle infrastrutture, danni al patrimonio culturale.
Per aree a rischio idrogeologico molto elevato si intendono quelle comprese nella Fascia A del PAI, aree di norma incompatibili con qualunque tipo di infrastruttura di urbanizzazione (edifici, industrie, depositi, parcheggi, etc.) in assenza delle opere di difesa e regimazione idraulica previste dal PAI e dal Comune. Tali aree dovranno essere individuate, conformemente all'Allegato 4 alla D.G.R. 22.12.05 n. 8/1566.

### Art. 25. Aree a rischio idrogeologico elevato, Fascia B del PAI.

Per rischio elevato si intende il rischio per il quale sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi e l'interruzione delle attività socio-economiche, danni al patrimonio culturale.

Le aree a rischio idrogeologico elevato, si intendono quelle comprese nella Fascia B del PAI, urbanizzabili con accorgimenti costruttivi che impediscono danni a beni e strutture e/o che consentano la facile ed immediata evacuazione dell'area inondabile da parte di persone e beni mobili. Tali aree dovranno essere individuate conformemente all'Allegato 4 della D.G.R. 22.12.05 n. 8/1566.
In queste aree si osserveranno i seguenti criteri:

- Superfici abitabili, le aree sede di attività produttive e/o commerciali e terziarie, degli impianti tecnologici e degli eventuali depositi di materiale, dovranno essere realizzate a quote pari o superiori alle quote di sicurezza stabilite dalla relazione idraulica di dettaglio;
- al di sotto delle quote di sicurezza, come sopra precisate e comunque non al di sotto del piano di campagna, potranno essere realizzate superfici non abitabili, destinate ad attività di servizio quali ingressi, cantine, ricovero autoveicoli etc.; le aperture delle superfici realizzate al di sotto della quota di sicurezza dovranno essere eseguite a tenuta stagna e calcolate in modo da garantirne la resistenza alla pressione indotta dal battente idrico del piano di riferimento; l'aerazione delle superfici non abitabili, realizzate ai sensi del presente comma, dovranno disporre di serramenti apribili nella direzione della corrente. Gli ingressi non potranno essere perpendicolari al flusso della corrente principale;
- Disposizione dei nuovi fabbricati di edilizia rurale dovrà essere realizzata in modo da migliorare la capacità di scorrimento dell'acqua rispetto alla situazione preesistente limitando il più possibile allineamenti perpendicolari alla corrente principale;
- Dovranno essere evitati interventi che favoriscano l'accumulo di masse d'acqua, quali cortili chiusi;
- Fondazioni superficiali dovranno essere adeguatamente protette con opere che riducano il rischio di erosione del terreno e di scalzamento delle fondazioni stesse da parte dell'acqua di piena; ciò potrà realizzarsi, ad esempio, con setti murari, spinti fino ad almeno – 1 m rispetto alla quota d'imposta delle fondazioni superficiali, in alternativa dovranno essere realizzate fondazioni profonde quali diaframmi, pali, etc.

Al fine di garantire le misure di sicurezza di cui ai punti precedenti dovrà essere allegata all'istanza, tesa ad ottenere il titolo abilitante alla costruzione, apposita dichiarazione sottoscritta da tecnico abilitato, liberatoria nei confronti dell'Amministrazione comunale delle responsabilità derivanti a persone e cose da danni causati dalla non corretta esecuzione delle opere di fondazione e previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno.
In generale dovranno essere impiegati tecnologie e materiali idonei a resistere alle pressioni idrodinamiche e poco danneggiabili al contatto con l'acqua.
Sono ammessi gli interventi previsti dagli art. 27 a- b- c- e d- della L.R. 12/05, nonché interventi di sopraelevazione di edifici esistenti, a condizione che non siano aggettanti rispetto allo stato di fatto e che le fondazioni siano adeguatamente rinforzate e protette.

### Art. 26. Aree a rischio idrogeologico da medio a moderato, Fascia C del PAI.

In queste aree, appartenenti alla Fascia C del PAI, si applicano le norme del PGT vigente, senza misure di mitigazione del rischio idraulico, in quanto si tratta di aree non esondabili alla piena di riferimento come definita dalla Studio idraulico 2010, Allegato 4 D.G.R. 22.12.05 n. 8/1566.

### Art. 27. Salvaguardia da rischio di esondazione

Al fine di ridurre il rischio da esondazione si ribadisce la necessità di eseguire specifico studio idraulico nelle Fasce A e B del PAI, come da Allegato 4 della D.G.R. 30.11.11 n. 9/2616 "Procedure per la valutazione e la zonazione e pericolosità e del rischio da esondazione".

IL GEOLOGO
DOTT. GIOVANNI BASSI
Marzo 2019
Aggiornamento ottobre 2020

# ALLEGATO E :

# LINEE GUIDA PER L'ESAME

# DELLA COMPONENTE PAESISTICA

## Art. 1
## LA CARTA DELLE SENSIBILITA' PAESISTICHE

La lettura del paesaggio ha come esito la costruzione della Carta delle Sensibilità Paesaggistiche. Al fine di dare una lettura sintetica ed interpretativa del paesaggio di Spino d'Adda, rispetto a ciascun paesaggio ed alle sue componenti, è stato attribuito un giudizio di valore rispetto ai fattori naturali, culturali e storico-architettonici ed estetico-percettivi.

La lettura del paesaggio effettuata, che non può che fornire un supporto conoscitivo ed orientativo, dà conto della logica con la quale è stato interpretato il paesaggio del Comune e la relativa attribuzione di valore.

I criteri utilizzati per la definizione della scala di valutazione fanno riferimento principalmente agli indirizzi contenuti nel P.T.P.R. approvato ed ai contenuti paesaggistici del P.G.T. (Elaborati "Documento di Piano : Quadro Conoscitivo, Individuazione delle Criticità, dei Vincoli e delle Tutele Ambientali"). Nei documenti citati sono indicati i livelli di importanza per i differenti fattori valutativi (aspetti del paesaggio naturale, paesaggio storico culturale, aspetti estetico percettivi). Inoltre, qualora gli elementi siano oggetto di specifiche tutele da parte di leggi nazionali, regionali, P.T.R., P.T.P.R., P.T.C.P., è stato attribuito un giudizio medio-alto od alto in relazione alla cogenza, rilevanza e materia della tutela. Ad esempio agli ambiti naturali protetti come riserve naturali e come siti della rete Natura 2000 è stato attribuito un giudizio alto per gli aspetti di valore naturalistico poiché sono ambiti considerati prioritari per la tutela e la conservazione della biodiversità, un valore comunque medio-alto per gli aspetti percettivi in quanto citati comunque quali elementi rilevanti del paesaggio dal P.T.R. e medio-basso per gli aspetti storico culturali. Si è ritenuto opportuno attribuire un valore medio in relazione al valore anche culturale che rivestono tali aree e dell'importanza attribuita dalle comunità insediate a tali permanenze.

## Art. 2
## LE SENSIBILITA' PAESAGGISTICHE

La costruzione della Carta delle Sensibilità Paesaggistiche discende direttamente dal sistema dei valori paesaggistici attribuiti nella Carta del Paesaggio.

I criteri utilizzati per la definizione delle classi paesaggistiche sono :

- prevalenza del "valore del paesaggio naturale" rispetto al valore estetico percettivo e delle relazioni;
- prevalenza del valore del paesaggio culturale e storico architettonico rispetto al valore percettivo e delle relazioni.

In generale, le singole componenti caratterizzate per un elevato valore paesaggistico naturale sono state attribuite alla classe di sensibilità molto elevata.

Ai fini della redazione della Carta delle Sensibilità Paesaggistiche sono state utilizzate le classi suggerite nell'allegato "I contenuti paesaggistici del P.G.T." del documento *Modalità per la pianificazione comunale* (Regione Lombardia, BURL 20 del 19 maggio 2006) :

- Classe 1 - sensibilità molto bassa;
- Classe 2 - sensibilità bassa;

- Classe 3 - sensibilità media;
- Classe 4 - sensibilità elevata;
- Classe 5 - sensibilità molto elevata.

All'interno delle classi di sensibilità individuate ricadono le singole componenti del paesaggio di carattere naturale (vegetazione, corsi d'acqua, elementi geomorfologici) ed artificiale (strade, canali, edificazioni) che rappresentano il quadro ricognitivo del paesaggio nei suoi diversi aspetti dal punto di vista della sua costruzione storica, della funzionalità ecologica e della coerenza morfologica e della percezione ambientale. Tali componenti non sono da considerarsi esaustive ed in sede di esame paesistico dei progetti possono essere rappresentate ulteriori letture o valenze nonché componenti paesaggistiche peculiari presenti nel sito o correlate allo stesso.

Ogni componente, a seconda della classe di sensibilità in cui ricade, è soggetta ad una serie di indirizzi che descrivono diversi gradi d'intervento al fine di definire i modi di uso del territorio ed al fine di salvaguardare, mantenere, recuperare, valorizzare o riqualificare l'ambito di paesaggio in esame e la sua percettibilità.

Partendo dal presupposto che ogni intervento che opera una trasformazione del territorio è potenzialmente un intervento di trasformazione del paesaggio, la divisione del territorio in classi di sensibilità, e la relativa descrizione degli interventi ammissibili e non ammissibili sulle singole componenti, permette, in sede di valutazione degli interventi, di determinare l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto da un intervento di trasformazione in quel contesto.
Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella sul livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.

Gli ambiti territoriali ricompresi nelle classi 4 e 5 di sensibilità sono da considerarsi aree di rilevanza paesistica ai sensi dell'art. 5 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. e i relativi interventi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto per cui i contenuti delle presenti norme hanno carattere prescrittivo.

In tali parti di territorio, come stabilito dall'art. 35 delle NTA del P.P.R., tutti i progetti il cui impatto paesistico risulti superiore alla soglia di rilevanza, stabilita con i criteri di cui alla D.G.R. 11045/2002, debbono essere corredati da una specifica relazione paesistica, con i contenuti precisati dalla suddetta deliberazione.
L'esame paesistico del progetto si conclude con la valutazione di merito: il giudizio di impatto paesistico. Pertanto tutti i progetti con impatto superiore alla soglia di rilevanza devono essere esaminati e valutati, con il parere della Commissione per il Paesaggio di cui all'art. 148 del D.Lgs. 42/2004 ed art. 81 della L.R. 12/2005 e s.m.i., in riferimento alla loro capacità di inserimento nel contesto ed alla classe di sensibilità paesistica.
L'esame paesistico non dà luogo ad un atto amministrativo autonomo ma costituisce una fase interna al procedimento di emissione del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività.

Per gli ambiti territoriali compresi nelle classi 1, 2 e 3 di sensibilità, il contenuto delle presenti norme di tutela ha carattere orientativo e di indirizzo.

In linea generale :

- non sono soggetti alla presente disciplina gli interventi di cui all'art. 149 del D.Lgs. 42/2004, ed in particolare gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo purché non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- non sono soggetti alla suddetta disciplina e alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità storica.

Nelle porzioni di territorio assoggettate a specifica tutela in base agli art.i 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004, la valutazione di compatibilità dei progetti di trasformazione è effettuata sulla base dei criteri di cui alla D.G.R. 2121/2006, con riferimento alla classe di sensibilità attribuita al sito e tenuto conto delle motivazioni del vincolo, e si conclude con l'Autorizzazione Paesaggistica, atto autonomo e preliminare del Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività.

## Art. 3
## VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESISTICA DEL PROGETTO

Il metodo di valutazione dei progetti proposto dalla Regione Lombardia (D.G.R. 11045/2002) intende responsabilizzare sulla tutela del paesaggio sia il proponente-progettista sia le popolazioni locali, tramite gli organi che le rappresentano.

Ne consegue che nessun progetto può essere rifiutato a priori. Il percorso proposto conduce a verificare se quel progetto in quel luogo contribuisca a qualificare oppure a deteriorare il contesto paesistico di riferimento, se produca effetti non apprezzabili sull'immagine di quel territorio o, invece, possa arricchirla o impoverirla, se crei nuovi valori paesistici, o piuttosto non comprometta oppure distrugga quelli esistenti.

Il processo valutativo si sviluppa ripercorrendo fasi di acquisizione e di conoscenza dei caratteri connotativi dell'immobile o dell'ambito sui quali si intenda intervenire, relazionandoli al contesto per definire la loro appartenenza ad un più vasto sistema significativo che identifica il paesaggio all'interno del quale quell'edificio od ambito si collocano.

Tenendo conto di questo quadro conoscitivo si dovrà prendere in considerazione l'entità delle trasformazioni territoriali indotte dal progetto, verificando sia le alterazioni introdotte nell'assetto delle configurazioni paesaggistiche tutelate, sia la sua capacità di relazionarsi positivamente con il contesto.

Sotto il profilo della conservazione delle tessiture strutturali del territorio dovranno essere considerate le alterazioni di continuità dell'assetto naturalistico e la conservazione degli elementi e dei sistemi storico-culturali.

Il rapporto progetto-contesto sarà preliminarmente esaminato utilizzando i seguenti parametri valutativi di base :

- di ubicazione o di tracciato in relazione alla percepibilità di contesto;
- di misura ed assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi;
- di scelta e trattamento dei materiali e colori dei manufatti;
- di raccordo con le aree adiacenti ed al contesto della viabilità.

A conclusione delle due fasi valutative condotte dall'Amministrazione Comunale sul proprio territorio (suddiviso in classi di sensibilità) e dal progettista sul proprio intervento (incidenza paesistica) si giunge a dei "giudizi complessivi" espressi sinteticamente in forma numerica. Il livello di impatto paesistico deriva dal prodotto dei due valori numerici.

Quando il risultato è inferiore a 5, il progetto è considerato ad impatto paesistico inferiore alla soglia di rilevanza e, per definizione normativa, è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico (**impatto positivo**).

Qualora il risultato sia compreso tra 5 e 15, il progetto è considerato ad impatto rilevante ma tollerabile e deve essere esaminato al fine di determinarne il "giudizio di impatto paesistico"; a tal fine gli elaborati progettuali devono essere corredati da specifica relazione paesistica (**impatto neutro**).

Quando il risultato, invece, sia superiore a 15, l'impatto paesistico risulta oltre la soglia di tolleranza, pertanto il progetto è soggetto a valutazione di merito come tutti quelli oltre la soglia di rilevanza, nel caso però che il "giudizio di impatto paesistico" sia negativo può esser respinto per motivi paesistici, fornendo indicazioni per la completa riprogettazione dell'intervento (**impatto negativo**).

## Art. 4
## IL PAESAGGIO DELL'AMBITO IN OGGETTO

Il territorio del Comune di Spino d'Adda fa parte del paesaggio della pianura cerealicola (PPR) nell'ambito cremasco, ma in stretta vicinanza con l'area metropolitana milanese.

Il contesto di inserimento presenta tratti e caratterizzazioni marcatamente agricole e rurali, anche se sono presenti fenomeni di vivace espansione residenziale e di conurbazione arteriale lungo le principali vie di traffico in corrispondenza, in particolare, dei punti di miglior accesso al sistema autostradale, tangenziale e ferroviario.

Nel complesso il territorio di Spino d'Adda è caratterizzato dalla presenza di un paesaggio sostanzialmente pianeggiante, tagliato da corsi d'acqua di caratterizzazione storica che hanno contribuito a dare forma e sostanza ai suoli, con la forte presenza dei seguenti elementi conformativi del paesaggio :

- il fiume Adda con i suoi ambienti;
- il Canale Vacchelli;
- le numerose zone umide, fontanili, ecc…

In considerazione del fatto che l'attività agricola e zootecnica riveste ancora una grande importanza nel territorio, pur se in leggero e costante declino, la componente "suolo" risulta essere tra le valenze da tutelare nell'ambito delle scelte pianificatorie in quanto risorsa imprescindibile per poter garantire la preservazione e la valorizzazione delle attività tradizionali.

Sulla base di quanto precedentemente esposto ed associando la ricchezza di acqua (disponibilità a fini irrigui) con le caratteristiche pedologiche decisamente

favorevoli per il territorio, più che di singole "emergenze geologiche, idrogeologiche e geomorfologiche" a carattere più o meno puntuale, si può parlare di un sistema più complesso (suolo – risorsa idrica) che sicuramente merita di essere considerato come valenza a sé.

Tale concetto, pur discostandosi dalla definizione generalmente data per l'individuazione delle "emergenze geologiche, idrogeologiche e geomorfologiche", appare il più corretto per rappresentare il contesto ambientale nel quale si cala il contesto analizzato.

*Elementi di criticità*

- perdita progressiva degli elementi connotativi paesistico ambientali quali le tracce delle centuriazioni dei campi, i tracciati interpoderali, i filari lungo strade e corsi d'acqua, i tracciati dei corsi d'acqua medesimi, i nuclei boschivi;
- alterazione dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici storici e della loro armonizzazione col contesto circostante;
- alterazione del rapporto tra nucleo urbano e territorio rurale data dalla modificazione o cancellazione delle visuali paesaggisticamente rilevanti e da una scorretta gestione della frangia urbana;
- compromissione qualitativa (inquinamento da reflui agricoli, civili, industriali e da rifiuti solidi urbani) e quantitativa (bilancio afflussi- prelievi) delle acque della falda superficiale e del reticolo drenante;
- alterazione morfologica diretta (bonifiche agricole) e indotta (erosione);
- trasformazione delle pratiche colturali tradizionali, di tipo "estensivo", in quelle di tipo "intensivo" contemporanee con conseguente abbandono o distruzione della vegetazione naturale o semi-naturale del paesaggio agrario.

Con riferimento alla disciplina degli interventi, fermo restando quando definito agli articoli delle Linee Guida (che si ricordano avere valore prescrittivo per opere realizzate in Classe di Sensibilità 5 e 4), si richiama come tutti gli interventi siano sottoposti all'esame paesistico ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 ad eccezione di:

- opere che non incidono sull'aspetto esteriore degli edifici e dei luoghi;
- l'attività di edilizia libera e gli interventi di Manutenzione Ordinaria;
- gli interventi di Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, cosi come definiti dal Regolamento Edilizio, nonché la realizzazione di recinzioni, se previsti su immobili ricadenti all'interno di classi di sensibilità 1 e 2;
- la posa di cartelli o altri mezzi pubblicitari (insegne) se previsti su immobili ricadenti all'interno di classi di sensibilità 1 e 2;
- gli interventi sottoposti ad Autorizzazione Paesaggistica come descritta dal Regolamento Edilizio;
- le normali pratiche colturali che non prevedano alterazione degli elementi del paesaggio, le visuali ed i punti panoramici indicati.

Per quanto non specificato al presente elaborato e per ulteriori approfondimenti, si rimanda alla consultazione della D.G.R. 2727/2011.

## Art. 5
## CRITERI GENERALI DI VALORIZZAZIONE E TUTELA PAESISTICA DEL TERRITORIO

***Tessuto esistente***

**Per quanto riguarda gli edifici**, una particolare valutazione e conseguentemente maggiore tutela andrà rivolta alle facciate, agli elementi originali, ai colori degli intonaci, agli elementi compositivi ed ai materiali in generale.

**La tutela paesaggistica dei centri urbani e degli insediamenti sparsi**, deve tendere al recupero dei valori perduti, alla valorizzazione delle aree degradate e degli interstizi senza uso. In particolare va favorito il recupero del borgo rurale nei suoi caratteri e connotati pervenuti ad oggi o rintracciabili nell'orditura del tessuto edilizio consolidato.
In tale direzione, il rispetto delle norme morfotipologiche, definite nell'apparato normativo, appare elemento di rilievo.

**Per quanto riguarda la viabilità storica**, una particolare valutazione ed una conseguente maggiore tutela andrà rivolta alla conservazione del sedime nella posizione storicamente accertata, alla conservazione dei manufatti originali come pavimentazione, cippi, ponti, filari di piante.

**Per la tutela del paesaggio agrario** diventa fondamentale disincentivare le dismissioni agricole e l'occupazione di nuove aree. La progettazione degli interventi dovrà essere condotta rivolgendo particolare attenzione a consentire l'attuazione di usi compatibili e mantenere la "leggibilità" del ruolo e della funzione storicamente avuta, sia nella organizzazione del territorio agricolo che dei suoi caratteri architettonici.

**Per quanto riguarda la viabilità e i coni panoramici** (compresi i punti di vista panoramici e i punti di "memoria storica"), una particolare valutazione ed una conseguente maggiore tutela andrà rivolta alla fruibilità visiva del territorio circostante con conseguente divieto di installazioni ostruttive, alla conservazione della qualità del paesaggio fruito con conseguente attenzione ad inserimenti intrusivi, al mantenimento dei percorsi e punti di vista panoramici che rivestono un elevato valore a fronte dell'ampiezza del territorio percepito e della qualità dello stesso per presenza di segni di storicità.

***Nuovi interventi***

Il rispetto dei valori paesaggistici relativo a progetti di edifici o infrastrutture di nuova costruzione avviene attraverso un percorso metodologico della progettazione che deve accertare gli effetti indotti sull'ambiente dall'intervento proposto per dimostrarne la compatibilità con il paesaggio inteso come contesto ambientale, storico-culturale e naturale.
La nuova edificazione in aree agricole dovrà prestare particolare attenzione alle tessiture territoriali (viottoli, tracciati, centurie, edicole votive e mulini, rogge, alberature, ecc.) e dovrà ricercare modalità costruttive che non alterino i caratteri del paesaggio circostante.

**Il percorso progettuale, operativamente, potrà essere così articolato**:

- **analisi descrittiva** del paesaggio, dell'ambiente e del contesto territoriale interessato;
- **elaborazione del progetto** che si ponga come obiettivo primario il rispetto dei caratteri strutturali del paesaggio interessato (storico-culturali), l'assonanza con le peculiarità morfologiche esistenti, la particolare attenzione alle caratteristiche costruttive, ai materiali e colori coerenti con i caratteri e valori del contesto;
- **relazione descrittiva circa l'ammissibilità del progetto proposto** in termini di compatibilità paesistica e le eventuali opere di mitigazione dell'impatto visuale adottate.

Nell'applicazione della suddetta metodologia si dovrà tenere conto dei caratteri connotativi dei differenti tipi di paesaggi urbanizzati (tessuto urbano consolidato, ambiti di trasformazione e le aree agricole), degli specifici indirizzi di tutela delle presenti norme e di quanto contenuto nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole.

## ALLEGATO 1 – Estratto PPR, Normativa "Esame Paesistico dei Progetti"

### PARTE IV - ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

#### Art. 35
#### (Esame dell'impatto paesistico dei progetti)

**1. In tutto il territorio regionale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico**.

2. Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole e che non comportino la realizzazione di strutture fisse o semipermanenti, mentre sono soggetti al suddetto esame gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale su parchi, giardini e viali definiti di interesse storico e/o ambientale dai Piani Territoriali di Coordinamento delle Province e dei Parchi, o dagli strumenti urbanistici comunali.

3. Ai fini dell'esame di cui al comma 1, il progettista, in fase di elaborazione del progetto, considera preliminarmente la sensibilità paesistica del sito e il grado di incidenza del progetto, secondo le modalità di cui agli articoli 36 e 37.

4. Ai fini delle valutazioni della presente Parte IV, le amministrazioni pubbliche mettono a disposizione dei progettisti la documentazione conoscitiva relativa agli studi di natura territoriale e paesaggistica in loro possesso nonché il repertorio degli esami di impatto paesistico fino a quel momento formulati.

5. Nelle aree assoggettate a specifica tutela paesaggistica di legge, la procedura preordinata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del d.lgs. 42/2004, e succ. mod. ed int., sostituisce l'esame paesistico di cui alla presente Parte.

6. Contestualmente all'elaborazione del progetto, il progettista provvede agli adempimenti previsti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla d.g.r. n. 11045 dell'8 novembre 2002, pubblicata sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002, con la valutazione dell'impatto paesistico, nonché, ove previsto, con la predisposizione di una relazione paesistica.

#### Art. 36
#### (Criteri per la determinazione della sensibilità paesistica del sito)

1. Si definisce sito l'area complessivamente interessata dalle opere progettate.

2. La sensibilità di ciascun sito è determinata dalle caratteristiche del sito stesso nonché dai rapporti che esso intrattiene con il contesto paesaggistico con il quale interagisce, secondo quanto stabilito nelle linee guida di cui alla d.g.r. n. 11045 dell'8 novembre 2002, pubblicata sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002.

3. In prima applicazione, e **fino all'approvazione di atti a valenza paesaggistica più definiti**, nell'argomentare la sensibilità del sito si fa riferimento agli elaborati costituenti il Quadro di Riferimento Paesaggistico del presente Piano, e in particolare alle tavole A, B, C, D, E allegate, nonché agli Indirizzi di tutela. In particolare, il progettista definisce i valori di sensibilità del sito, argomentando tale definizione sulla base degli atti costituenti il Piano del Paesaggio Lombardo, ciascuno secondo il livello di definizione che gli è proprio, e dei materiali analitici in quel momento disponibili, nonché di eventuali analisi specifiche, secondo quanto stabilito nelle linee guida di cui all'articolo 40.

## Art. 37
## (Criteri per la determinazione dell'incidenza paesistica di un progetto)

1. Si definisce incidenza paesistica di un progetto l'entità e la natura del condizionamento che il progetto stesso esercita sull'assetto paesaggistico del contesto, in ragione delle dimensioni geometriche di ingombro planimetrico e di altezza, del linguaggio architettonico con il quale si esprime, della natura delle attività che è destinato a ospitare.

2. Non è ammesso frazionare artificiosamente un progetto unitario al fine di ridurne l'incidenza.

3. Il progettista individua motivatamente la classe d'incidenza del progetto secondo quanto stabilito nelle linee guida di cui alla d.g.r. n. 11045 dell' 8 novembre 2002, pubblicata sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002, argomentando le proprie valutazioni mediante la necessaria documentazione.

## Art. 38
## (Criteri per la determinazione dell'impatto paesistico)

1. L'impatto paesistico esprime l'entità dei prevedibili effetti sul paesaggio conseguenti alla realizzazione dell'intervento progettato.

2. Ai fini delle presenti norme, l'impatto paesistico viene valutato in base alla combinazione della sensibilità del sito e della incidenza del progetto, secondo quanto stabilito nelle linee guida di cui alla d.g.r. n. 11045 dell' 8 novembre 2002, pubblicata sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002.

## Art. 39
## (Giudizio di impatto paesistico)

1. Ferma restando la facoltà di verifica da parte dell'amministrazione competente, il progettista, sulla base dei criteri di cui agli articoli 36 e 37, determina l'entità dell'impatto paesistico di cui all'articolo 38. L'impatto potrà risultare inferiore o superiore ad una soglia di rilevanza e ad una soglia di tolleranza come determinate dalle linee guide di cui d.g.r. n. 11045 dell'8 novembre 2002, pubblicata sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002.

2. I progetti il cui impatto non superi la soglia di rilevanza si intendono automaticamente accettabili sotto il profilo paesaggistico e, quindi, possono essere presentati all'amministrazione competente per i necessari atti di assenso o per la denuncia di inizio attività senza obbligo di presentazione della relazione paesistica di cui all'articolo 35, comma 6.

3. I progetti il cui impatto superi la soglia di rilevanza sono soggetti a giudizio di impatto paesistico e pertanto le istanze di autorizzazione o permesso di costruire ovvero della dichiarazione di inizio attività devono essere corredate dalla relazione paesistica di cui all'articolo 35, comma 6; la presentazione di tale relazione costituisce condizione necessaria per il rilascio dei successivi atti di assenso o per l'inizio dei lavori in caso di dichiarazione di inizio attività.

4. Il progettista, qualora constati, in base all'esame paesistico, che il progetto predisposto superi la soglia di rilevanza, di cui al comma 2, può richiedere alla amministrazione comunale, o alle amministrazioni competenti, un parere preventivo, anche finalizzato alla individuazione di opportuni criteri per il migliore inserimento paesistico-ambientale dell'intervento.

5. Il giudizio di impatto paesistico valuta le caratteristiche dell'impatto prodotto dall'opera prevista, facendo riferimento alle seguenti categorie :

a) **impatto positivo**, quando l'intervento progettato contribuisce a conseguire la finalità della pianificazione paesaggistica, ovvero quando migliora il quadro paesaggistico e/o la fruizione paesaggistica del contesto (quindi crea nuovi valori/risorse paesistici);

b) **impatto neutro**, quando l'intervento progettato, pur non essendo migliorativo, non compromette valori/risorse paesaggistici non riproducibili;

c) **impatto negativo**, quando l'intervento progettato compromette valori/risorse paesaggistici non riproducibili e necessita quindi di una riprogettazione e/o di adeguate forme di mitigazione.

6. Il responsabile del procedimento, nell'esprimere il giudizio di impatto paesistico di cui al comma 5, può formulare richieste di modifica del progetto o subordinare l'approvazione dello stesso alla previsione di specifiche opere di mitigazione atte a migliorare l'inserimento nel contesto; il responsabile del procedimento può, altresì, in ogni caso, avvalersi, ai fini dell'espressione del suddetto giudizio, del parere della commissione per il paesaggio, ovvero della commissione edilizia, ove esistenti. L'eventuale richiesta di parere alla commissione per il paesaggio, ovvero alla commissione edilizia, comunque non sospende né interrompe i termini previsti dalla legge per il rilascio degli atti di assenso e di inizio lavori, che vanno quindi in ogni caso rispettati.

7. Non sono approvabili, salvo quanto disposto dal comma 8, i progetti che superino la soglia critica di tolleranza e il cui impatto paesistico sia stato giudicato negativo, a meno che non siano ricondotti, tramite modifiche progettuali o previsione di specifiche opere di mitigazione paesisticoambientale, ad un impatto paesistico inferiore alla soglia di tolleranza.

8. Nel caso di progetti che superino la soglia di tolleranza, di cui al comma 2, e nel caso di progetti di particolare rilevanza pubblica, l'amministrazione competente può indire una conferenza pubblica tra i soggetti territorialmente interessati, al fine di valutare l'ammissibilità dell'intervento o di individuare possibili alternative o forme di mitigazione; a tale conferenza sono invitate le associazioni riconosciute ai sensi dell'articolo 13 della legge 8 luglio 1986, n. 349 (Istituzione del Ministero dell'ambiente e norme in materia di danno ambientale).

9. Il giudizio di impatto paesistico può, altresì, essere espresso dalla Commissione per il Paesaggio qualora esistente.
10. Al fine di evitare che, in contrasto con la finalità delle presenti norme, vengano inopportunamente penalizzati progetti di qualificante carattere innovativo, qualora sul giudizio di impatto paesistico negativo del progetto abbiano pesato considerazioni attinenti al linguaggio architettonico - quali design, materiali, colore - il proponente, assumendosene l'onere, può richiedere all'amministrazione competente di nominare un esperto di documentata esperienza e di comune gradimento che, previo sopralluogo e considerando gli elementi progettuali innovativi e il loro impatto paesistico, esprima un motivato giudizio. L'amministrazione competente è tenuta a riesaminare il progetto tenendo conto del giudizio espresso dall'esperto.

11. Qualora il contesto che determina la sensibilità del sito interessato dall'intervento, si estenda nel territorio di più comuni, l'amministrazione competente al rilascio degli atti di assenso sente preventivamente tutti i comuni interessati.

12. In presenza di una disciplina paesaggistica di estremo dettaglio, contenente prescrizioni direttamente incidenti sulla progettazione edilizia, il giudizio paesistico si intende positivamente esperito qualora il progetto si attenga a tali prescrizioni di dettaglio.

13. Si considerano disciplina paesaggistica di estremo dettaglio anche gli strumenti urbanistici attuativi ai quali sia stata esplicitamente riconosciuta, in sede di approvazione, valenza paesaggistica.

## Art. 40
## (Supporto agli enti locali)

(*omissis*)

**ALLEGATO 2 – Traccia per la Valutazione dell'Impatto Paesistico: estratto dalla DGR 11045/2002 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", come richiamate dalla Normativa del Piano Paesistico Regionale.**
[BURL n.47 del 21 novembre 2002 – 2° Suppl. Straordinario]

Al fine di consentire ai Professionisti un approccio diretto alle indicazioni regionali, si richiamano di seguito le indicazioni formulate in seno alle Linee Guida regionali con riferimento alla Valutazione dell'Impatto generato dalla proposta di progetto sul paesaggio.

Vengono in particolare riportati il paragrafo 4 "Criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto" e il paragrafo 5 "Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto", in quanto la Classe di Sensibilità del Sito è determinata dallo stesso PGT [elaborato DdP_03 "Carta del Paesaggio" – Allegato A al Documento di Piano] e pertanto esula dalla discrezione valutativa del singolo Progettista.
Vengono inoltre riportati il paragrafo 6 "La relazione paesistica allegata agli elaborati di progetto" e il paragrafo 7 "Esame paesistico e giudizio di impatto paesistico".
Il Comune si riserva di predisporre apposita modulistica ad integrazione del presente Elaborato.

**4. Criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto**

L'analisi dell'incidenza del progetto tende ad accertare in primo luogo se questo induca un cambiamento paesisticamente significativo alle due scale sopra considerate (locale e sovralocale).

Il contesto sovralocale deve essere inteso non soltanto come «veduta» da lontano, ma anche come ambito di congruenza storico-culturale e stilistico, entro il quale sono presenti quei valori di identità e specificità storica, culturale, linguistica precedentemente richiamati.

Determinare l'incidenza equivale a rispondere a domande del tipo:

- la trasformazione proposta si pone in coerenza o in contrasto con le «regole» morfologiche e tipologiche di quel luogo?
- conserva o compromette gli elementi fondamentali e riconoscibili dei sistemi morfologici territoriali che caratterizzano quell'ambito territoriale?
- quanto «pesa» il nuovo manufatto, in termini di ingombro visivo e contrasto cromatico, nel quadro paesistico considerato alle scale appropriate e dai punti di vista appropriati?
- come si confronta, in termini di linguaggio architettonico e di riferimenti culturali, con il contesto ampio e con quello immediato?
- quali fattori di turbamento di ordine ambientale (paesisticamente rilevanti) introduce la trasformazione proposta?
- quale tipo di comunicazione o di messaggio simbolico trasmette?
- si pone in contrasto o risulta coerente con i valori che la collettività ha assegnato a quel luogo?

Vi sono casi in cui la risposta a queste domande è immediata: la villetta che si inserisce fra le cento villette tutte simili di una zona residenziale suburbana, il prefabbricato che occupa uno dei tanti lotti rettangolari di una lottizzazione produttiva hanno incidenza poco rilevante, la torre delle telecomunicazioni o il grande termodistruttore che svettano a chilometri di distanza hanno sicuramente fortissima incidenza visiva.

In molti casi tuttavia la valutazione non è così semplice. Anche se l'aspetto dimensionale spesso gioca un ruolo fondamentale si danno casi nei quali questo non risulta significativo.

In alcune situazioni, per esempio, anche interventi di dimensioni contenute possono avere elevata incidenza sia sotto il profilo linguistico formale che sotto quello simbolico, in quanto interferiscono pesantemente con la forte caratterizzazione di quel luogo o con il significato ad esso attribuito dalle popolazioni insediate (sacralità dei luoghi).

Vi sono poi interventi che per loro caratteristiche funzionali incontrano vincoli dimensionali e organizzativi che tendono a renderne elevata l'incidenza tipologica e morfologica, ma che l'abilità del progettista può riuscire ad articolare in modo da limitarne l'incidenza paesistica.

Valutare l'incidenza paesistica di un progetto è operazione non banale che non può esser condotta in modo automatico. I criteri che vengono di seguito proposti vogliono aiutare a intraprendere questo percorso senza, ovviamente, costituirne la guida esauriente. Va da sé che non risultino tutti significativi o applicabili in qualsiasi situazione.

La valutazione del grado di incidenza paesistica del progetto è strettamente correlata a quella relativa alla definizione della classe di sensibilità paesistica del sito. Vi dovrà infatti essere rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni sviluppate relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza in fase di definizione progettuale.

Vengono di seguito fornite alcune indicazioni sull'applicazione dei criteri indicati nella successiva tabella 2.

In riferimento ai *criteri e ai parametri di incidenza morfologica e tipologica* non va considerato solo quanto si aggiunge – coerenza morfologica e tipologica dei nuovi interventi – ma anche, e in molti casi soprattutto, quanto si toglie. Infatti i rischi di compromissione morfologica sono fortemente connessi alla perdita di riconoscibilità o alla perdita *tout court* di elementi caratterizzanti i diversi sistemi territoriali. In questo senso, per esempio, l'incidenza di movimenti di terra – si pensi alla eliminazione di dislivelli del terreno – o di interventi infrastrutturali che annullano elementi morfologici e naturalistici o ne interrompano le relazioni può essere superiore a quella di molti interventi di nuova edificazione come avviene, per esempio, con la sistematica sottrazione di edifici e manufatti d'epoca di un «centro storico» che comporta il suo declassamento a «centro edificato» per perdita di storicità. Una

valutazione approfondita deve essere sviluppata per interventi di maggiore complessità – piani attuativi – per i quali la valutazione deve considerare sia la coerenza interna alla struttura morfologica e tipologica del progetto sia il rapporto di questa con il contesto: ritmi, moduli dimensionali, allineamento, orientamento e giacitura degli edifici, organizzazione degli spazi pubblici...

I *criteri e parametri di incidenza linguistica* sono quelli con i quali si è più abituati ad operare. Sono da valutare con grande attenzione in tutti casi di realizzazione o di trasformazione di manufatti, basandosi principalmente sui concetti di assonanza e dissonanza. È utile ricordare che in tal senso possono giocare un ruolo rilevante anche le piccole trasformazioni non congruenti e, soprattutto, la sommatoria di queste. Il caso di più immediata comprensione è quello relativo ai nuclei e centri storici, dove la sostituzione di recinzioni, serramenti e finiture degli edifici può arrivare a stravolgerne completamente immagine e caratterizzazione storica. Considerazioni analoghe di attenzione alla qualità compositiva vanno però sviluppate anche in riferimento agli interventi di nuova realizzazione (singoli interventi o piani attuativi) e a quelli di trasformazione o sviluppo del sistema degli spazi pubblici (pavimentazioni, trattamento delle superfici a verde, alberature, muri e muretti di contenimento, opere d'arte...). Anche in questo caso nella valutazione di progetti complessi si dovrà considerare sia il rapporto tra progetto e contesto sia la coerenza interna al progetto (identità linguistica del nuovo insediamento e del nuovo assetto).

Per quanto riguarda i *parametri e criteri di incidenza visiva*, è necessario assumere uno o più punti di osservazione significativi, la scelta dei quali è ovviamente influente ai fini del giudizio. Sono da privilegiare i punti di osservazione che insistono su spazi pubblici e che consentono di apprezzare l'inserimento del nuovo manufatto o complesso nel contesto, è poi opportuno verificare il permanere della continuità di relazioni visive significative. Particolare considerazione verrà assegnata agli interventi che prospettano su spazi pubblici o che interferiscono con punti di vista o percorsi panoramici.

La simulazione grafica dell'inserimento del nuovo manufatto non è necessaria, ma può essere utile per dirimere casi dubbi e controversi. Essa può anche essere usata per mettere in evidenza da quali punti particolarmente critici (ad esempio, punti panoramici, strade importanti) il nuovo manufatto non riduca la percezione panoramica o non si proponga come elemento estraneo in un quadro panoramico.

I *parametri e i criteri di incidenza ambientale* permettono di valutare quelle caratteristiche del progetto che possono compromettere la piena fruizione paesistica del luogo. Gli impatti acustici sono sicuramente quelli più frequenti e che hanno spesso portato all'abbandono e al degrado di luoghi paesisticamente qualificati, in alcuni casi anche con incidenza rilevante su un ampio intorno. Possono però esservi anche interferenze di altra natura, per esempio olfattiva come particolare forma sensibile di inquinamento aereo.

I *parametri e i criteri di incidenza simbolica* mirano a valutare il rapporto tra progetto e valori simbolici e di immagine che la collettività locale o più ampia ha assegnato a quel luogo. In molti casi il contrasto può esser legato non tanto alle caratteristiche morfologiche quanto a quelle di uso del manufatto o dell'insieme dei manufatti. È, per esempio, il caso banale, a livello locale, di un chiosco o punto di ristoro, con illuminazione violenta e musica, nelle vicinanze di un luogo di quiete e raccoglimento o di percorsi rituali: l'intervento non compromette direttamente gli elementi fisici caratterizzanti il luogo ma impedisce di fatto la piena fruizione dei caratteri simbolici riconosciuti e vissuti dalla popolazione insediata.

***Aspetti dimensionali e compositivi***

Gli aspetti dimensionali e compositivi giocano spesso un ruolo fondamentale ai fini della valutazione dell'incidenza paesistica di un progetto. Vale la pena sviluppare alcune brevi considerazioni in proposito.

In generale la capacità di un intervento di modificare il paesaggio (grado di incidenza) cresce al crescere dell'ingombro dei manufatti previsti. La dimensione che interessa sotto il profilo paesistico non è, però, quella assoluta ma quella relativa, in rapporto sia ad altri edifici o ad altri oggetti presenti nel contesto, sia alla conformazione morfologica dei luoghi.

La dimensione percepita dipende anche molto da fattori qualitativi come il colore, l'articolazione dei volumi e delle superfici, il rapporto pieni/vuoti dei prospetti etc..

Se l'opera progettata è direttamente confrontabile con altri manufatti analoghi tra i quali si inserisce, la valutazione della dimensione sarà ovviamente compiuta in base a tale confronto, in termini relativi.

Qualora si tratti di edifici o manufatti isolati, la valutazione è più problematica.

Risulta allora utile considerare alcuni aspetti del territorio.

Per esempio, nel paesaggio lombardo vi è una stretta connessione, mediata dalla storia, tra matrice ambientale e moduli dimensionali dell'organizzazione del territorio.

Nella fascia delle valli, delle colline e dei laghi, la convergenza tra una morfologia fortemente articolata e un'organizzazione storica dell'agricoltura basata sull'appoderamento minuto della mezzadria, ha dato luogo a un paesaggio caratterizzato da moduli dimensionali ridotti, nei quali la grande dimensione degli edifici e delle sistemazioni del terreno è inequivocabilmente – almeno fino alle soglie del nostro secolo – correlata con i segni del potere civile (le ville) e del culto.

Al contrario, nella pianura irrigua il modulo fondamentale del paesaggio, che assume un respiro ampio e disteso già nelle antiche centuriazioni, è determinato dalle esigenze della bonifica e dello sfruttamento razionale delle terre, che portano all'organizzazione per grandi unità produttive (le cascine).

Ecco allora che la nozione di modulo e la nozione associata di ritmo sono utilissime al fine di valutare, alle diverse scale, quella componente dell'incidenza del progetto che è legata agli aspetti dimensionali: moduli e ritmi monotoni o composti e alternati, dei pieni e dei vuoti, delle altezze, delle impronte planimetriche e delle distanze, dei tracciati lineari (strade e canali, siepi e filari).

È la considerazione attenta dei moduli e dei ritmi propri di ogni paesaggio che ci consente di definire in termini paesisticamente significativi che cosa sia grande e piccolo, alto e basso, largo e stretto.

Partendo dal presupposto che i valori complessivi di volume o di superficie posti a base del progetto, in quanto determinati dalla disciplina urbanistica vigente, non siano in discussione in sede di esame paesistico, può essere oggetto di valutazione l'opportunità di articolarli in più corpi di fabbrica o di compattarli, oppure di accentuare maggiormente la dimensione orizzontale o quella verticale.

In riferimento a quest'ultima, va ricordato che storicamente l'altezza degli edifici è stata fortemente correlata alla loro importanza simbolica. Ciò ha costituito un forte elemento di organizzazione del paesaggio e di leggibilità dei segni che l'uomo vi introduce. Oggi non è più così e la mescolanza apparentemente casuale di edifici di diversa altezza costituisce uno dei fattori che più contribuiscono al disordine del paesaggio. L'altezza da considerare ai nostri fini è ovviamente l'altezza percepita, che non coincide necessariamente con quella definita ai fini dei computi volumetrici. Ciò detto, è consigliabile che nei casi di «forme emergenti» si sviluppi una particolare attenzione alla loro qualità formale.

Per quanto riguarda lo sviluppo orizzontale, va invece tenuto presente che questo può assumere rilevanza paesistica soprattutto nei contesti articolati della collina e della montagna, o quando il manufatto chiuda una visuale, o ancora quando vi sia evidente contrasto di scala con gli edifici/manufatti preesistenti.

Ai fini dell'incidenza paesistica, è poi molto importante la collocazione dell'edificio rispetto agli eventuali tracciati guida riconoscibili sul terreno, quali assi o margini di strade, canali, allineamenti di edifici, confini di proprietà e simili.

Le implicazioni paesistiche di questo aspetto sono palesi.

Il fattore sarà critico in presenza di tracciati guida non solo evidenti, ma ai quali si siano evidentemente riferiti gli edifici presenti nell'area, e soprattutto quando diano luogo a una trama regolare.

L'incidenza non necessariamente è proporzionale all'entità dello scostamento o della deviazione dal tracciato: a volte una piccola rotazione può creare un effetto di disordine maggiore di una più decisa e lo stesso vale per gli allineamenti.

Soprattutto in situazioni non pianeggianti, un ulteriore fattore di incidenza è rappresentato dal rapporto tra il manufatto proposto e l'andamento del terreno.

L'incidenza paesistica è, infine, necessariamente connessa al linguaggio architettonico adottato dal progetto (copertura, rapporto pieni/vuoti, colori, finiture, trattamento degli spazi esterni...) rispetto a quelli presenti nel contesto di intervento.

Dei problemi derivanti da una condizione caratterizzata dall'assenza di un linguaggio architettonico canonico e dei rischi connessi all'utilizzo spesso casuale di codici linguistici tra loro eterogenei, si è già detto e altre considerazioni vengono sviluppate nel capitolo dedicato al giudizio paesistico. Qui preme sottolineare come nella progettazione architettonica di buona qualità, gli elementi compositivi che caratterizzano il manufatto siano fortemente interconnessi, cosicché la modificazione o sostituzione di un elemento comporta ripercussioni sull'intero progetto. Questo aspetto va attentamente considerato in tutti gli interventi su edifici o manufatti esistenti, cercando di valutare la «vulnerabilità» paesistica connessa alla sostituzione o alterazione delle diverse componenti.

Per fornire un aiuto ulteriore nella considerazione degli aspetti più specificamente architettonici, viene proposto il seguente schema, con una più dettagliata articolazione dei parametri di maggiore caratterizzazione di cui tenere conto nella valutazione d'incidenza paesistica del progetto sul contesto. Questo tipo di valutazione è utile anche nella valutazione dei piani attuativi. Valgono in proposito le considerazioni precedentemente svolte in riferimento ai criteri di valutazione dell'incidenza morfologica e linguistica degli stessi.

| *Parametro* | *Caratterizzazione del contesto*<br>*Descrive il contesto relativamente a:* | *Caratterizzazione del progetto* |
|---|---|---|
| 1. Altezza / profilo | 1. altezze degli edifici, andamento dei profili | Confronta le caratteristiche del progetto con quelle del contesto |
| 2. Planimetria / moduli / allineamenti | 2. disposizione e allineamento degli edifici, moduli dimensionali | |
| 3. Rapporto con il terreno | 3. andamento del terreno: profili in sezione | |
| 4. Articolazione volumetrica | 4. trattamento dei volumi: elementari, articolati... | |
| 5. Prospetti / pieni-vuoti | 5. rapporto tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene tenendo conto anche presenza di logge, portici, bow-window e balconi | |
| 6. Coperture | 6. tipologie di copertura prevalenti (piane, a falde, etc.) e relativi materiali | |
| 7. Materiali / colori dei prospetti | 7. finiture di facciata (materiali, colori, ecc.) | |
| 8. Trattamento degli spazi esterni non edificati | 8. disposizione e arredo degli spazi esterni conseguente ad un'organizzazione progettuale | |
| 9. Altri elementi salienti (da specificare) | 9. ..... | |

***Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto***

Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del luogo, l'incidenza del progetto viene determinata sulla base di diversi criteri di valutazione considerando due scale, una più ampia o d'insieme, scala sovralocale, una relativa all'intorno immediato, scala locale (tab. 2).

***Tabella 2 – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto – Articolazione esplicativa***

| *Criterio di valutazione* | *Parametri di valutazione a scala sovralocale* | *Parametri di valutazione a scala locale* |
|---|---|---|
| **1. Incidenza morfologica e tipologica** | • coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto:<br>– alle forme naturali del suolo<br>– alla presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico<br>– alle regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale | • conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo<br>• adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali<br>• conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici |
| **2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori** | • coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici tipici del contesto, inteso come ambito di riferimento storico-culturale | • coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato |
| **3. Incidenza visiva** | • Ingombro visivo<br>• Contrasto cromatico<br>• Alterazione dei profili e dello skyline | • ingombro visivo<br>• occultamento di visuali rilevanti<br>• prospetto su spazi pubblici |
| **4. Incidenza ambientale** | • Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale | |
| **5. Incidenza simbolica** | • adeguatezza del progetto rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo | • capacità dell'immagine progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e del loro significato) |

Anche per quanto riguarda l'incidenza paesistica del progetto, alla luce delle considerazioni precedenti, si potrà esprimere un giudizio sintetico motivato, con riferimento alle categorie generali prima indicate, e in definitiva un giudizio complessivo sul grado di incidenza del progetto. Infatti i diversi criteri di valutazione in genere interagiscono tra di loro, magari con gradazioni differenti. In alcuni casi non tutti i criteri risultano significativi. Il giudizio complessivo finale terrà comunque conto sia degli effetti del progetto alle due scale sia dell'importanza attribuita ai diversi criteri di valutazione.

La schematica organizzazione della tabella 2 costituisce una traccia utile a rendere più omogenei e confrontabili tra loro i percorsi di valutazione e, pur non esaurendo tutti i possibili criteri di valutazione, permette di non dimenticare aspetti paesistici rilevanti del progetto. Una trattazione più completa ed articolata della valutazione di incidenza paesistica del progetto, che permetta di comprendere appieno il percorso seguito per arrivare al giudizio complessivo finale, verrà poi riportata nella relazione paesistica.

***Tabella 2 – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto***
***Sintesi da compilarsi a cura del progettista***

| *Criterio di valutazione* | *Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala sovralocale* | *Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala locale* |
|---|---|---|
| **1. Incidenza morfologica e tipologica** | ● | ● |
| **2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori** | ● | ● |
| **3. Incidenza visiva** | ● | ● |
| **4. Incidenza ambientale** | ● | |
| **5. Incidenza simbolica** | ● | ● |
| **Giudizio sintetico** | ❑ | ❑ |
| **Giudizio complessivo** | ❑ | |

La valutazione qualitativa sintetica del grado di incidenza paesistica del progetto rispetto ai cinque criteri e ai parametri di valutazione considerati (le motivazioni che hanno portato a definire i gradi di incidenza sono da argomentare nella relazione paesistica) viene espressa utilizzando la seguente classificazione:

Incidenza paesistica molto bassa
Incidenza paesistica bassa
Incidenza paesistica media
Incidenza paesistica alta
Incidenza paesistica molto alta

**Il giudizio complessivo** tiene conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai diversi criteri e parametri di valutazione considerati, esprimendo in modo sintetico una valutazione generale sul grado di incidenza del progetto, da definirsi non in modo deterministico ma in base al peso assunto dai diversi aspetti progettuali analizzati (le motivazioni del giudizio sono esplicitate nella relazione paesistica).

Ai soli fini della compilazione della successiva tabella 3, il grado di incidenza paesistica (giudizio complessivo) è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione.

1 = Incidenza paesistica molto bassa
2 = Incidenza paesistica bassa
3 = Incidenza paesistica media
4 = Incidenza paesistica alta
5 = Incidenza paesistica molto alta

**5. Criteri per la determinazione del livello di impatto paesistico del progetto**

È questa l'unica parte del metodo proposto che assume un ruolo puramente compilativo, finalizzato a fornire, sulla scorta dei risultati delle due valutazioni precedenti, una pre-determinazione del livello d'impatto paesistico del progetto.

La tabella 3, che segue, viene infatti compilata sulla base dei «giudizi complessivi», relativi alla classe di sensibilità paesistica del sito e al grado di incidenza paesistica del progetto, espressi sinteticamente in forma numerica a conclusione delle due fasi valutative indicate. Il livello di impatto paesistico deriva dal prodotto dei due valori numerici. Quando il risultato è inferiore a 5 il progetto è considerato ad impatto paesistico inferiore alla soglia di rilevanza e, per definizione normativa, è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico. In tal caso gli elaborati progettuali saranno corredati delle sole tabelle 2 e 3 di sintesi. Qualora il risultato sia compreso tra 5 e 15 il progetto è considerato ad impatto rilevante ma tollerabile e deve essere esaminato al fine di determinarne il «giudizio di impatto paesistico», a tal fine gli elaborati progettuali devono essere corredati da specifica relazione paesistica con allegate le tabelle di sintesi 1, 2 e 3. Quando il risultato, invece, sia superiore a 15 l'impatto paesistico risulta oltre la soglia di tolleranza, pertanto il progetto è soggetto a valutazione di merito come tutti quelli oltre la soglia di rilevanza, nel caso però che il «giudizio di impatto paesistico» sia negativo può esser respinto per motivi paesistici, fornendo indicazioni per la completa riprogettazione dell'intervento.

È così possibile differenziare, come indicato dalla norma del P.T.P.R., il percorso di esame paesistico dei progetti a seconda del loro impatto sul contesto.

Come è già stato detto, livello di impatto e giudizio di impatto (caratteristiche qualitative) fanno riferimento a differenti momenti di valutazione. La tabella 3 permette semplicemente di evidenziare quei progetti che è opportuno siano sottoposti ad una valutazione di merito in riferimento al loro inserimento paesistico, in quanto implicano trasformazioni paesistiche più evidenti. Inoltre, la compilazione della tabella può costituire da subito un indicatore che permette al progettista di valutare se risulti opportuno rivedere la soluzione progettuale per limitarne l'incidenza paesistica.

È facoltà dell'amministrazione pubblica competente, verificate le tabelle e l'eventuale documentazione allegata, richiedere al proponente/progettista chiarimenti o ulteriori verifiche per una più convincente definizione del livello di impatto paesistico del progetto.

***Tabella 3 – Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti***

| **Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito X incidenza del progetto** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | *Grado di incidenza del progetto* | | | | |
| *Classe di sensibilità del sito* | *1* | *2* | *3* | *4* | *5* |
| 5 | 5 | 10 | 15 | 20 | 25 |
| 4 | *4* | 8 | 12 | 16 | 20 |
| 3 | *3* | 6 | 9 | 12 | 15 |
| 2 | *2* | *4* | 6 | 8 | 10 |
| 1 | *1* | *2* | *3* | *4* | 5 |

Soglia di rilevanza: 5
Soglia di tolleranza: 16

- Da *1* a *4*: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza
- Da **5** a **15**: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza
- Da **16** a **25**: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

**Al fine di fornire ai progettisti un utile strumento conoscitivo per la fase di valutazione della sensibilità del sito e nel contempo per agevolare il compito degli uffici tecnici e delle commissioni edilizie, le amministrazioni comunali possono, indipendentemente dalla revisione dello strumento urbanistico, fruire anticipatamente della facoltà prevista all'art. 24, comma 2 lettera a) e «*predeterminare sulla base degli studi paesistici compiuti e in coerenza con quanto indicato dalla "linee guida per l'esame*

***paesistico dei progetti" ....., la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale o di particolari aree di esso*». Tale elaborato non costituirà parte del Piano Regolatore Generale fino a che questo non venga rivisto secondo le procedure vigenti, ma rappresenterà uno strumento di preliminare conoscenza del territorio per una più coerente gestione dell'esame paesistico.**

**6. La relazione paesistica allegata agli elaborati di progetto**

Come stabilito dall'art. 29 delle norme di attuazione del piano, tutti i progetti il cui impatto paesistico risulti superiore alla soglia di rilevanza debbono esser corredati da una specifica relazione paesistica, che chiarisca il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto. La relazione, come già anticipato nel capitolo relativo al metodo proposto, argomenterà le valutazioni fornite sulla base delle verifiche in loco – sopralluoghi – e della documentazione e degli studi di interesse paesistico disponibili, a partire dal Piano Territoriale Paesistico Regionale fino ad arrivare a specifici studi e documenti/strumenti di pianificazione a valenza paesistica locali. Si è già parlato dell'utilizzo delle conoscenze disponibili ai fini di valutazione della classe di sensibilità paesistica del sito. Qualora l'area di intervento intrattenga stretti rapporti con ambiti od elementi paesistici significativi già evidenziati a livello regionale (P.T.P.R.), le valutazioni sulla sensibilità del sito dovranno necessariamente tenerne conto ed indagarne attentamente le conseguenze. Ai fini dell'incidenza paesistica del progetto vanno invece tenute sempre presenti le indicazioni fornite dagli «Indirizzi di tutela» del Piano paesistico, tanto più pregnanti quanto più il sito risulti partecipare ad unità tipologiche di paesaggio più sensibili o ad ambiti ed elementi di rilevanza regionale.

L'articolazione della relazione seguirà necessariamente quella delle tabelle 2 e 3, allegate alle presenti linee-guida, evidenziando gli aspetti di maggiore importanza o di rilevanza strategica emersi nel corso dell'esame paesistico del progetto. Il progettista valuterà poi se sia opportuno allegare alla relazione alcuni elaborati cartografici specifici (per esempio estratti di cartografie storiche o tematiche), una documentazione fotografica che meglio illustri le caratteristiche del sito ed eventualmente un fotomontaggio. Anche in relazione alle scelte formali e linguistiche adottate può essere talvolta utile fornire documenti di riferimento, che aiutino a comprendere le considerazioni sviluppate in fase di elaborazione progettuale.

**7. Esame paesistico e giudizio di impatto paesistico**

L'esame paesistico del progetto si conclude con la valutazione di merito: il giudizio di impatto paesistico.

Per definizione normativa, tutti i progetti con impatto paesistico superiore alla soglia di rilevanza devono essere esaminati e valutati in riferimento alla loro capacità di inserimento nel contesto.

Questo tipo di valutazione, di carattere discrezionale, compete all'amministrazione pubblica e, nel caso dei comuni, è di competenza della Commissione Edilizia. Qualora si tratti di progetti per la cui approvazione non è richiesto il parere di quest'ultima, il responsabile del procedimento può comunque richiederlo ai soli fini della valutazione dell'inserimento paesistico del progetto nel contesto.

Come definito dall'art. 29 delle norme di attuazione del P.T.P.R., *l'impatto può essere giudicato positivo, neutro o negativo.*

Nel primo caso, ovviamente, il progetto viene approvato con pieno riconoscimento del suo valore paesistico, in quanto migliora il quadro paesistico e/o la fruizione paesistica del contesto creando nuovi valori paesistici.

Nel secondo caso, giudizio di impatto neutro, il progetto viene di norma approvato, ma possono anche essere richieste al progettista alcune integrazioni o modifiche per migliorarne l'inserimento paesistico. Vale la pena ribadire quanto già accennato nel capitolo relativo al metodo proposto: quanto più elevato risulta l'impatto tanto meno sarà possibile che questo sia neutro. Nel caso di progetti con impatto paesistico superiore alla soglia di tolleranza la possibilità di progetti ad impatto neutro appare altamente improbabile.

I progetti il cui impatto paesistico venga giudicato negativo devono essere comunque rivisti (e quindi almeno in parte riprogettati) e nel caso si tratti di progetti ad impatto oltre la soglia di tolleranza possono essere respinti richiedendone la completa riprogettazione.

Le indicazioni di revisione (vale a dire di modifica del progetto) finalizzate a migliorarne l'inserimento paesistico possono agire in duplice modo: proposta di modifiche progettuali che ne migliorino l'impatto tanto da poterlo considerare almeno neutro (sempre che siamo sotto la soglia di tolleranza), proposta di modifiche progettuali e/o di integrazione (p.e. previsione di opere di mitigazione paesistico-ambientale) che abbassino l'incidenza paesistica del progetto e quindi il livello di impatto dello stesso.

In presenza di progetti con impatto superiore alla soglia di tolleranza e negativo le modifiche atte a diminuire l'incidenza del progetto assumono una priorità assoluta (soluzioni parzialmente incassate nel terreno, schermature verdi....) esse vanno comunque poi accompagnate da indicazioni finalizzate a migliorare la «qualità» dell'impatto.

Possono darsi casi nei quali risulti molto difficile ricondurre l'intervento proposto a soluzioni progettuali meno incidenti e più consone al contesto: è per esempio il caso di molti interventi infrastrutturali o di impianti tecnici di grandi dimensioni. La norma prevede che l'amministrazione pubblica competente, valutando l'intervento di rilevanza pubblica (interesse generale) e quindi opportuno o necessario, possa procedere all'audizione delle Associazioni riconosciute ai sensi dell'art. 13 della legge 349/1986, al fine di individuare l'ammissibilità dell'intervento e i possibili criteri di migliore inserimento paesistico dello stesso.

Vi sono, per contro, situazioni in cui non si ravvisano motivazioni di rilevanza pubblica, vale a dire di interesse generale, atte a giustificare la realizzazione di interventi fortemente impattanti (oltre la soglia di tolleranza) e difficilmente riconducibili ad un impatto inferiore e non negativo. In questi casi il progetto verrà restituito al proponente/progettista affinché venga completamente riconsiderato individuando una soluzione paesisticamente accettabile.

Potrebbero, infine, verificarsi casi nei quali l'elevata incidenza paesistica del progetto e il giudizio di impatto negativo siano strettamente connessi alle scelte linguistiche adottate, che si presentano fortemente discordanti/contrastanti con quelle comunemente utilizzate in quel luogo. Il progettista può ritenere invece la propria scelta innovativa e di qualità, tanto da richiedere un giudizio *super partes*, concordando con l'amministrazione competente il coinvolgimento, a proprie spese, di un esperto che esamini il progetto ed esprima un proprio parere in merito alla qualità intrinseca dello stesso e al tipo di impatto prodotto. In questo caso l'amministrazione pubblica, nei comuni tramite la Commissione Edilizia, è tenuta a riesaminare il progetto tenendo conto anche del parere espresso dall'esperto.

Il tema del linguaggio architettonico è un tema complesso e difficile, origine di intense discussioni tra gli addetti ai lavori e di enorme rilevanza sotto il profilo paesistico.

Come noto, uno dei problemi paesistici rilevanti dei nostri tempi è certamente quello della confusione dei linguaggi, spesso all'interno di uno stesso edificio, derivante principalmente da un'attività edilizia che si avvale sempre più di componenti scelti a catalogo e provenienti da ogni dove. La casualità degli assemblaggi diviene così la norma, con conseguenti effetti perlopiù devastanti sul paesaggio: *banalizzazione per confusione*. È, però, altrettanto vero che la soluzione al problema non può esser trovata nella generale omologazione delle soluzioni tecniche e linguistiche, rischiando di incorrere nella «*banalizzazione per eccesso di ordine*»!

La norma intende evitare che la discussione disciplinare venga mortificata e che venga scoraggiata la ricerca architettonica, appiattendo l'attività progettuale verso soluzioni tecniche e linguistiche banali ed omologate.

Obiettivo del Piano e conseguentemente delle «linee guida» è di tenere alto il livello del dibattito disciplinare incoraggiando la ricerca verso la qualità compositiva del progetto in rapporto consapevole con il contesto, evitando che attraverso pedissequi adeguamenti a formulazioni catalogate si producano effetti di appiattimento della complessità paesistica.

## ALLEGATO 3 – Interventi ed Opere di Mitigazione ambientale a valenza Paesistica

Con riferimento alla presente sezione, si richiamano le indicazioni che possono opportunamente essere utilizzate come traccia anche per la progettazione di Interventi di Mitigazione Ambientale :

a) Realizzazione di nuove formazioni lineari, siepi e filari;
b) Realizzazione di fasce tampone per l'abbattimento degli inquinanti.

Dal punto di vista ambientale ed agronomico, l'utilizzazione di più essenze (autoctone e tra loro compatibili) può indurre significativi miglioramenti ambientali sia dal punto di vista del paesaggio che del sistema ecologico dei coltivi.
L'attenzione sviluppata dal Piano è quella di condurre alla realizzazione di interventi di Mitigazione Ambientale che siano in grado sia di rispondere ad una funzione "paesaggistica", che caratterizzare un valore aggiunto dal punto di vista agronomico.
In ciò si ricorda che uno degli Obiettivi del P.G.T è la costruzione di un Sistema di Mitigazioni e Compensazioni Ambientali.

Si ricorda inoltre e si fa presente che l'esecuzione di interventi di mitigazione comportanti l'accrescimento del patrimonio arboreo e arbustivo comunale può trovare, all'interno delle linee programmatiche espresse dal Programma di Sviluppo Rurale 2007-2013, Misure di finanziamento utili ad ottimizzare l'onere mitigativo anche dal punto di vista economico, sia per le imprese che per i Comuni.

**Caratteristiche base degli interventi di Mitigazione Ambientale… tipi, azioni ed attenzioni** :

**a) Realizzazione di nuove formazioni lineari, siepi e filari**
comprende la "Costituzione e mantenimento di siepi e filari" lungo i coltivi e la viabilità secondaria (e storica), sia carraia che pedonale, con riferimento al Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.).

I modelli di siepi di seguito proposti sono stati individuati in modo da risultare compatibili con la moderna gestione del sistema irriguo e di colo (manutenzione meccanizzata dei canali) e per rispondere alle esigenze delle imprese agricole (che sono i soggetti direttamente interessati alla realizzazione ed allo sfruttamento del sistema).

All'interno del paesaggio agrario gli elementi lineari trovano quale localizzazione prevalente le linee di discontinuità del territorio rappresentate da: confini di proprietà, rete viaria di servizio, corsi d'acqua naturali, canali irrigui, aree marginali e linee di separazione di aree funzionalmente diverse.

La valutazione dei parametri ecostazionali del sito costituisce base indispensabile per realizzare un buon impianto. I principali parametri da prendere in considerazione sono i caratteri termopluviometrici, le caratteristiche pedologiche, la profondità della falda, la presenza di venti locali e costanti, la ricorrenza di gelate, la presenza di fauna selvatica potenzialmente dannosa ai giovani impianti.

Occorre infine effettuare un'attenta analisi dei vincoli eventualmente esistenti riferiti a: distanze dai confini, servitù gravanti, prescrizioni previste lungo i canali di pertinenza dei consorzi di bonifica, regolamenti comunali e codice della strada.

Per quanto riguarda la scelta delle specie da impiegare per la realizzazione dei filari e delle siepi si dovrà tenere conto di quanto segue :

- caratteri ecostazionali delle aree d'impianto (osservazione della vegetazione spontanea esistente) e dei vincoli esistenti (distanze, ecc.);
- capacità delle specie di assolvere alle funzioni da conseguire (ad esempio per ottenere un frangivento si dovranno impiegare specie sia arboree che arbustive in modo tale da occupare completamente il biospazio, nel caso di siepi a funzione protettiva e mellifera si impiegheranno specie arbustive spinose e a fioritura scalare....);
- reperibilità del materiale di propagazione idoneo.

In linea generale, definiti gli obiettivi da ottenere, si scelgono le specie principali costitutive la struttura da ottenere e quindi si integra con le specie accompagnatorie seguendo i parametri sopra esposti. Sono da impiegarsi specie autoctone o naturalizzate evitando per quanto possibile impianti monospecifici al fine di conferire una maggiore stabilità ecologica e di perseguire la multifunzionaità dell'impianto.
In riferimento alla struttura essa rappresenta la modalità con cui le componenti vegetazionali occupano il biospazio disponibile. Essa dipende da una serie di parametri quali :

- composizione specifica (impiego di soli arbusti, impiego di sole specie arboree e impiego di specie sia arboree che arbustive);
- sesto di impianto impiegato (2-12 m per alberi, 1-1,5m per arbusti, impianti a sesto fitto per ottenere una chiusura veloce delle chiome e per abbattere i costi di manutenzione ..);
- trattamento cui vengono sottoposte le piante impiegate (gestione ad altofusto o a ceduo, effettuazione di potature o libero sviluppo delle chiome).

Le principali forme di struttura delle siepi e dei filari sono :

- frangivento alto: forma complessa costituita da alberi d'altofusto, alberi ceduati, piccoli e grandi arbusti; disposti generalmente lungo la direzione N-S; elementi ad elevata multifunzionalità;
- frangivento basso: costituiti da alberi di seconda e terza grandezza o alberi governato a ceduo misti a specie arbustive;
- strutture governate a ceduo: caratteristici della pianura sono i filari a capitozza (tipicamente salice e gelso) e i filari gestiti a ceduo semplice (più frequentemente di robinia e platano);
- siepi arbustive: potate o a sviluppo libero delle chiome.

(…)

La gestione delle siepi e dei filari si riferisce alla manutenzione necessaria a garantire il successo dell'impianto e si riferisce alle prime 2-3 stagioni vegetative successive alla messa a dimora.
Le principali operazioni da effettuarsi sono :

- o tutoraggio delle giovani piantine con canne di bambù;
- o inerbimento finalizzato al contenimento delle infestanti;
- o taglio dell'erba tra i filari dell'impianto;
- o ceduazione delle piante da allevare a ceppaia e degli arbusti;
- o irrigazioni di soccorso durante la stagione estiva o comunque in caso di manifesti stress idrici.

Per quanto attiene le principali tipologie di formazioni lineari che interessano il Paesaggio Spinese, il nuovo Strumento ha individuato e classificato le seguenti tipologie :

« **PIOPPO IBRIDO**
Viene utilizzato lungo i confini delle superfici agricole, lungo le strade interpoderali e talvolta lungo la rete irrigua. Il sesto di impianto utilizzato è generalmente dagli otto ai dieci metri. Il legname che se ne ricava risulta di scarsa qualità tecnologica rispetto ai normali pioppeti coltivati.
In alcune aree del territorio spinese la presenza massiccia di questi filari caratterizza il paesaggio agricolo.

**PIOPPO CIPRESSINO**
Il filare di Populus nigra var. italica è un elemento storicamente caratteristico della pianura lombarda, generalmente collocato lungo i viali di ingresso alle cascine ma anche lungo i corsi d'acqua principali. Si tratta di un elemento di carattere storico-paesaggistico che sottolinea ed esalta le linee principali del paesaggio (strade, canali, viali di accesso alle ville e cascine, ecc.).
Praticamente nullo il valore tecnologico e quindi economico del legname ritraibile.
Il pioppo è una pianta che già a partire dai 30 anni di età mostra problemi di carattere fitosanitario (carie, marciumi radicali, ecc.) per cui bisogna prevederne la sostituzione e/o il reintegro con largo anticipo e comunque prima del crollo strutturale dell'intero viale.
Il sesto di impianto più opportuno prevede una distanza minima tra le piante di 6 metri in modo da limitare il contatto delle chiome ed evitare interventi di potatura.
Considerata la brevità del turno e la rapidità di accrescimento, il pioppo cipressino si presta per la realizzazione di filari misti dove al pioppo si alterna una specie a lento accrescimento che una volta tagliato il pioppo cipressino, andrà a costituire il filare definitivo (es. farnia).

**PLATANO**
La presenza del platano nelle formazioni lineari del territorio spinese è oggi piuttosto limitata; generalmente compare governato ad altofusto in fasce boscate di tipo naturaliforme; la sua presenza in queste situazioni è da considerarsi presumibilmente spontanea.
Si tratta di una specie a rapido accrescimento in grado di produrre legna da ardere di buona qualità qualora venga governato a ceduo.
La sua presenza nel territorio Spinese in formazioni lineari governate a ceduo è sporadica contrariamente a quanto accade in altre aree della pianura padana (Veneto).
La presenza di un adeguato rifornimento idrico soprattutto nel periodo estivo favorisce la rapidità di accrescimento. L'adozione di turni ravvicinati di ceduazione, intorno ai 10 anni, consente un sviluppo contenuto in altezza delle chiome e conseguentemente una limitata incidenza sulla produttività delle colture agrarie attigue.

**FARNIA**
La farnia sia in filare che come pianta isolata è un elemento storico e caratteristico del paesaggio spinese e più in generale della pianura padana.
La sua presenza sul territorio è tuttavia in fase di contrazione: le piante morte o tagliate raramente vengono sostituite con piante della stessa specie (impiego preferenziale di specie a più rapido accrescimento), a questo si aggiungono la difficoltà fisiologica della farnia di rinnovarsi spontaneamente e il deperimento precoce caratteristico delle querce e ancora non del tutto spiegabile.
È importante tutelare la farnia come specie caratteristica del territorio, sia come pianta isolata che in filare al fine di contenerne la regressione e/o la scomparsa da ampi comprensori della pianura.

**FASCE DI ROBINIA**

La maggior parte delle fasce boscate sul territorio spinese sono dominate dalla presenza della robinia. La sua diffusione è legata alla grande facoltà pollonifera caratteristica della specie, alle sue spiccate eliofilia e frugalità che le consentono di colonizzare tutti i terreni disponibili sostituendosi anche alle specie arboree eventualmente già presenti. Presenta rapidi accrescimenti e una buona qualità del legname utilizzato come legna da ardere.
La grande facilità con cui la robinia si diffonde e colonizza i terreni disponibili la rendono una specie temibile, la cui diffusione deve essere tenuta sotto controllo.
La gestione a ceduo, con turni ravvicinati, trova giustificazione solo se finalizzata alla produzione di legna da ardere ad integrazione dell'attività agricola, viceversa qualora la finalità produttiva venga meno è più opportuno favorire l'invecchiamento delle ceppaie e la sostituzione dell'esotica con specie autoctone. È da evitare e disincentivare l'impianto di nuovi filari di robinia.

**FASCE NATURALIFORMI**
In questo tipo di formazione lineare vengono incluse le siepi a prevalenza arbustiva, filari a prevalente composizione di specie autoctone, fasce irregolari composte sia da alberi che da arbusti.
Per quanto riguarda la componente arbustiva sono presenti: sanguinello, sambuco, ligustro, biancospino, prugnolo ecc.
La componente arborea è costituita da acero campestre, olmo, farnia, pioppo sp., salice bianco, ontano nero, ecc.
Rappresentano le situazioni di maggior pregio naturalistico con il più elevato grado di biodiversità.
Svolgono meglio di qualsiasi altra struttura lineare la funzione di corridoio ecologico.
Sono spesso associate alla disponibilità di superfici improduttive non direttamente sfruttate dall'attività agricola (fasci di canali, scarpate dei terrazzi morfologici). Proprio il mancato sfruttamento di tali superfici ha consentito la conservazione di queste fasce di vegetazione naturaliforme.
La funzione prevalente di queste formazioni è di tipo naturalistico-faunistico e paesaggistico, mentre marginale se non del tutto assente risulta l'aspetto produttivo.
È importante conservare e aumentare la presenza sul territorio di queste formazioni proprio in relazione alla loro attitudine a svolgere un ruolo di collegamento con altri ambienti naturali evitando la formazione di "isole" nella matrice agricola.
Rappresentano inoltre una importante risorsa dal punto di vista della lotta biologica ai parassiti delle coltivazioni agricole.

**GELSO**
Ormai praticamente scomparso dal territorio, sfruttato nel passato per la produzione di alimento per il baco da seta e come sostegno per la vite (vite maritata). »

**b) Realizzazione di fasce tampone per l'abbattimento degli inquinanti**
comprende :
- la "Realizzazione di fasce tampone per l'abbattimento degli inquinanti agricoli e sistemi ambientali di fitodepurazione";
- la realizzazione di "Barriere verdi e fasce fono-assorbenti"

« L'inquinamento delle acque da parte di sostanze "nutrienti" (Azoto e Fosforo in particolare) riguarda in modo sempre più inquietante le aree agricole a causa degli ingenti quantitativi di fertilizzanti che vengono utilizzati. I terreni agricoli possono pertanto essere a tutti gli effetti considerati come una fonte diffusa di inquinamento.

Questo tipo di inquinamento sta alla base della crescita abnorme di alghe e piante acquatiche (eutrofizzazione delle acque) e può anche interferire negli usi potabili delle acque. La vegetazione può essere impiegata per il miglioramento della qualità delle acque.

**Fasce tampone**

Negli ambienti di pianura caratterizzati da una intensa attività agricola risulta pertanto importante destinare fasce di terreno collocate tra i coltivi ed i corsi d'acqua che svolgano una funzione di tampone nei confronti degli inquinanti trasportati dai deflussi di origine agricola.
Le piante risultano direttamente coinvolte nel processo di depurazione delle acque attraverso la filtrazione, l'adsorbimento e l'immobilizzazione nei tessuti di P e N.
Sono inoltre responsabili dell'instaurarsi dei condizioni che favoriscono i processi di degradazione e trasformazione degli inquinanti.
Le fasce di vegetazione collocate in prossimità dei corsi d'acqua e in grado di intercettare i deflussi idrici sub superficiali provenienti dalle aree agricole, svolgono una importante funzione di filtro e fitodepurazione delle acque: funzione tampone.
Studi condotti da Veneto Agricoltura hanno dimostrato che fasce tampone di recente impianto sono in grado di ridurre del 50% i carichi di azoto totale disciolto che le attraversano per via subsuperficiale.
Tali formazioni inoltre svolgono altre ed importanti funzioni ricollegabili alle più generiche formazioni lineari collocate in ambito agricolo:
- produzione di biomassa per la produzione di energia;
- barriera frangivento;
- immobilizzazione di CO2;
- aumento della biodiversità

Poiché l'efficacia dell'azione tampone è legata alla possibilità che i flussi idrici sub-superficiali vengano intercettati dalle radici delle piante è necessario conoscere le linee di deflusso delle acque.

Le fasce tampone boscate possono essere ricondotte a tre tipologie: formazioni monofilare (in prevalenza siepi arbustive e filari), formazioni plurifilari (siepi composte sia da arbusti che da alberi e disposte su più file) e bande boscate.
La larghezza delle fasce tampone disposte lateralmente ai canali può essere variabile da poche metri (3 - 5) sino a 10 - 15 ml, in rapporto agli obiettivi da ottenersi e alla disponibilità di superficie utile. In relazione alle esigenze ed alle aspettative si potranno scegliere alcune specie piuttosto che altre ed utilizzare diversi moduli di impianto. In particolare alle specie arbustive sono generalmente demandate le funzioni tampone e naturalistica; è pertanto possibile effettuare una scelta molto ampia ed utilizzare un grande numero di specie. Per quanto riguarda la componente arborea e quindi la funzione produttiva, esiste una più limitata possibilità di scelta.
Ci si orienterà necessariamente verso specie a rapido accrescimento e che si prestano ad essere governate a ceduo; oppure verso specie dal legname pregiato, allevate ad altofusto per la produzione di legname da opera.
Le problematiche correlate alla manutenzione della rete irrigua (ripulitura dei fossi e sfalcio delle ripe) possono essere superate prevedendo l'impianto delle fasce solo su un lato del canale o programmando la tempistica delle manutenzioni in coincidenza del turno di utilizzazione delle piante introdotte.

**Fitodepurazione**

La fitodepurazione si è andata affermando negli ultimi anni come una tecnica di trattamento delle acque inquinate.
Si tratta di una serie di processi di tipo biologico e chimico-fisico con cui la componente vegetale agisce migliorando la qualità delle acque sia tramite azione diretta sia per azione di batteri che si sviluppano sui loro apparati radicali e rizomatosi o nell'ecosistema in cui

vivono. I principali meccanismi di fitodepurazione consistono in: sedimentazione, filtrazione, assorbimento, degradazione biologica, precipitazione, processi biochimici, ecc.
I processi fitodepurativi vengono attuati nei confronti di diverse forme di inquinamento tra cui le principali sono: i solidi sospesi, la carica azotata, il fosforo, la sostanza organica e i metalli pesanti.
Sistemi di fitodepurazione possono trovare una propria collocazione funzionale a valle di impianti di depurazione convenzionali e in prossimità dell'immissione dei colatori nei corsi d'acqua principali (Lambro). L'azione di fitodepurazione trova quale strumento di applicazione il sistema palustre.
Si tratta di un filtro ambientale realizzato sfruttando l'esistenza di zone umide naturali, intervenendo eventualmente al fine di migliorarne l'efficienza, oppure con la costruzione di zone umide artificiali compatibilmente con le caratteristiche locali (terreni impermeabili, ecc.). L'azione fitodepurativa viene svolta principalmente tramite idrofite emergenti e le specie maggiormente impiegate sono : Phragmithes australis (cannuccia di palude), Typha latifolia (mazzasorde) e Scirpus lacustris (giunco di palude). E' possibile l'impiego alternativo od integrativo di idrofite galleggianti (lenticchia d'acqua) e di idrofite sommerse anche se possono presentare alcuni effetti non voluti quali aumento dei costi di gestione dell'impianto e rischio d'introdurre nell'ecosistema specie invadenti non originarie (peste d'acqua e giacinto d'acqua).

Dal punto di vista operativo la costruzione di un ecosistema filtro di tipo palustre comporta, una volta scelta la localizzazione, il livellamento del terreno e la creazione di argini di dimensioni contenute per la raccolta delle acque. E' quindi necessaria la piantumazione degli elementi vegetali necessari per l'innesco dei processi fitodepurativi. Oltre alle idrofite è da prevedersi la messa a dimora, lungo i lati esterni della struttura, di specie autoctone igrofile e mesoigrofile sia arboree che arbustive.
In aggiunta alla funzione principale di fitodepurazione si conseguono una serie di prodotti caratteristici delle zone umide in generale: aumento della biodiversità, creazione di importanti habitat per l'avifauna, creazione di nicchie ecologiche per la fauna specializzata, aumento del valore paesaggistico dell'intero comprensorio territoriale in cui è inserita la zona umida. Sono conseguibili inoltre, in relazione agli indirizzi di gestione, sistemi d'uso accompagnatori tipo: impiego dell'area quale cassa di espansione e ed impiego a finalità didattico-ricreative.

**Barriere verdi e fasce fono-assorbenti**

Le barriere verdi sono strutture lineari di altezza, profondità e composizione variabile che localizzate in prossimità della sede stradale assolvono ad una molteplicità di funzioni. In particolare si prestano ad una protezione dell'ambiente circostante sia dal punto di vista estetico sia per quello che riguarda l'inquinamento atmosferico ed acustico.
Una strada dove il traffico automobilistico risulti costante può essere considerata una fonte inquinante di tipo lineare.
L'onda sonora, che è costituita dal movimento vibratorio dell'aria, disperde la sua energia quando è costretta ad un cammino complesso degradandosi per attrito in calore.
Lo scopo della barriera vegetale è appunto quello di costringere l'onda sonora ad un percorso tortuoso tra i rami e le foglie della vegetazione lungo il quale possa dissipare la propria intensità.
Ne consegue che dimensione e distribuzione degli ostacoli influenzano in modo determinante la quantità di energia dissipata e quindi la riduzione del rumore.
Una barriera verde efficiente, per quanto compatta, non dovrà mai risultare del tutto impermeabile al vento; barriere impermeabili infatti deviano semplicemente la massa d'aria, mentre barriere dense ma permeabili fungono da filtro.

In linea di massima una barriera verde fonoassorbente non dovrebbe avere uno spessore inferiore ai 30 m. ed essere collocata il più vicino possibile alla sede stradale.

Le specie vegetali da impiegarsi nella realizzazione delle barriere verdi devono essere scelte fra le specie autoctone, già presenti sul territorio, tenendo conto delle esigenze ecologiche specifiche e della resistenza all'inquinamento atmosferico.

| **Arbusti** | **Alberi** |
|---|---|
| *Corylus avellana* | *Carpinus betulus* |
| *Crataegus monogyna* | *Ostrya carpinifolia* |
| *Ligustrum vulgare* | *Acer campestre* |
| *Prunus spinosa* | *Quercus robur* |
| *Cornus sanguinea* | *Pyrus pyraster* |
| *Euonimus europeus* | |

Le piante arboree dovranno essere collocate con un sesto di impianto molto denso a quinconce di 3 x 3m.; tra le file degli alberi verranno messi a dimora nuclei di specie arbustive impiegando sempre un sesto di impianto a quinconce ma di 1m. x 1m.
L'impianto sarà realizzato a nuclei di lunghezza e profondità variabile, disposti in modo sfalsato fra di loro. In particolare attraverso lo schema di impianto descritto si creeranno delle piccole radure che favoriranno il movimento delle masse d'aria all'interno della fascia e la formazione di camini termici, in generale un maggiore rimescolamento delle masse d'aria e pertanto una maggiore sottrazione di sostanze inquinanti e di attenuazione del rumore.»

**ALLEGATO 4 – Esame dell'Impatto Paesistico dei Progetti**

# COMUNE DI SPINO D'ADDA
## Provincia di Cremona

| | |
|---|---|
| **RICHIEDENTE/PROPRIETÀ:** | |
| **PROGETTISTA** | |
| **UBICAZIONE INTERVENTO:** | Via _____ N.C.E.U./N.C.T.R. foglio n° _____ con il mappale/i n° _____ subalterno/i n° _____ |
| **VINCOLI SULL'AREA** | |

# ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

(schema proposto dall'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale e secondo le "Linee guida" approvate con D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/II045)

Allegato a titolo abilitativo per:

- ☐ Nuova costruzione
- ☐ Ampliamento
- ☐ Ristrutturazione edilizia
- ☐ Recupero abitativo sottotetto
- ☐ Variante
- ☐ Infrastruttura telecomunicazioni
- ☐ Altro _____

| | |
|---|---|
| **GRADO DI SENSIBILITÀ DEL SITO** | |
| **GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO** | |
| **IMPATTO PAESISTICO** | |

Il Progettista
(*timbro e firma*)

_____

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE**

Il metodo consiste nel considerare innanzitutto la sensibilità del sito di intervento e, quindi, l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto.

Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella sul livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.

Qualora l'impatto non sia irrilevante si procede a verificarne le caratteristiche.

*Criteri per la determinazione della classe di sensibilità del sito (tab. 1A - 1B)*

Il giudizio complessivo circa la sensibilità di un paesaggio è determinato tenendo conto di tre differenti modi di valutazione • **morfologico-strutturale** • **vedutistico** • **simbolico**

*Criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto (tab. 2A - 2B)*

La valutazione del grado di incidenza paesistica del progetto è strettamente correlata alla definizione della classe di sensibilità paesistica del sito.

Vi dovrà infatti essere rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni sviluppate relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza in fase di definizione progettuale.

Determinare quindi l'incidenza equivale a considerare quesiti del tipo:

- la trasformazione proposta si pone in coerenza o in contrasto con le "regole" morfologiche e tipologiche del luogo?
- conserva o compromette gli elementi fondamentali e riconoscibili dei sistemi morfologici territoriali che caratterizzano quell'ambito territoriale?
- quanto "pesa" il nuovo manufatto, in termini di ingombro visivo e contrasto cromatico, nel quadro paesistico considerato alle scale appropriate e dai punti di vista appropriati?
- come si confronta, in termini di linguaggio architettonico e di riferimenti culturali, con il contesto ampio e con quello immediato?
- quali fattori di turbamento di ordine ambientale (paesisticamente rilevanti) introduce la trasformazione proposta?
- quale tipo di comunicazione o di messaggio simbolico trasmette?
- si pone in contrasto o risulta coerente con i valori che la collettività ha assegnato a quel luogo?

Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del luogo, l'incidenza del progetto rispetto al contesto viene determinata sulla base di diversi criteri e parametri di valutazione:

- incidenza morfologica e tipologica
- incidenza linguistica: stile, materiali, colori.
- incidenza visiva
- incidenza simbolica

**TABELLA 1A**
**Modi e chiavi di lettura per la <u>valutazione della sensibilità paesistica</u> del sito oggetto di intervento.**

| Modi di valutazione | Chiavi di lettura | SI | NO |
|---|---|---|---|
| **1. Morfologico Strutturale** | • **APPARTENENZA/CONTIGUITÀ A SISTEMI PAESISTICI:**<br>- **di interesse naturalistico**<br>elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo: alberature, monumenti naturali, fontanili o zone umide che non si legano a sistemi più ampi, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde. | ❑ | ❑ |
| | - **di interesse storico agrario**<br>filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti (chiuse, ponticelli), percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali; | ❑ | ❑ |
| | - **di interesse storico-artistico**<br>centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche; | ❑ | ❑ |
| | - **di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica)**<br>percorsi –anche minori- che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari –verdi o d'acqua- che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico-ambientali significative, "porte" del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria; | ❑ | ❑ |
| | • **APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN ELEVATO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE**<br>- quartieri o complessi di edifici;<br>- edifici prospicienti una piazza compreso i risvolti;<br>- edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via. | ❑ | ❑ |
| | • **APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UNO SCARSO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE MERITEVOLE DI RIQUALIFICAZIONE** | ❑ | ❑ |
| **2. Vedutistico** | • **Interferenza con punti di vista panoramici**<br>il sito interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico o prospettico; | ❑ | ❑ |
| | • **Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico ambientale**<br>il sito si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico ambientale (il percorso-vita nel bosco, la pista ciclabile lungo il fiume, il sentiero naturalistico …); | ❑ | ❑ |
| | • **Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale.**<br>il sito interferisce con le relazioni visuali storicamente consolidate e rispettate tra punti significativi di quel territorio. | ❑ | ❑ |
| | • **Interferenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza**<br>adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, tracciati ferroviari. | ❑ | ❑ |
| **3. Simbolico** | • **Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale.**<br>- luoghi che pur non essendo oggetto di celebri citazioni rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale (luoghi celebrativi o simbolici). | ❑ | ❑ |
| | - luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi professionali, cappelle votive) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata). | ❑ | ❑ |

**TABELLA 1B**
**Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.**

**N.B. Nella colonna centrale È OBBLIGATORIO indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 1A.**

| Modi di valutazione | **Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura** | **Classe di sensibilità** |
|---|---|---|
| **1. Morfologico - strutturale** | | ❑ Molto bassa<br>❑ Bassa<br>❑ Media<br>❑ Alta<br>❑ Molto alta |
| **2. Vedutistico** | | ❑ Molto bassa<br>❑ Bassa<br>❑ Media<br>❑ Alta<br>❑ Molto alta |
| **3. Simbolico** | | ❑ Molto bassa<br>❑ Bassa<br>❑ Media<br>❑ Alta<br>❑ Molto alta |

| | | |
|---|---|---|
| **Giudizio complessivo** | | ❑ **1**<br>❑ **2**<br>❑ **3**<br>❑ **4**<br>❑ **5** |

***Valori di giudizio complessivo*** *da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre modi di valutazione (tab. 1B), alle chiavi di lettura (tab. 1A) e in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati:*

1 = Sensibilità paesistica molto bassa
2 = Sensibilità paesistica bassa
3 = Sensibilità paesistica media
4 = Sensibilità paesistica elevata
5 = Sensibilità paesistica molto elevata

## TABELLA 2A Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto

| Criteri di valutazione | Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione | SI | NO |
|---|---|---|---|
| 1. **Incidenza morfologica e tipologica** | • **ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO:** | | |
| | - altezza e allineamento degli edifici | ❑ | ❑ |
| | - andamento dei profili | ❑ | ❑ |
| | - profili di sezione urbana | ❑ | ❑ |
| | - prospetti pieni/vuoti: rapporto e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene tenendo conto anche della presenza di logge, portici, bow-window e balconi. | ❑ | ❑ |
| | - articolazione dei volumi | ❑ | ❑ |
| | • **ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI:** | | |
| | - tipologie di coperture prevalenti (piane, a falde, etc.) e relativi materiali. | ❑ | ❑ |
| | - tipologia di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali. | ❑ | ❑ |
| | • **ALTERAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI** | ❑ | ❑ |
| | • **CARATTERIZZAZIONE DEL PROGETTO QUALE ELEMENTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL SITO.** | ❑ | ❑ |
| 2. **Incidenza linguistica: stile, materiali, colori** | • **CONFLITTO DEL PROGETTO RISPETTO AI MODI LINGUISTICI PREVALENTI NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO** | ❑ | ❑ |
| 3. **Incidenza visiva** | • **INGOMBRO VISIVO** | ❑ | ❑ |
| | • **OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI** | ❑ | ❑ |
| | • **PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI** | ❑ | ❑ |
| 4. **Incidenza simbolica** | • **INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ LOCALE AL LUOGO** | ❑ | ❑ |

**TABELLA 2B**
**Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto**

**N.B. Nella colonna centrale È OBBLIGATORIO indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di incidenza. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 2A.**

| Criteri di valutazione | Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A | Classe di incidenza |
|---|---|---|
| **1. Incidenza morfologica e tipologica** | | ❑ Molto bassa<br>❑ Bassa<br>❑ Media<br>❑ Alta<br>❑ Molto alta |
| **2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori** | | ❑ Molto bassa<br>❑ Bassa<br>❑ Media<br>❑ Alta<br>❑ Molto alta |
| **3. Incidenza visiva** | | ❑ Molto bassa<br>❑ Bassa<br>❑ Media<br>❑ Alta<br>❑ Molto alta |
| **4. Incidenza simbolica** | | ❑ Molto bassa<br>❑ Bassa<br>❑ Media<br>❑ Alta<br>❑ Molto alta |

| | | |
|---|---|---|
| **Giudizio complessivo** | | ❑ **1**<br>❑ **2**<br>❑ **3**<br>❑ **4**<br>❑ **5** |

***Il giudizio complessivo*** *da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione della tabella 2B e ai parametri di valutazione della tabella 2 A:*

1 = Incidenza paesistica molto bassa
2 = Incidenza paesistica bassa
3 = Incidenza paesistica media
4 = Incidenza paesistica elevata
5 = Incidenza paesistica molto elevata

**DETERMINAZIONE DEL LIVELLO DI IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO**

La tabella che segue, viene compilata sulla base dei "giudizi complessivi", relativi alla classe di sensibilità paesistica del sito e al grado di incidenza paesistica del progetto, espressi sinteticamente in forma numerica a conclusione delle due fasi valutative indicate.
Il livello di impatto paesistico deriva dal prodotto dei due valori numerici.

**TABELLA 3**
**Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti**

| **Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito x incidenza del progetto** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Grado di incidenza del progetto** | | | | |
| Classe di sensibilità del sito | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 5 | **5** | **10** | **15** | **20** | **25** |
| 4 | *4* | **8** | **12** | **16** | **20** |
| 3 | *3* | **6** | **9** | **12** | **15** |
| 2 | *2* | *4* | **6** | **8** | **10** |
| 1 | *1* | *2* | *3* | *4* | **5** |

**Soglia di rilevanza: 5** **Soglia di tolleranza: 16**

Da *1* a *4*: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza
Da **5** a **15**: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza
Da **16** a **25**: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

Quando il risultato è considerato di **impatto paesistico inferiore alla soglia di rilevanza**, il progetto per definizione normativa, è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico.

Qualora il risultato sia **superiore alla soglia di rilevanza e di tolleranza**, il progetto deve essere esaminato dalla Commissione per il paesaggio al fine di determinarne il "*giudizio di impatto paesistico*".

Gli elaborati progettuali devono essere corredati da specifica relazione paesistica che chiarisca il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto.
La relazione, argomenterà le valutazioni fornite sulla base delle verifiche in loco – sopralluoghi - e della documentazione e degli studi di interesse paesistico disponibili, a partire dal Piano Territoriale Paesistico Regionale fino ad arrivare a specifici studi e documenti o strumenti di pianificazione a valenza paesistica locali.

L'allegato dovrà essere corredato da ampia ed estesa documentazione fotografica con planimetria generale ove siano indicati i punti di ripresa fotografici e da una dettagliata descrizione dell'intervento in progetto.

Le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale sono consultabili sul sito www.regione.lombardia.it

**Elaborati progettuali allegati allo STATO DI FATTO:**

- Planimetria per individuazione dell'intervento in scala adeguata alla dimensione dell'area interessata dal progetto, riportante anche l'estratto di mappa catastale evidenziante l'area oggetto di intervento, con l'indicazione del numero di foglio e mappali esteso ad un intorno significativo tale da orientare la proposta progettuale entro un più vasto contesto del tessuto territoriale, e riportante anche l'estratto di Piano Regolatore vigente;

- Documentazione fotografica a colori, più una su CD in formato pdf, opportunamente impaginata, riportante gli estremi di individuazione dell'immobile, il luogo di intervento e delle immediate adiacenze;
- Planimetrie dei piani e delle coperture, prospetti e sezioni riportanti l'indicazione dei materiali e dei colori in uso;
- Ricerca storica (sia cartografica che iconografica) nel caso di progetti interagenti con il tessuto storico della città.

**Elaborati progettuali allegati allo STATO DI PROGETTO:**

- Planimetrie dei piani e delle coperture, prospetti e sezioni riportanti l'indicazione dei materiali, i colori ed i particolari costruttivi, con l'inserimento nel contesto di intervento e delle immediate adiacenze;
- Profilo altimetrico significativo della via e sezioni urbane che rappresentino il rapporto percettivo e altimetrico fra l'intervento ed il contesto;
- Rappresentazione dell'opera progettata che ne evidenzi l'inserimento nel contesto da punti di vista significativi (rendering, simulazione fotografica, assonometria o prospettiva).

**Elaborati progettuali allegati allo STATO COMPARATIVO:**

- Planimetrie dei piani e delle coperture, prospetti e sezioni, con l'inserimento nel contesto di intervento e delle immediate adiacenze.