

ADOTTATO CON DELIBERA C.C.

n° _____ del _____

PUBBLICATO

il _____

APPROVATO DAL C.C. CON DELIBERA

n° _____ del _____

PUBBLICATO SUL BURL

n° _____ del _____

IL SINDACO

IL TECNICO
ESTENSORE

IL SEGRETARIO
COMUNALE

IN ALLEGATO ALLA DELIBERA N° _____ DEL _____

Regione Lombardia

Provincia di Cremona

**Comune di
SPINO D'ADDA
PIANO DELLE REGOLE**

Elab. n° : **PR2** *

Titolo : **NORME TECNICHE**

IL TECNICO ESTENSORE : **Dott. Arch. CAMILLO CUGINI**
Via Porzi n. 24, Crema (CR)
Tel./fax 0373 250080

INDICE

| | |
|---|-----------|
| CAPITOLO I : PREMESSA | 4 |
| ART.1 CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE | 4 |
| CAPITOLO II - LE NORME GENERALI E DEFINIZIONE 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 | 10 |
| ART.6 AMBITI DI RECUPERO | 10 |
| ART.7 PIANI ATTUATIVI | 11 |
| ART.8 ABITANTI TEORICI E PESO INSEDIATIVO NEI PIANI ATTUATIVI | 13 |
| ART.9 URBANIZZAZIONI PRIMARIE | 13 |
| ART.10 URBANIZZAZIONI SECONDARIE | 14 |
| ART.11 STANDARD QUALITATIVO | 14 |
| PARTE SECONDA: DISCIPLINA DEGLI AMBITI E VINCOLI | 15 |
| ART.12 DISTRIBUZIONE DEGLI AMBITI - OSSERVANZA DEI VINCOLI | 15 |
| ART.13 DESTINAZIONI D'USO. | 16 |
| ART.14 RAPPORTI TRA LE FUNZIONI. | 18 |
| ART.15 STANDARD A SERVIZI MINIMI DOVUTI. | 19 |
| ART.16 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI. | 21 |
| ART.17 DISTANZE DALLA STRADA. | 24 |
| ART.18 AREE DI PERTINENZA. | 25 |
| ART.19 COMPENSAZIONE URBANISTICA. | 26 |
| 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 STORICI VINCOLATI D.L.42/2001 | 38 |
| ART.34 AMBITO A2: EDIFICI STORICI A DESTINAZIONE AGRICOLA ED EXTRAGRICOLA (CASCINE STORICHE) | 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..... | 52 |
| ART.40 | AMBITO D: AMBITO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E COMMERCIALI.... | 54 |
| ART.41 | AMBITO F: SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI..... | 56 |
| ART.42 | AMBITO E1: AMBITO AGRICOLO PROVINCIALE..... | 57 |
| ART.43 | AMBITO E2: AMBITO AGRICOLO LOCALE..... | 60 |
| ART.44 | AMBITO E3: AMBITO AGRICOLO PROVINCIALE RICADENTE NEL PARCO ADDA SUD (L.R. 22/94)..... | 61 |
| ART.45 | AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (A.T.U.)..... | 65 |
| CAPITOLO V: ZONE DI RISPETTO..... | | 66 |
| ART.46 | GENERALITÀ..... | 66 |
| ART.47 | SCARPATE MORFOLOGICHE..... | 66 |
| ART.48 | ZONE D'ACQUA (FONTANILI, ZONE UMIDE ECC.,)..... | 66 |
| ART.49 | ZONE DI VINCOLO INFRASTRUTTURALE (STRADE, METANODOTTI, ELETTRIODOTTI)..... | 67 |
| ART.50 | ZONE DI VINCOLO IGIENICO - SANITARIO..... | 68 |
| ART.51 | TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI..... | 68 |
| ART.52 | POLIZIA IDRAULICA SUL RETICOLO MINORE..... | 69 |
| CAPITOLO VI - NORME PARTICOLARI..... | | 70 |
| ART.53 | RIPETITORI PER RADIOCOMUNICAZIONI..... | 70 |
| ART.54 | RECINZIONI..... | 70 |
| ART.55 | PIANI SEMINTERRATI..... | 71 |
| ART.56 | NORME VIABILISTICHE..... | 71 |
| ART.57 | CABINE DI TRASFORMAZIONE..... | 72 |
| ART.58 | EDIFICI PERICOLANTI..... | 72 |
| ART.59 | NUOVE STAZIONI DI CARBURANTE..... | 73 |
| ART.60 | DEROGHE..... | 74 |
| ART.61 | USO TEMPORANEO DI EDIFICI O AREE..... | 74 |
| ART.62 | COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE..... | 74 |
| ART.63 | CESSIONE DI SUOLO PUBBLICO PER DEHORS..... | 75 |
| ART.64 | COSTRUZIONI ESISTENTI E CONDONI..... | 75 |
| ART.65 | ACCESSO CARRABILE..... | 75 |
| ART.66 | PARCHEGGI PERTINENZIALI..... | 76 |
| ART.67 | ACCESSO E FRUIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI DA PARTE DELLE PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE..... | 77 |
| ART.68 | SERRE PER ATTIVITÀ AGRICOLE..... | 78 |
| ART.69 | REGOLAMENTI COMUNALI..... | 78 |
| ART.70 | CLASSIFICAZIONE ACUSTICA..... | 78 |
| ART.71 | RICHIAMI LEGISLATIVI E ADEGUAMENTI NORMATIVI..... | 78 |
| ART.72 | CAPACITÀ EDIFICATORIA GIÀ AUTORIZZATA..... | 78 |
| ALLEGATI..... | | 79 |
| A) | ALLEGATO A : ABACO DELLE COLORAZIONI..... | 80 |
| B) | ALLEGATO B : RACCOLTA DI TIPOLOGIE EDILIZIE RIFERIBILI AL CONTESTO RURALE DEL PARCO ADDA SUD..... | 83 |
| C) | ALLEGATO C : PRESCRIZIONI PER ATTIVITÀ PER IL COMMERCIO IN SEDE FISSA ED EQUIPARATE..... | 84 |
| D) | ALLEGATO D : PRESCRIZIONI PER ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE..... | 101 |
| E) | ALLEGATO E : NORME GEOLOGICHE DI PIANO..... | 106 |

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 DEFINIZIONE 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, oltre al presente elaborato, "Norme Tecniche" comprensive degli allegati, si compone dei seguenti documenti :

- PR1 "Relazione di sintesi"
- PR3/a* "Disciplina degli Ambiti del Territorio e Sistema della Viabilità – Settore Est" (1:5000);
- PR3/b* "Disciplina degli Ambiti del Territorio e Sistema della Viabilità – Settore Ovest" (1:5000);
- PR4* "Disciplina degli Ambiti del territorio e Sistema della Viabilità – Quadro d'Unione" (1:2000);
- PR5/a* "Sistema dei Vincoli Ambientali e Tecnologici" (1:5000);
- PR5/b* "Sistema dei Vincoli Ambientali e Tecnologici" (1:5000);
- PR6 "Legenda Generale degli Elaborati del Piano delle Regole";
- PR7/a "Cascine e Nuclei Storici : Prescrizioni Attuative"
- PR7/b "Cascine e Nuclei Storici : Prescrizioni Attuative"
- PR7/c "Cascine e Nuclei Storici : Prescrizioni Attuative"
- PR7/d "Cascine e Nuclei Storici : Prescrizioni Attuative"
- PR7/e "Cascine e Nuclei Storici : Prescrizioni Attuative"
- PR7/f "Cascine e Nuclei Storici : Prescrizioni Attuative"
- PR7/g "Cascine e Nuclei Storici : Prescrizioni Attuative"
- PR7/h "Cascine e Nuclei Storici : Prescrizioni Attuative"
- PR7/i "Cascine e Nuclei Storici : Prescrizioni Attuative"
- PR7/l "Cascine e Nuclei Storici : Prescrizioni Attuative"

- PR8 “Allegato : Studio Cascine Storiche, Relazione Illustrativa dello Studio”
 - PR9 “Allegato : Studio Cascine Storiche, Rilievo Fotografico e Cartografico”
- 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;
- B) Piani di Recupero;
- C) Piani per l'edilizia economica e popolare;
- D) Piani di Lottizzazione;
- E) Piani degli insediamenti produttivi;
- F) Programmi Integrati di Intervento;
- G) Permessi di Costruire convenzionati;
- H) Permessi di Costruire;
- I) Denuncia di inizio attività.

Più in dettaglio:

A) Piani Particolareggiati (P.P.)

Il 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 “Nucleo storici” ed ambiti “Cascine Storiche”. 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 Nucleo storico 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 trasciversi 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) presenza 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 e 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.

I) Denuncia di Inizio Attività di cui all'art. 41 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a Permesso di Costruire o D.I.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).

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. 2009 tutte le norme contenute in regolamenti comunali, in deliberazioni del Consiglio Comunale o 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.

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 azzonamento, 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 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) Fermo restando quanto stabilito dall'art. 2 della L.R. 23/97 non è consentito, in sede di esecuzione, superare l'indice fondiario massimo assegnato dal piano attuativo ad ogni singolo lotto.
- l) I nuovi piani attuativi dovranno essere correlati da studio geologico dimostrante la fattibilità degli interventi dal punto di vista geotecnico.

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:

- Nel caso di destinazioni residenziali:
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.

- Nel caso delle altre destinazioni:
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 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.

ART. 11

STANDARD QUALITATIVO

Lo "Standard Qualitativo", che può declinarsi anche in "Compensazione Ecologica" 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 alloggi all'Amministrazione Comunale, oppure la cessione di aree per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica.

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 e 1:2000, sono i seguenti:

- Ambito A1 : Nuclei storici vincolati D.L. 42/2004;
- Ambito A2 : Edifici Storici a destinazione agricola ed extragricola (Cascine Storiche);
- 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;
- 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);
- 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 o a Denuncia di Inizio Attività, 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); 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 :
strutture verdi e ricreative, strutture sportive, strutture sociali, strutture di culto, uffici amministrativi, strutture assistenziali, strutture per l'istruzione, impianti tecnologici.

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 o Denuncia di Inizio Attività 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 Denuncia di Inizio Attività 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;

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 tre 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);
- c) cantine esistenti con altezza utile $H < 2,30$ m;
- d) box per autovetture (nei limiti della L.122/89 e L.R 9/99) e nel limite di altezza di 2,40 m. (qualora piana), m. 2,60 (qualora la copertura è inclinata, con riferimento all'intradosso);
- 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 m. 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) 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;
- k) 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;

l) superfici destinate a cisterne e serbatoi;

m) per ciò che concerne esclusivamente le cascine storiche (ambito A2), 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 :

m1) 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

m2) 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**

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 ($S_f - S_c$) 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. 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.

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.

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) Interventi consentiti e vietati all'interno delle distanze dal confine stradale fuori dal centro abitato (pari a 30 ml per le strade Provinciali, 40 m per la Grande Paultese, salvo in caso di zone edificabili mediante intervento diretto e zone con piani attuativi vigenti alla data di adozione del P.G.T., per le quali è riducibile a ml 10, salva eventuale indicazione normativa specifica del piano attuativo), fatta salva diversa specifica autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

- 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.
- All'interno delle distanze dal confine stradale è consentita la realizzazione 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, **comunque oltre una fascia di tre metri**;
- 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.**

17.3) 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.

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.

L'Amministrazione Comunale di Spino d'Adda ha optato per non avvalersi di tale strumento di compensazione urbanistica.

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 cedere o asservirsi quali standard di servizio.

Un'applicazione particolare di perequazione urbanistica disciplinata di Piano, consiste nella traslazione di capacità edificatoria tra aree ricadenti nello stesso ambito.

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 bioedilizi :

- prestazioni dell'involucro edilizio: orientamento dell'edificio, protezione dal sole, isolamento termico dell'involucro, prestazioni dei serramenti, contenimento delle dispersioni, utilizzo di materiali ecocompatibili, isolamento acustico, tetti verdi, illuminazione naturale, ventilazione naturale, ventilazione meccanica controllata, certificazione energetica;
- efficienza energetica degli impianti: sistemi di produzione calore ad alto rendimento, impianti centralizzati di produzione calore, regolazione locale della temperatura dell'aria, sistemi a bassa temperatura, contabilizzazione energetica, efficienza degli impianti elettrici, inquinamento luminoso, inquinamento elettromagnetico interno;

- fonti energetiche rinnovabili: impianti solari termici, predisposizione impianti solari termici, impianti solari fotovoltaici, sistemi solari passivi;
- sostenibilità ambientale: contabilizzazione individuale dell'acqua potabile, riduzione del consumo di acqua potabile, recupero acque piovane e riduzione effetto gas radon.
- riduzione della tensione abitativa: realizzazione di forme di edilizia convenzionata.

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.

Il Regolamento Edilizio Comunale disciplina l'applicazione delle modalità di attribuzione del premio incentivante e la quantificazione del medesimo.

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, preliminarmente 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, preliminarmente 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, preliminarmente 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, preliminarmente 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 roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 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, preliminarmente 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, D.I.A. 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 o Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) 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 purchè 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

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

ART. 33

AMBITO A1: NUCLEI STORICI VINCOLATI D.L. 42/2004

33.1) Generalità :

E' costituito dall'insieme di immobili degli avanzi del Castello e della villa Zineroni – Casati. 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.

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 o Denuncia di Inizio Attività, sono ammissibili tutti gli altri interventi sopra elencati. All'istanza di Permesso di Costruire o D.I.A. 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 PR7/a.

ART. 34

AMBITO A2 : EDIFICI STORICI A DESTINAZIONE AGRICOLA ED EXTRAGRICOLA (CASCINE STORICHE)

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..

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 ineditati 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.

34.2) Destinazioni d'uso escluse :

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; D2; D3 (solo per cascine dismesse dall'attività agricola). 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 PR7. Sono quindi indicati :

1. Perimetri dei comparti soggetti necessariamente ad apposito Piano Attuativo;
2. Perimetro nucleo storico cascina (quando ancora leggibile);
3. Cascine con azionamento 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 grado 1 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 grado 2 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 grado 3 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.
 - Superfettazioni 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 cascate 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, stollato 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 tagliafuoco", 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 liscio 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, finestrate 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 finestrate 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 originali 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.
- Lapidari, 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 D.I.A. 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).

Prescrizione I

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.

ART. 35**AMBITO B1: AMBITO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DI VECCHIO IMPIANTO****35.1) Generalità :**

Il P.G.T. indica come ambito B₁ 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 o D.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 con opere. (e 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...

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 o D.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 80 mq.)

Prescrizione II

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.

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...

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 D.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 o D.I.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

H: vigenti al momento della convenzione

Rc: vigenti al momento della convenzione

Np: vigenti al momento della convenzione

Sd: vigenti al momento della convenzione

Dc: vigenti al momento della convenzione

Df: vigenti al momento della convenzione

Ds: vigenti al momento della convenzione

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 D.I.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 VIII

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

Detto Comparto potrà essere interessato da una Variante alla tipologia dello strumento, **comportare anche modifiche planovolumetriche e di altezze degli edifici**, nel mantenimento della capacità edificatoria a suo tempo pianificata.

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).

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 o D.I.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 III

Comparto area Welko. L'area può essere interessata esclusivamente da interventi edilizi finalizzati al mantenimento della vocazione produttiva, industriale - artigianale consolidata. Mediante Permesso di Costruire o D.I.A sono possibili tutti gli interventi di cui all'art. 23, 24, 25 delle presenti norme e anche interventi di ampliamento di cui all'art. 26 interessanti non più del 10 % della Su, salva la verifica dell'indice di ambito.

Interventi di ristrutturazione urbanistica eventualmente con frazionamento in unità produttive saranno possibili attraverso l'approvazione di un Piano Particolareggiato o di un Piano di Lottizzazione produttivo.

Prescrizione IV

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

ART. 41**AMBITO F: SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI****41.1) 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;
- Cimitero e spazi connessi;
- Area di fruibilità naturalistica;
- Parcheggio per la residenza;
- Parcheggio per le attività commerciali;
- Parcheggio per le attività produttive;

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)

41.2) Destinazioni d'uso escluse :

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

Per ciò che concerne le destinazioni specifiche di ogni area azionata 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.

41.3) Indici urbanistici :

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

41.4) Norme morfotipologiche :

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

Per gli edifici aventi valore storico vale la prescrizione V sotto riportata.

41.5) 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.

41.6) Attuazione degli interventi :

Si rimanda alle norme contenute nelle Norme del Piano dei Servizi (Elaborato PS3)

Prescrizione V

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 preliminarmente 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.

ART. 42

AMBITO E1: AMBITO AGRICOLO PROVINCIALE

42.1) Generalità:

Si tratta del vasto ambito disciplinato come sistema agricolo nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Cremona.

42.2) 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.

42.3) 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

42.4) 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 PR7)

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;
- 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. PR7 (Nuclei e Cascine Storiche) in merito ai caratteri morfotipologici meritevoli di salvaguardia.

42.6) Attuazione degli interventi :

- Permesso di Costruire o D.I.A. per tutti gli interventi ammissibili.

Pur tuttavia 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. 68.

Prescrizione VI

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 preliminarmente autorizzato dall'Ente tutore del vincolo.

ART. 43**AMBITO E2: AMBITO AGRICOLO LOCALE****43.1) 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.

43.2) 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.

43.3) Indici urbanistici :

In tale ambito sono precluse le nuove edificazioni, e sono consentiti esclusivamente interventi di mantenimento del patrimonio edilizio esistente.

Pur tuttavia i terreni ricadenti nell'ambito possono partecipare 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

43.4) 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 PR7).

43.5) 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 n. PR7 (Nuclei e Cascine Storiche) in merito ai caratteri morfotopologici meritevoli di salvaguardia.

43.6) Attuazione degli interventi :

- Permesso di Costruire o D.I.A. per tutti gli interventi ammissibili .

Pur tuttavia 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. 44

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

44.1) 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 naturali, 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 in fase di variante.

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 :

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

44.4) 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 (Tavole PR7).

44.5) 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. PR7 (Nuclei e Cascine Storiche) in merito ai caratteri morfotipologici meritevoli di salvaguardia.

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

44.6) Attuazione degli interventi :

- Permesso di Costruire o D.I.A. per tutti gli interventi ammissibili.

Pur tuttavia 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.
- in quanto zona vincolata ex D.L. 42/2004, preliminarmente al rilascio del provvedimento autorizzativo per interventi edilizi (e per interventi su patrimonio arboreo), deve essere ottenuta l'autorizzazione paesaggistica da parte dell'Ente tutore del vincolo.

Prescrizione VII

L'area oggetto di prescrizione risulta ambientalmente compromessa dall'esercizio di un impianto di cava in assenza di una riqualificazione ambientale successiva.

La pianificazione del Parco Adda Sud prevede su un comparto di circa 300.000 mq l'individuazione di zone definite:

- Zona intensiva ad attrezzature per il pubblico;
- Zona estensiva da attrezzatura per il pubblico (come allegata planimetria)

Con prefissati parametri urbanistici: (L.R. n.22 del 20/08/1994 art. 28 punto 3)

“ nella zona estensiva gli interventi ammessi devono essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici di edificabilità :

- *St (superficie territoriale): pari all'area di intervento;*
- *Sf (superficie fondiaria massima per attrezzature, edifici o impianti coperti in forma permanente): 50% St;*
- *H (altezza massima degli edifici): 2 piani e comunque non oltre gli 8 m. fuori terra.*

Sono garantiti inoltre, i seguenti standards naturalistici, tra loro in tutto o in parte cumulabili:

- *VP (superficie minima a verde permeabile o specchi d'acqua): 60% St;*
- *VB (superficie minima non attrezzata a verde boscato od a vegetazione acquatica emergente): 20% St.*

Nella zona intensiva si applicano i medesimi indici e standards con le seguenti modificazioni:

- *quanto agli indici, il valore Sf è uguale a St;*
- *quanto agli standards, il valore VP è diminuito al 30% e VB al 10%.”*

L'attuazione dell'intervento così configurato sarà successiva alla sottoscrizione di un A.d.P. (accordo di programma) tra gli enti coinvolti e i promotori dell'iniziativa.

Prescrizione IX

I terreni tra le cascine Fraccina e Fracchia sono considerati a rischio archeologico, come richiesto dalla Soprintendenza.

Ogni intervento che preveda l'abbassamento della quota attuale del piano di campagna è pertanto soggetto a preventivo parere di competenza della Soprintendenza.

ART. 45**AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (A.T.U.)****45.1) 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.

45.2) 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.

45.3) Norme morfotipologiche :

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

45.4) 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.

45.5) Attuazione degli interventi :

- Permesso di Costruire o D.I.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 preliminarmente conclusa la pianificazione attuativa secondo i criteri e gli indirizzi del Documento di Piano.

CAPITOLO V – ZONE DI RISPETTO

ART. 46 **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 " 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. 47 **SCARPATE MORFOLOGICHE**

La scarpata morfologica costituisce un elemento caratterizzante del paesaggio locale ed è quindi soggetta a tutela. È istituita una fascia di rispetto di metri 10 a monte e a valle dal ciglio della scarpata stessa. Entro la fascia di rispetto sono vietate tutte le costruzioni, anche destinate all'attività agricola. Sono inoltre vietate tutte le attività di movimento terra e livellamento dei terreni e di accorpamento di appezzamenti che possano comportare la modifica dello stato attuale dei luoghi.

È ammesso il rimboschimento purché venga effettuato con essenze autoctone.

ART. 48 **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.

ART. 49

ZONE DI VINCOLO INFRASTRUTTURALE (STRADE, METANODOTTI, ELETTRDOTTI)

A) Zona di rispetto stradale

Nelle tavole del Piano delle Regole sono indicate esclusivamente le fasce di rispetto delle strade Statali e Provinciali fuori dal centro abitato.

Nella zona di rispetto stradale non sono ammesse, in generale, utilizzazioni edilizie di alcun tipo, salvo quelle preesistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

Sono ammesse invece nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura, parcheggi pubblici, distributori di carburante. Le zone di rispetto possono essere soggette coattivamente a piantumazione. Le zone di rispetto devono essere mantenute in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente e con assoluto divieto di realizzarvi depositi di materiale, discariche di detriti e rifiuti, ecc..

Nelle zone di rispetto sono vietate le nuove costruzioni. Per gli edifici preesistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non mutino le destinazioni d'uso in atto e che non modifichino la sagoma esterna degli edifici stessi.

Per quanto non specificato si rimanda all'art. 17 delle N.T.A.

B) Zona di rispetto dagli elettrodotti.

La materia è stata recentemente oggetto di una totale disciplina a mezzo del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare in data 29/05/2008 a cui le presenti norme rimandano.

C) Zona di rispetto da metanodotti

Ai sensi di quanto stabilito dal D.M. 24.11.1984 sulle aree soprastanti o limitrofe ai metanodotti ad alta pressione, salvo specifica autorizzazione dell'Ente, non possono essere realizzati interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento o qualsiasi scavo, a distanze inferiori a :

- condotti con pressione da 5 a 12 Bar = da 1,5 mt. a 10 mt.
- condotti con pressione da 12 a 24 Bar = da 2 mt. a 20 mt.
- condotti con pressione da 24 a 60 Bar = da 2 mt. a 30 mt.

Sulle tavole di azionamento del P.G.T. sono riportati, con apposita simbologia grafica, la linea dei principali condotti, la posizione del condotto riportata sulle tavole ha solo valore segnaletico di massima, la determinazione della distanza precisa correlata alla caratteristiche effettive del condotto sono di competenza della proprietà e dell'Ente

gestore dell'impianto. Tali norme sono riferite anche agli elettrodotti esistenti non individuati nelle tavole del P.G.T.

Per la costruzione delle cabine di trasformazione valgono le stesse norme specifiche di cui all'art.57.

Sono fatte salve eventuali norme successive alle presenti.

ART. 50

ZONE DI VINCOLO IGIENICO – SANITARIO

A) Zona di rispetto cimiteriale

In questa zona è vietata la costruzione di qualsiasi edificio anche se provvisorio nella fascia di 150 metri, mentre è consentita la utilizzazione a parcheggio pubblico delle zone di rispetto cimiteriali prospicienti la rete viaria. Sono possibili altresì ampliamenti delle strutture cimiteriali.

B) Zona di rispetto dei pozzi

- Le distanze di rispetto dei pozzi di captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano, ai sensi di quanto stabilito dal **DLgs. 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.
- Nella zona di tutela assoluta dai pozzi di captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano, che ai sensi di quanto stabilito dal **DLgs. 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.

ART. 51

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. 52

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. 1,50 dalla sommità della ripa.

All'interno delle fasce di rispetto 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 Regolaria 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.

CAPITOLO VI – NORME PARTICOLARI

ART. 53

RIPETITORI PER RADIOCOMUNICAZIONI

Stante il potenziale pregiudizio per la salute pubblica derivante da impianti di ripetitori telefonici e del conseguente inquinamento elettromagnetico, in tutto il territorio comunale è espressamente vietata la realizzazione di impianti di questo tipo, ad eccezione di siti all'uopo individuati nel piano dei servizi ritenuti igienicamente idonei per tale utilizzo.

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. 54

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 spiccatto, 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 sopra indicate (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 e A2, 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, 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 m.1,5, 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. 55**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. 56**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 minimo della viabilità ciclopedonale è di m 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. 57

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. 58

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. Lgv. n.267/00 senza pregiudiziale dell'azione penale qualora il fatto costituisca reato.

ART. 59

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 provvedere nella misura stabilita dal precedente art. 15 in ragione delle utilizzazioni previste.

ART. 60
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 a 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. 61
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. 62
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. 63**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. 64**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. 65**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 DPR 16.12.1992, n. 495 e art. 36 DPR 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. 66

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. 67**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. 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. I 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. 68**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. 69**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.

ART. 70**CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

Il Comune di Spino d'Adda è dotato 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.

ART. 71**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. 72**CAPACITÀ EDIFICATORIA GIÀ AUTORIZZATA**

Con riferimento anche all'art. 64 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. 2 unità rispetto alla situazione preesistente.

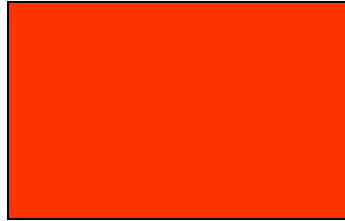
ALLEGATI :

- ALLEGATO A :** ABACO DELLE COLORAZIONI
- ALLEGATO B :** RACCOLTA DI TIPOLOGIE EDILIZIE
RIFERIBILI AL CONTESTO RURALE DEL PARCO
ADDA SUD.
- ALLEGATO C :** PRESCRIZIONI PER ATTIVITA' PER IL
COMMERCIO IN SEDE FISSA ED EQUIPARATE
- ALLEGATO D :** PRESCRIZIONI PER ATTIVITA' DI
SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE
- ALLEGATO E :** NORME GEOLOGICHE DI PIANO

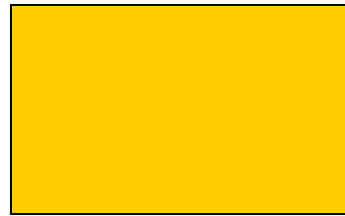
ALLEGATO A :

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 A2 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)



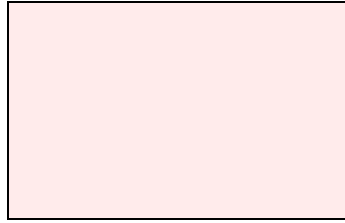
Tipologia cromatica 2 (per Facciate)



Tipologia cromatica 3 (per Facciate)



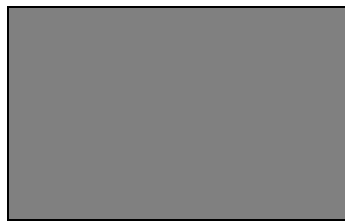
Tipologia cromatica 4 (per Facciate)



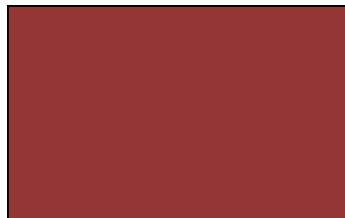
Tipologia cromatica 5 (per Facciate)



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 :

**RACCOLTA DI TIPOLOGIE EDILIZIE RIFERIBILI AL
CONTESTO RURALE DEL PARCO ADDA SUD**

ALLEGATO C :

**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) Opere di supporto

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) Principi localizzativi

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 confezionamento 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 trasciversi nei registri 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 della 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 confezionamento 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' ammessa 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 SIp, 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 D :

**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, abbinata 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 E :

NORME GEOLOGICHE DI PIANO

Art. 1
CLASSE 2, MEDIA PIANURA

Gli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica del territorio, che insistono sui terreni compresi in classe 2 , sono da documentare con relazione geologica i cui contenuti sono definiti dal successivo apposito articolo.

La posizione della falda dovrà essere individuata localmente e di essa dovrà essere stimato l'andamento stagionale, riferendo tutto ciò alle modalità di esecuzione delle fondazioni, alla sicurezza dei sottoservizi ed all'eventuale aggettamento della falda, negli scavi, in corso d'opera.

Art. 2
SOTTOCLASSE 3A, ZONA OVEST, VALLE DELL'ADDA, AD ALTA VULNERABILITA', CON TERRENI SOGGETTI A RISCHIO IDRAULICO E, IN PARTE, in FASCIA C del PAI

I terreni appartenenti a questa sottoclasse sono caratterizzati da elevata vulnerabilità idrogeologica e, in parte, a rischio di alluvionamento e di ristagni d'acqua.

In questa zona non è consentito eseguire nuovi piani interrati o seminterrati e quelli esistenti dovranno essere messi in sicurezza, elevando le soglie e trasportando impianti tecnologici e servizi a quota superiore al livello stradale e comunque al di sopra del piano campagna.

E' obbligatorio eseguire la relazione geologica, come indicato nel successivo apposito articolo, che indicherà le quote di sicurezza degli edifici nonché le modalità di scarico delle acque bianche e nere al fine di evitare o contenere i rigurgiti e le nuove opere da eseguire, sul reticolo idrico, per garantire il regolare deflusso delle acque.

Sono consentiti, nelle zone non urbanizzate appartenenti a questa sottoclasse, nuove urbanizzazioni ed edificazioni che dovranno però documentare, sulla base di relazione geologica ed idrogeologica, le condizioni di sicurezza dei nuovi interventi, che saranno assentiti solo qualora i nuovi insediamenti non gravino sull'equilibrio idrogeologico della zona.

Art. 3
SOTTOCLASSE 3B, POZZO PUBBLICO PER APPROVIGIONAMENTO IDROPOTABILE, ZONA DI RISPETTO

La zona di rispetto, di raggio 200 m intorno al pozzo, è inserita in Classe 3 di fattibilità geologica.

Nella zona di rispetto si applicano 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.

L'attuazione delle attività e degli interventi elencati all'art. 5, comma 6, del D.Lgs. 258/00, tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio, deve seguire i criteri e le indicazioni contenute nel documento "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto (art. 21, comma 6, D.Lgs. 152/99 e s.m.i.)", approvato con D.G.R. 10.4.03 N. 7/12693.

E' facoltà del Comune ripermire la zona di rispetto eseguendo l'indagine idrogeologica di dettaglio, secondo i criteri temporale o idrogeologico illustrati nella 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)".

ART. 4

SOTTOCLASSE 3C, TERRENI CON RISORGENZA D'ACQUA E CAPOFONTE

Le risorgente ed i capofonte, per il valore idrogeologico ed ambientale che li contraddistingue, sono protetti con fascia di rispetto, di profondità 50 m, per il capofonte e per i primi 200 m dell'asta di canale emissario. La fascia di rispetto, si intende misurato in orizzontale dal ciglio superiore della scarpata.

Nei capifonte e nei primi 200 m di asta del canale emissario qualsiasi opera ed intervento dovrà essere eseguita con criteri di ingegneria naturalistica, 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 indicherà tutte le garanzie di mitigazione ambientale e di accettabilità dell'intervento proposto.

Al fine di salvaguardare l'integrità dei fontanili è vietato, nella fascia di profondità di 50 m, misurata dal capofonte e dai primi 200 m di canale emissario, eseguire scavi sotto falda.

Altri scavi e movimenti terra, entro la fascia di profondità 50 m dal capofonte, potranno essere assentiti solo qualora si dimostri, con relazione geologica ed ambientale, che gli interventi proposti non recano danno al regime ed allo stato del fontanile stesso.

Sono pure incompatibili con il fontanile e pertanto sono vietati, nella fascia di profondità di 200 m, misurati dal capofonte e dai primi 200 m di asta del canale emissario, scarichi di rifiuti e fanghi di qualsiasi genere e specie che non siano depurati e compatibili con la qualità dell'acqua di risorgiva.

Per i capifonte e le aste di canale emissario che insistono negli abitati, dovranno essere predisposti specifici piani attuativi, con lo scopo di recuperare la miglior funzionalità idrogeologica ed ambientale, ridurre l'inquinamento, restaurare l'arredo vegetale delle ripe, rimuovere ostacoli al libero deflusso delle acque, ricostruire, con opere di straordinaria manutenzione, le sezioni di deflusso e gli occhi di fonte e predisporre ogni altro intervento atto a proteggere l'esistenza di questi particolari ambienti.

Le fasce di rispetto intorno ai capifonte che insistono negli abitati, sono ridotte a 5 m; pertanto gli edifici in esse compresi possono essere restaurati, mantenuti ed adeguati dal punto di vista igienico sanitario e ristrutturati purché gli interventi in proposta inducano un sensibile miglioramento nello stato del fontanile. Entro la fascia di rispetto si applicano le disposizioni di tutela dei corsi d'acqua espresse nel successivo apposito articolo.

I terreni, inseriti in questa sottoclasse, ricadenti in Fascia C del PAI, sono soggetti alle norme specifiche di cui al successivo apposito articolo.

ART. 5
SOTTOCLASSE 3D, GOLENA DA RIQUALIFICARE PARZIALMENTE
IN FASCIA C del PAI

Nei terreni appartenenti a questa sottoclasse, posti a valle della ex Strada Statale 415, sono consentiti interventi di bonifica e riqualificazione ambientale con escavazione e riforestazione, documentati da piano attuativo, relazione geologica, convenzione e piano di recupero ambientale.

E' consentita l'esecuzione di attrezzature per lo sport ed il tempo libero convenzionate e non contrastanti con le disposizioni del PAI.

Questi terreni, interni alla Fascia C del PAI, sono soggetti alle norme specifiche di cui al successivo apposito articolo.

ART. 6
NORMA PER I TERRENI INSERITI IN FASCIA C DEL PAI

Tutti i terreni inseriti nella Fascia C del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), sono soggetti alla disciplina dettata dall'art. 30 delle Norme di Attuazione del PAI stesso.

Sono inoltre vietati :

- lo smaltimento e lo stoccaggio di fanghi e rifiuti civili ed industriali,
- bonifiche agricole con asportazione di materiale dal fondo o per l'esecuzione di vasche per allevamenti ittici.

Le vasche per il contenimento di liquami zootecnici, prodotti chimici, carburanti e altre sostanze naturali e di sintesi, saranno impermeabilizzate.

I livellamenti di terreni agricoli, ai fini del miglioramento fondiario, con totale reimpiego dei materiali entro lo stesso fondo, debbono essere motivati da apposita relazione geologica, idrogeologica ed ambientale che dimostri la compatibilità dell'intervento con la vulnerabilità idrogeologica del sito e la correttezza degli stessi rispetto alla sicurezza degli argini e delle opere di difesa.

Per quanto riguarda:

- a) le costruzioni rurali, è vietato eseguire locali interrati,
- b) gli interventi di ristrutturazione di abitazioni, qualora esse non siano delocalizzabili, saranno assentibili a condizione di accompagnare ogni nuovo progetto con indagini geognostiche in sito, relazione geologica, geotecnica e relazione idraulica.

In particolare le ristrutturazioni delle abitazioni esistenti dovranno dimostrare di perseguire condizioni di maggior sicurezza trasferendo, al di sopra del livello di massima piena, i locali abitati.

I richiedenti sottoscriveranno, alla presentazione dei documenti di progetto, l'attestazione in cui dichiarano di essere consapevoli del rischio intrinseco del sito, liberando l'Amministrazione del Comune da ogni responsabilità connessa, direttamente o indirettamente, con l'esecuzione delle opere.

Art. 7
SOTTOCLASSE 3E : ROGGE E CORSI D'ACQUA

Le disposizioni che qui seguono riguardano i corsi d'acqua ed i laghi di cava.

7.1. CORSI D'ACQUA

La D.G.R. 25.1.02 N. 7/7868 come modificata dalla D.G.R. 1.8.03 n. 13950, e da successive mm. ed ii., dispone che, fino alla individuazione del Reticolo Idrico Minore e della sua approvazione, con parere obbligatorio e vincolante, della Sede Territoriale Regionale competente ed al suo recepimento con variante urbanistica (D.G.R. 5.1.02 n. 7/7868 punto 3 e 5.1), sulle acque pubbliche, come definite dalla Legge 5.1.94 n. 36 e relativo regolamento, valgono le prescrizioni di cui al R.D. 25.07.1904 N. 523, art. 93, in particolare il divieto di edificare a distanza di 10 m, misurati, in orizzontale, dal ciglio superiore del corso d'acqua e di eseguire recinzioni alla distanza minore di 4 m, pure misurati come sopra.

Sono inoltre da osservare le seguenti prescrizioni :

- Nessun corso d'acqua, potrà essere deviato dal suo alveo, né manomesso, né potranno essere modificate le giaciture delle sue sponde, quote e disposizione del fondo e delle sezioni di deflusso e le caratteristiche idrauliche, proprie, del corpo idrico. Qualora sussistano e siano comprovate condizioni di urgenza e/o di pubblica utilità e/o di tutela della salute, per cui si debba intervenire sui corsi d'acqua riformandone sostanzialmente lo stato, esse dovranno essere descritte e comprovate da apposita relazione idraulica ed idrogeologica;
- Sono vietati, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 152/99 e/o art. 21 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), la tombinatura di corsi d'acqua;
- 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 e le rogge saranno mantenuti con fondo e sponde in terra, gli interventi di impermeabilizzazione dovranno essere limitati e circoscritti alle opere d'arte che razionalizzano la distribuzione dell'acqua irrigua e la raccolta di quella di colo;
- Su tutti i corsi d'acqua qualsiasi opera ed intervento dovrà essere, preferibilmente, eseguito con criteri di ingegneria naturalistica e, per i manufatti e le opere d'arte, dovranno essere impiegati materiali tipici;
- Nella fascia di rispetto, di profondità 10 m, misurata dal ciglio superiore del canale, è vietato lo stoccaggio, anche temporaneo, di rifiuti di ogni genere, di reflui organici e dello stallatico ed è tanto più vietato lo spargimento di ogni tipo di fango o rifiuto di provenienza civile ed industriale;
- Scavi di carattere permanente, al di sopra della falda idrica, dovranno essere eseguiti a distanza minima di 10 m, misurati, in orizzontale, dal ciglio superiore del corso d'acqua;
- Scavi in falda, di carattere permanente, dovranno mantenersi a distanza minima di 20 m dal ciglio superiore del corpo idrico; tale distanza dovrà essere comunque pari alla massima profondità di scavo, incrementata di 10 m, misurati come sopra.

7.2 LAGHI DI CAVA

Intorno ai laghi di cava è istituita la fascia di rispetto, di profondità di 10 m, misurati in orizzontale dal ciglio superiore della sponda del lago, dove non è consentita edificazione né stoccaggio, anche temporaneo, di rifiuti di nessun genere e specie. In questa sottoclasse vigono le disposizioni che proteggono i corsi d'acqua e l'uso delle relative fasce di rispetto espresse nel precedente apposito articolo.

Art. 8

SOTTOCLASSE 3G: ZONA DI RISPETTO FONTANILE

Nelle aree caratterizzate da presenza di fontanili e risorgente captate è previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente l'istituzione di una fascia di rispetto di 50 m dalla zona di testa e dal primo tratto, per una lunghezza di 200 m. Si sottolinea l'elevato valore ambientale di questi punti d'emergenza d'acqua e l'estrema vulnerabilità dell'acquifero in loro prossimità.

Art. 9

SOTTOCLASSE 3H: ZONA DI RISPETTO BODRIO E/O ZONA UMIDA

Nelle aree caratterizzate da presenza di **zone umide e bodri** è prevista, dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente (P.T.C.P.), la zona di rispetto di 50 m su tutto il loro perimetro.

La zona di rispetto, si intende misurata in orizzontale dal ciglio superiore della scarpata.

Entro la fascia di rispetto si applicano le misure di tutela dei corsi d'acqua espresse nel precedente articolo.

Nei bodri e nelle zone umide, qualsiasi opera ed intervento dovrà essere eseguita con criteri di ingegneria naturalistica. Qualora ciò non sia possibile si dovrà motivare tale impedimento con apposita relazione geologico 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 bodri e delle zone umide, nella fascia di rispetto, è vietato eseguire scavi sotto falda. Altri scavi e movimenti terra, in questa fascia, potranno essere assentiti solo qualora si dimostri, con relazione idrogeologica ed ambientale, che gli interventi proposti non rechino danno allo stato dei bodri.

Sono vietati, nei bodri e nelle zone umide, scarichi di qualsiasi genere e specie e riporto di qualsiasi materiale che ne riduca superficie e livello batimetrico.

E' inoltre di fondamentale importanza tutelare, con piano apposito, la naturalità dei processi evolutivi dei bodri, dalla loro nascita fino alla loro scomparsa.

Art . 10

INVARIANZA IDROGEOLOGICA ED IDRAULICA

Tutto il territorio comunale, caratterizzato da presenza di falda in prossimità del piano campagna e da una fitta rete idrografica, è soggetto a rischio di esondazione e di ristagni d'acqua, per effetto di eventi meteorici e/o di altre concomitanti circostanze.

Al fine di prevenire e contenere tale rischio si dovrà, per ogni nuova urbanizzazione, superiore a 1000mq, documentare :

- a) le 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.);
- b) le 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, ecc.....

I documenti grafici e la relazione tecnica (idrogeologica ed idraulica) illustreranno lo stato attuale, le opere e gli interventi di progetto e documenteranno, con calcoli e verifiche idrogeologiche ed idrauliche, che quanto proposto non comporta peggioramento alcuno, ma semmai migliora l'efficacia della raccolta e dello smaltimento delle acque, non provoca né provocherà ristagni, allagamenti e danni per cose e beni pubblici (strade, fognature, sottoservizi, ecc.) e privati.

La relazione idrogeologica ed idraulica, allegata alla relazione geologica, di cui al successivo apposito articolo, sarà accompagnata da dichiarazione di congruità, sottoscritta da tecnico abilitato, iscritto all'albo professionale (geologo ed ingegnere idraulico).

Art . 11

SOTTOCLASSE 4A : POZZI PUBBLICI PER APPROVVIGIONAMENTO IDROPOTABILE, ZONA DI TUTELA ASSOLUTA

La "zona di tutela assoluta", prevista dal Decreto Legislativo n. 152/99, art. 21 comma 2 come modificata dal D. Lgs. n. 258/00, art. 5 comma 4, avente un'estensione di almeno 10 m di raggio dal pozzo ed a cui è attribuita la Classe 4 di fattibilità geologica, deve essere adeguatamente protetta con recinzioni e siepi di essenze tipiche ed adibita esclusivamente ad opere di captazione e ad infrastrutture di servizio, come previsto nella D.G.R. 10.4.03 N. 7/12693.

Il perimetro ridotto da 200 a 10 m, è assegnato anche alla zona di rispetto, che quindi coincide con la più restrittiva area di tutela assoluta.

ART. 12

SOTTOCLASSE 4B, TERRENI DELLA GOLENA D'ADDA, SOGGETTI A RISCHIO IDROGEOLOGICO DI ESONDAZIONE, FASCIA A E B del PAI

In questi terreni, dove si espande l'onda di piena del fiume Adda con trasporto di ingenti masse d'acqua, vige la disciplina espressa nella norme PAI inerenti alle Fasce A e B.

L'alto rischio idrogeologico, qui evidenziato, comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle e pertanto **dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione**, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica e per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente gli interventi così come definiti dall'art. 31, lettera a), b), c) della Legge 457/1978.

Saranno indicati, in piano apposito, gli edifici da demolire e le attività da trasferire dalla golena d'Adda ad altre zone.

Si dovranno inoltre fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non sarà strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre dovrà essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico, che non prevedano la presenza continuativa e temporanea di persone, dovranno essere valutate puntualmente.

A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte del Comune, **dovrà essere allegata apposita relazione geologica, geotecnica ed idraulica** che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

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", art. 96, lettera f.

Le aziende agricole insediate in questi terreni non potranno eseguire nuove residenze, hanno l'obbligo di trasferire le abitazioni nei piani al di sopra della quota massima della piena attesa, non possono eseguire vasche di contenimento dei liquami o di stoccaggio di combustibili al di sotto della quota di massima piena attesa; possono invece essere autorizzate nuove costruzioni, inerenti all'attività agricola.

ART. 13 SOTTOCLASSE 4C, EX DISCARICA BONIFICATA

I terreni già interessati dalla ex discarica bonificata di località Bosco, oggetto di recente recupero non sono edificabili.

Nelle aree oggetto di attività estrattive, individuate nell'ambito della vigente L.R. 08.08.1998, n. 14, ed in quelle ad essa precedenti, si opera applicando le disposizioni autorizzative rilasciate, ed in particolare quelle riguardanti le modalità di coltivazione del giacimento e di recupero ambientale del sito.

Su tali aree, prima, durante e dopo l'avvio dei lavori, è vietato stoccare e distribuire rifiuti di qualsiasi genere e specie, salvo quelli esplicitamente previsti dai provvedimenti autorizzativi.

Sulle aree oggetto di attività estrattive, anche se recuperate, è vietato lo stoccaggio e la distribuzione di fanghi provenienti da impianti di depurazione di tipo civile ed industriale.

Su tutte le aree oggetto, anche in passato, di attività estrattive sono da favorire interventi di recupero con tecniche di ingegneria naturalistica e di riforestazione mentre

le attività agricole saranno svolte nelle modalità indicate dal D.M. 19.04.99 "Approvazione del codice di buona pratica agricola".

ART. 14
SOTTOCLASSE 4D, BONIFICA E SISTEMAZIONE DI FONDI
AGRICOLI CON ESCAVAZIONE

La bonifica e sistemazione di fondi agricoli con escavazione dovranno essere eseguite secondo il dettato del provvedimento di autorizzazione e di convenzione con il Comune.

Non è consentito distribuire e/o stoccare fanghi e rifiuti di qualsiasi genere e specie, sui terreni interessati da tali lavori.

ART. 15
SOTTOCLASSE 4E, ORLO DI TERRAZZO MORFOLOGICO

In tutto il territorio comunale sono presenti orli di terrazzo morfologico, essi definiscono elementi essenziali del paesaggio della pianura lombarda 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 piano altimetrico.

Sono oggetto di tutela gli orli di terrazzo evidenziati in "Carta di fattibilità geologica" alla scala 1:10.000 e 1:5.000.

Il terrazzo morfologico sarà conservato, integro, nella sua attuale giacitura anche nelle fasce di raccordo, al piede ed al pizzo, per una 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 centro edificato o in presenza di urbanizzazione, deve essere verificato in loco.

Nel centro abitato i terreni del terrazzo possono subire modeste modificazioni per il miglioramento delle condizioni abitative e statiche degli edifici già realizzati e per gli adeguamenti igienico sanitari previsti dai regolamenti locali e quanto previsto dall'art. 31, lettera a), b), c) della Legge 457/1978.

ART. 16
SOTTOCLASSE 4F, TERRENI DI GOLENA DA RIQUALIFICARE,
IN FASCIA A E B DEL PAI

Nei terreni appartenenti alla sottoclasse 4f, posti in golena dell'Adda ed inseriti in Fascia A e B del PAI è consentita la sistemazione ambientale e la riforestazione, anche con escavazione di inerti, solo qualora un apposito piano attuativo, approvato dagli Organi competenti e convenzionato con il Comune, ne definisca modi e tempi di intervento e di recupero.

Gli interventi in questa sottoclasse debbono essere compatibili con le disposizioni di Fascia A del PAI.

Art. 17

NORMA DI COLLEGAMENTO CON IL PAI

Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, adottata con Deliberazione del Comitato Istituzionale 26.4.01 n. 18/2001, riguarda il territorio in discussione nella misura qui di seguito esposta :

Fascia C Sottoclasse 3a, zona Ovest, valle dell'Adda, Fascia C del PAI,
Sottoclasse 3d, Golena da riqualificare,

Fascia A e B Sottoclasse 4b, Terreni soggetti a rischio di esondazione,
Sottoclasse 4f, Golena da riqualificare.

Nei terreni ricadenti nel perimetro delle tre fasce PAI prevalgono 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. 31, art. 32, commi 3 e 4, art. 38 e 38 bis, art. 39, comma dall'1 al 6, art. 41.

Art. 18

OPERE IGIENICO SANITARIE E DI DIFESA IDROGEOLOGICA

Le opere igienico sanitarie (fognature, collettamento, depurazione, tubazioni ecc.), in ragione delle condizioni di vulnerabilità idrogeologica verificate nel territorio comunale, dovranno essere documentate con relazione geologica, idrogeologica e geotecnica, come disposto dal D.M. 12.12.85 "Norme tecniche relative alle tubazioni".

La relazione documenterà le caratteristiche geologiche, idrogeologiche e geotecniche dei terreni interessati dalle tubazioni, anche avvalendosi di indagini geognostiche specifiche, prevederà 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.

I due scolmatori di piena, indicati a Nord - Ovest ed a Nord - Est del centro abitato, la cui conferma sarà oggetto di verifica progettuale idraulica, per quanto riguarda percorso, sezioni di deflusso, opere d'arte, attraversamenti e che, probabilmente, si svilupperanno in sotterraneo, dovranno essere documentati con relazione geologica, idrogeologica e geotecnica.

Art. 19

AREE VULNERABILI DA NITRATI DI ORIGINE ZOOTECNICA

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.

Sono pertanto vietati, nella fascia di rispetto di 10m di profondità dai corsi d'acqua e di 50m dai capifonte, compresi i primi 200m dell'asta dell'affluente, le seguenti pratiche:

- lo stoccaggio di letame, stallatico e di ogni tipo di deiezione di origine animale di qualsiasi provenienza,

- lo 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.

Al fine di conseguire la maggiore protezione del patrimonio idrico, ai sensi del D.Lgs. 152/99, art. 21, comma 4, punto 1 e successive modificazioni ed integrazioni, nel territorio comunale si applica il disposto D.G.R. 29.12.99 N. 6/47582 "Direttiva per la regolarizzazione amministrativa delle piccole derivazioni di acqua sotterranee" e pertanto le derivazioni di acque pubbliche sono da sottoporre a procedura di V.I.A. (valutazione di impatto ambientale), come disposte dall'Allegato 1 della suddetta deliberazione regionale, quando si richiedano derivazioni superiori a 40 l/s.

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".

Art. 20 CIMITERO

Al fine di tutelare le acque di falda da inquinamento e di garantire le migliori condizioni per le inumazioni è obbligatorio, ai sensi del Regolamento Regionale 9.11.04 n. 6 "Regolamento in materia di attività funebri e cimiteriali", Allegato 1, accompagnare ogni ampliamento e costruzione nell'ambito del cimitero con relazione geologica, idrogeologica e geotecnica che determini: la posizione della falda, la sua escursione stagionale, le caratteristiche litologiche e geotecniche dei terreni di inumazione e di fondazione.

Art. 21 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.¹

- Splateamento e sbancamento

Nei lavori di splateamento o sbancamento, eseguiti senza l'impiego di escavatori meccanici, le pareti delle fronti di attacco devono avere una inclinazione o un tracciato tali, in relazione alla natura del terreno, da impedire franamenti. Quando la parete del fronte di attacco supera l'altezza di m 1,50, 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 frane o scoscendimenti, deve essere provveduto all'armatura o al consolidamento del terreno.

¹Si richiamano: il D.P.R. 07 gennaio 1956, N. 164, Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni, in G.U. 31 marzo 1956, n. 78-Suppl. Ord. e le ss. mm. ed ii. Sopravvenute in materia di sicurezza dei lavori di scavo.

- Pozzi, scavi e cunicoli

Nello scavo di pozzi e di trincee profondi più di m 1,50, 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. Le tavole di rivestimento delle pareti devono sporgere dai bordi degli scavi di almeno cm 30.

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.

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, con pericolo per i lavoratori.

Art. 22**PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE**

Nel territorio comunale sono presenti condizioni di pericolosità sismica locale. Essi sono da associare allo scenario Z4a, aree di fondovalle con presenza di depositi fluvioglaciali sabbioso limosi, suoli di Tipo C ed interessano gran parte del territorio comunale, con la sola eccezione del settore nord-orientale del territorio riconducibile allo scenario di pericolosità sismica Z2. Gli effetti attesi di pericolosità sismica locale, sono amplificazioni litologiche, per lo scenario Z4a e possibili cedimenti e/o liquefazioni per lo scenario Z2.

I parametri di riferimento calcolati, sia per edifici bassi e rigidi, con periodo T 0,1-0,5 s che per edifici alti e flessibili, con periodo > 0,5 s, sono quelli della **ZONA SISMICA 4**.

In zona sismica 4, ai sensi della D.G.R. n. 14964 del 7.11.03, 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.

Fino al 30 Giugno 2009 si possono utilizzare, per la progettazione, sia le norme del D.M. 14.01.08, sia le norme previgenti, elencate al comma 2 del sopraccitato articolo 20 della Legge 28.02.08 n.31.

Fanno eccezione le nuove progettazioni degli interventi relativi agli edifici e alle opere infrastrutturali di cui al Decreto del Capo del Dipartimento della Protezione Civile 21.10.03, 1Si richiamano: il D.P.R. 07 gennaio 1956, N. 164, Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni, in G.U. 31 marzo 1956, n. 78-Suppl. Ord. e le ss. mm. ed ii. Sopravvenute in materia di sicurezza dei lavori di scavo.

Per le quali si applicano, da subito, le disposizioni del D.M. 14.01.08 (Si procederà comunque secondo quanto disposto da § 2.7 del D.M. 14.01.08). Esse sono:

EDIFICI ED OPERE STRATEGICHE:

1. sedi amministrazione regionale
2. sedi amministrazione provinciale
3. sedi amministrazione comunale
4. sedi comunità montane

5. sedi sale operative per la gestione delle emergenze (Polizia Locale, VVFF)
6. centri funzionali di protezione civile (solo regionale)
7. edifici individuati nei piani di emergenza
8. ospedali e strutture sanitarie
9. sedi di aziende unità sanitarie locali (per gestione delle emergenze)
10. centri operativi 118 (Croce Rossa)

EDIFICI ED OPERE RILEVANTI:

1. Asili nido e scuole (dalle materne alle superiori)
2. strutture ricreative, sportive, culturali
3. edifici di culto
4. strutture sanitarie e/o socio assistenziali
5. edifici e strutture pubbliche destinate all'erogazione di servizi, adibiti al commercio (susceptibili di grande affollamento), stazioni, centri commerciali..

In tutti i casi dovranno essere determinate le categorie di suolo di fondazione ed il fattore di amplificazione sismica locale, di cui al D.M. 14.01.08 "Norme tecniche per le costruzioni". L'analisi antisismica per queste strutture è obbligatoria dalla entrata in vigore delle presenti norme, anche se anteriore al 30.06.09. Tale analisi sarà eseguita sulla base di specifica indagine geognostica e sismica che definisca il fattore di amplificazione sismica locale ed il tipo di suolo sismico.

Art. 23

RELAZIONE GEOLOGICA

La Relazione Geologica è documento essenziale ed obbligatorio, da presentare per l'approvazione dei Piani Attuativi, del Permesso di Costruire e della Dichiarazione d'Inizio Lavori.

L'obbligo di accompagnare i progetti di nuove opere con relazione geologica, idrogeologica e geotecnica è stabilito, per tutti gli interventi che modifichino le condizioni del suolo e per tutte le classi di fattibilità geologica, al fine di prevenire e ridurre il rischio geologico, idrogeologico e sismico, in coerenza con quanto stabilito dalla L.R.12/05 e dalla D.G.R. 22.12.05 N.8/1566 "Criteri attuativi della L.R.12/05" e ss-mm. ed ii.

La relazione sottoscritta da professionista abilitato, iscritto all'albo professionale, sarà eseguita avendo cura di determinare le condizioni geologiche del contesto in cui si opera, facendo riferimento alla pianificazione urbanistica comunale e sovraordinata (Piani di Bacino, PTCP, ecc.) e come stabilito dal D.M. 11.03.88, conterrà il modello geologico di riferimento, come indicato dal D.M. 14.01.08 "Norme Tecniche per le Costruzioni".

La Relazione Geologica costituisce parte integrante del progetto cui si accompagna.

I contenuti della Relazione Geologica sono illustrati come segue :

- a) La relazione sarà accompagnata da congrua indagine geognostica ed analisi sismica, nel caso di edifici di edilizia pubblica o di uso pubblico, eseguita nelle forme indicate dalla D.G.R. 22.12.05 N.8/1566.

- b) La relazione sarà accompagnata da congrua indagine geognostica nel caso di piani attuativi, edifici destinati alla produzione e al commercio, edifici rurali o di forte impatto idrogeologico ed ambientale, quali vasche per il contenimento liquami.
Nei casi a) e b) la relazione stabilirà, sperimentalmente e puntualmente, la situazione stratigrafica, natura e caratteristiche geotecniche dei terreni, calcolerà i cedimenti attesi, la posizione, la soggiacenza e la massima escursione della falda, la sua direzione e le modalità di aggettamento, da attuarsi in corso d'opera, i rapporti con gli acquiferi a cui attingono i pozzi pubblici per approvvigionamento idropotabile ed i pozzi privati che, in zona non servita da acquedotto pubblico, forniscono acqua per il consumo umano.
- c) I progetti riguardanti le tipologie indicate nel D.D.U.O. 21.11.03 N.19904 (**edifici strategici e sensibili**), dovranno essere verificati applicando la metodologia indicata in D.G.R. 22.12.05 N.8/1566, Allegato 5, livello di approfondimento 2 e 3 **e dalla successiva D.G.R.L.28.05.08 n.8/7374 e dal D.M. 14.01.08 "Norme tecniche per le costruzioni"**.
- d) Gli interventi di ristrutturazione che determinino nuove condizioni di sollecitazione statica e dinamica degli edifici, sono da documentare con relazione geologica.

Art. 24

LINEE GUIDA PER LA RELAZIONE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, GEOTECNICA E SISMICA

La redazione della relazione geologica, idrogeologica, geotecnica e sismica con le relative indagini geognostiche sarà eseguita seguendo le seguenti linee di indirizzo.

Le presenti linee guida lasciano impregiudicata l'esclusiva responsabilità del tecnico estensore in merito ai contenuti specifici relativi all'importanza dell'opera e alle problematiche geologiche, geotecniche e sismiche relative al contesto di inserimento dell'opera stessa.

1 - FINALITA'

Le linee guida per la redazione della relazione geologica, idrogeologica, geotecnica e sismica e delle relative indagini geognostiche, perseguono la duplice finalità di rendere omogenei, dal punto di vista qualitativo e quantitativo, gli elaborati suddetti, uniformandoli alle norme in vigore e rendere più agevole il lavoro di istruttoria.

La relazione geologica deve essere eseguita facendo riferimento alle norme vigenti in materia, in particolare a :

- **D.M. 16.01. 1996, Norme tecniche per le costruzioni in zona sismica;**
- **Circolare Ministero dei LL.PP.15.10.06 n. 252 AA.GG./S.T.C., Istruzione per l'applicazione delle Norme tecniche di cui al D.M. 16.01. 1996;**
- **Circolare Ministero dei LL.PP.10.04.07 n. 65/ AA.GG. Istruzione per l'applicazione delle Norme tecniche per le costruzioni sismiche di cui al D.M. 16.01. 1996;**
- **Legge 02.02.1974 n.64, Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche;**
- **Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14 Settembre 2005;**

- Ordinanza n. 3274 del 20 Marzo 2003: “Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica.”;
- DPR n. 554/99: “Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici”;
- Legge 109/94: “Legge quadro in materia di lavori pubblici” e ss.mm.;
- 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”;
- L.R. 11.03.05 N.12, Piano di governo del territorio,
- D.G.R.22.12.05 N.8/1566, Criteri per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, in attuazione dell'art.37, comma 1, della L.R.12/05.
- 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.
- Eurocodice 7, Progettazione geotecnica, Parte 1: Regole generali;
- Eurocodice 8, Indicazioni progettuali per la resistenza sismica delle strutture, Parte 5: Fondazioni, strutture di contenimento ed aspetti geotecnica.
- L.R. 24.05.1985 N.46, Regolamento per i termini e le modalità di controllo da effettuarsi sulle opere e sulle costruzioni in zone sismiche regionali;
- D.G.R. 22.03.1996 n.6/10650;
- T.A.R. per la Lombardia, Sezione di Brescia, 21.01.1997, n.912;
- D.M. 05.03.1984, Dichiarazione di sismicità di alcune zone della regione Lombardia;
- D.M. 14.01.08 Norme tecniche per le costruzioni,
- D.G.R.L. 28.05.08 N. 8/7374.

2- CONTENUTO E FORMA

La relazione geologica sarà eseguita secondo i contenuti e le forme qui di seguito esposte.

2.1 Premessa

La relazione geologica conterrà :

l'inquadramento geografico dell'area, gli estremi di incarico, le caratteristiche del progetto, i riferimenti alle leggi vigenti, il programma di lavoro e le indagini svolte, la provenienza (eventuale) dei dati geologici e geotecnici a cui si fa riferimento, le ulteriori varie notizie necessarie a giudizio del geologo estensore.

2.2 Inquadramento geologico preliminare (modello geologico preliminare)

- Descrizione delle caratteristiche geologiche generali dell'area;
- Descrizione delle caratteristiche morfologiche generali dell'area;
- Descrizione delle caratteristiche idrogeologiche generali dell'area;
- Descrizione dei caratteri sismici dell'area.
- Individuazione della vincolistica geologica gravante sul sito (PAI, vincolo idrogeologico, classificazione sismica, vincoli geologico-urbanistici locali,

riferimenti e stralcio dello studio geologico del territorio comunale (L.R. 12/05, art. 57), ecc....).

2.3 Indagini geognostiche e sismiche

- Programma ed ubicazione delle indagini eseguite.
- Parametrizzazione fisico-meccanica dei vari litotipi rilevati nella successione stratigrafica locale, significativa e sufficiente ai fini delle necessità del progetto a cui è riferita, compatibilmente con le caratteristiche dei terreni. La parametrizzazione deve discendere dai risultati delle prove geognostiche in sito o in laboratorio programmate.

Particolare importante è che le prove eseguite siano precisamente documentate nella metodologia e nei risultati e che tutte le necessarie schede, tabelle e grafici esplicativi siano riportati in allegato alla relazione.

- Individuazione della categoria di suolo di fondazione per la definizione *dell'azione sismica di progetto*, ai sensi del D.M. 14/09/2005 3.2.1. e dell'Ordinanza n. 3274 del 20 Marzo 2003 (suolo di fondazione tipo A-B-C-D-E-S1-S2).
- Definizione dell'amplificazione sismica locale (D.G.R., 22.12.05 n. 8/1566, Componente geologica, idrogeologica e sismica, Allegato 5 e ss. mm. ed ii).

2.4 Caratterizzazione geologica e geomorfologica locale

- Principali caratteristiche morfologiche del sito aventi rilevanza ai fini del progetto.
- Analisi dell'assetto morfologico del sito, nelle condizioni di partenza ed in quelle modificate dagli interventi, ai fini soprattutto degli eventuali problemi di stabilità.
- Stratigrafie di dettaglio, con spessori dei vari litotipi esistenti nel sottosuolo del sito in discussione e della loro variabilità spaziale, per un'ampiezza ed una profondità significative ai fini del progetto (D.M. 14/09/2005 3.2.1, 7.1.3).
- Esplicitazione dell'ordine e natura dei suddetti litotipi, del loro stato di alterazione e/o fratturazione, della loro eventuale degradabilità, della geometria e caratteristiche delle discontinuità.

2.5 Caratterizzazione idrogeologica locale

- Presenza e caratteri della falda idrica sotterranea e sue escursioni di livello.
- Analisi delle eventuali interferenze con la fondazione, nelle varie fasi esecutive e indicazione sulle eventuali mitigazioni.
- Analisi delle raccolte delle acque superficiali e della loro relazione con le fondazioni e con il manufatto; indicazioni per la loro eventuale regimazione e smaltimento.
- Analisi delle modificazioni al regime idraulico sotterraneo e della vulnerabilità all'inquinamento delle falde acquifere sotterranee in relazione agli interventi di progetto

2.6. Modello geologico di riferimento

- Modellazione definitiva del volume significativo, litostratigrafica, geolitologica, idrogeologica e geomorfologica, sulla scorta di tutti i rilevamenti e le indagini svolte.
- Carte e Sezioni geologiche, in numero e sviluppo significativi ai fini del progetto (D.M. 14/09/2005 7.2.1), per l'illustrazione del modello geologico definitivo.
- Individuazione delle pericolosità geologiche del sito prima e dopo la realizzazione del progetto.
- Individuazione dei condizionamenti e delle eventuali misure di mitigazione derivanti dal modello geologico, ai fini della realizzazione del progetto.

- Indicazioni riguardanti il piano di posa ottimale, in funzione del modello e delle pericolosità geologiche.
- Indicazioni riguardanti la tipologia delle fondazioni e la metodologia di esecuzione dei lavori di carattere geologico (sbancamento, aggottamento di falda, perforazione pali, ecc.....).

2.7 Modello e verifiche geotecniche

- Esse saranno svolte sulla scorta di un MODELLO GEOTECNICO di riferimento coerente con tutti i contenuti dei capitoli precedenti, evitando la scelta dei parametri di calcolo che possano essere avulsi o poco significativi rispetto al contesto litologico, morfologico ed idrogeologico esplicitato (coerenza delle relazioni geologiche e geotecniche).
- Verifiche e calcoli geotecnici riportanti il comportamento dei terreni interessati dal progetto, ad es.: Verifica agli stati limite ultimo (SLU), Verifica allo stato limite di esercizio (SLE): cedimenti e distorsioni, verifiche di stabilità locale e/o generale con particolare attenzione alla stabilità dei pendii nei confronti dell'azione sismica di progetto, verifiche alla suscettibilità alla liquefazione.
- Scelta definitiva del piano di posa ottimale, della tipologia fondazionale e della metodologia di esecuzione dei lavori di carattere geologico (sbancamenti, perforazione pali, ecc.), in funzione delle precedenti verifiche geotecniche.
- Indicazioni sugli eventuali interventi ottimali di consolidamento in funzione dei modelli del terreno e delle tipologie di eventuale dissesto fondale (per i progetti di consolidamento).

2.8 Conclusioni

- Riassunto sintetico dei caratteri, delle condizioni, dei risultati delle verifiche e delle prescrizioni generali e particolari necessarie alla buona riuscita dell'opera a breve e lungo termine.
- Giudizio di idoneità complessivo del sito nei riguardi della esecuzione di tutto o parte delle opere progettate.

2.9 Allegati cartografici minimi alla relazione

1. Stralcio I.G.M. 1:25.000 dell'area studiata e/o stralcio aerofotogrammetrico comunale in scala 1:2000/5000;
2. Stralcio planimetrico con ubicazione degli interventi di progetto, delle indagini in sito eseguite e delle tracce delle sezioni geologiche; il tutto in scala adeguata;
3. Carta geolitologica in scala adeguata;
4. Carta geomorfologica e/o idrogeologica della zona, in scala adeguata;
5. Sezioni geologiche e/o stratigrafiche e/o geotecniche del sito per un volume significativo, in numero e scala adeguata;
6. Stratigrafie dei sondaggi geognostici eseguiti;
7. Schede, grafici, tabelle, diagrammi delle prove in sito e/o in laboratorio eseguite;
8. Schede, grafici, tabelle, diagrammi, calcoli delle verifiche geotecniche;
9. Documentazione fotografica.

2.10 Dichiarazione di compatibilità geologica, idrogeologica e sismica

Il tecnico e/o i tecnici, estensori della relazione geologica, idrogeologica, geotecnica e sismica, di cui sopra, abilitati ed iscritti agli appositi albi professionali, dichiareranno, sotto loro piena responsabilità, che il lavoro svolto è conforme alle disposizioni nazionali, regionali e locali riguardanti la prevenzione del rischio geologico, idrogeologico e sismico.