

REGIONE LOMBARDIA  
PROVINCIA DI PAVIA



**P . G . T .**  
del Comune di  
**MONTICELLI  
PAVESE**

**PIANO delle REGOLE**

**PdR 3**

**NORME TECNICHE**

**PIANO DI GOVERNO  
DEL TERRITORIO COMUNALE**

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12

Allegato alla delibera del Consiglio Comunale n. .... del .....

*IL SINDACO : Ing. Enrico Berneri*

Data: 04.2016

*IL SEGRETARIO COMUNALE : Dott. Gabriele Maggiori*

*IL TECNICO COMUNALE INC.: Dott. Arch. Marcello Passerini*

*Redatto a cura di :*

*Dott. Arch. Marcello Passerini*

**PDR**

ADEGUATO IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE  
E/O IN RECEPIMENTO DELLE RICHIESTE DI ADEGUAMENTO DA PARTE DEGLI ENTI COMPETENTI

## INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
Art. 1. - Natura e Contenuti del PIANO DELLE REGOLE .....	4
Art. 2. - Applicazione del Piano delle Regole.....	4
Art. 3. - Elementi costitutivi del P.D.R. ....	5
Art. 4. - Natura delle Norme tecniche di Attuazione.....	5
Art. 5. - Rapporti tra il PGT e i Documenti di Pianificazione Sovraordinati.....	6
TITOLO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO.....	6
Art. 6. - Modalità di attuazione del PGT.....	6
Art. 7. - Intervento diretto.....	6
Art. 8. - Permesso di costruire.....	7
Art. 9. - Permesso di costruire convenzionato.....	7
Art. 10. - Permesso di costruire in deroga.....	8
Art. 11. - Denuncia di inizio attività.....	8
Art. 12. - Oneri relativi al rilascio dei titoli abilitativi.....	9
Art. 13. - Intervento sostitutivo.....	9
Art. 14. - Permesso di costruire in deroga.....	9
Art. 15. - Intervento preventivo- Piani attuativi.....	10
Art. 16. - Opere di urbanizzazione primaria.....	10
Art. 17. - Opere di urbanizzazione secondaria.....	11
Art. 18. - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione.....	11
Art. 19. - Scomputo degli oneri di urbanizzazione.....	11
Art. 20. - Perequazione urbanistica.....	11
Art. 21. - Compensazione urbanistica.....	12
Art. 22. - Indice di utilizzazione territoriale.....	12
Art. 23. - Trasferimento dei diritti edificatori.....	12
Art. 24. - Registro delle Cessioni dei diritti edificatori.....	12
Art. 25. - Misure di salvaguardia.....	12
Art. 26. - Adempimenti dell'Amministrazione Comunale.....	13
TITOLO III - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI.....	13
Art. 27. - Indici e rapporti che regolano l'edificazione.....	13
Art. 28. - Utilizzazione degli indici.....	17
TITOLO IV - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL TERRITORIO.....	18
Art. 29. - Definizione degli Interventi edilizi.....	18
Art. 30. - Destinazioni d'uso.....	19
Art. 31. - Disciplina e Mutamenti delle destinazioni d'uso.....	22
Art. 32. - Aree di pertinenza.....	22
Art. 33. - Parcheggi di pertinenza.....	22
Art. 34. - Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	23

Art. 35. - Edilizia ecosostenibile e risparmio energetico.....	24
Art. 36. - Linee elettriche.....	25
Art. 37. - Infrastrutture della mobilità.....	25
Art. 38. - Impianti di telefonia fissa.....	25
Art. 39. - Cartellonistica .....	25
TITOLO V - NORME COMUNI.....	26
Art. 40. - Perimetro dei centri edificati.....	26
Art. 41. - Aree di Consolidamento dei Caratteri Naturalistici.....	26
Art. 42. - Aree inedificabili ed aree suscettibili di interventi urbanistici ed edilizi.....	26
Art. 43. - Norme comuni a tutte le aree suscettibili di intervento urbanistico ed edilizio.....	28
Art. 44. - Distanze minime dalle strade extraurbane.....	29
Art. 45. - Recinzioni.....	29
TITOLO VI - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....	30
Art. 46. - Norme generali.....	30
Art. 46 - Nuclei di antica formazione (NAF).....	30
Art. 47. - Ambiti prevalentemente residenziali.....	35
Art. 48. - Ambiti residenziali a tessuto rado.....	36
Art. 49. - Ambiti di riqualificazione del tessuto edilizio.....	38
Art. 50. - Edifici di valenza storico artistica.....	39
Art. 51. - Edifici di valenza storico testimoniale.....	40
Art. 52. - Ambiti del tessuto produttivo consolidato.....	42
Art. 53. - Ambiti per insediamenti finalizzati alla produzione di energia da fonti rinnovabili.....	44
Art. 54. - Ambiti per insediamenti commerciali.....	46
Art. 55. - Salvaguardia delle SLP esistenti.....	47
Art. 56. - Ambiti di trasformazione residenziale.....	48
Art. 57. - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale.....	48
TITOLO VII - ATTIVITA' COMMERCIALI.....	48
Art. 58. - Attività Commerciali.....	48
Art. 59. - Superfici destinate ai servizi commerciali.....	48
Art. 60. - Insediamento di attività commerciali.....	49
Art. 61. - Modalità di intervento .....	50
Art. 62. - Impianti di distribuzione del carburante .....	50
Art. 63. - Dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico.....	50
Art. 64. - Compatibilità viabilistica ed ambientale.....	51
Art. 65. - Inserimento ambientale .....	51
Art. 66. - Salvaguardia dei valori ambientali nei Nuclei di Antica Formazione.....	51
TITOLO VIII - ZONE AGRICOLE.....	51
Art. 67. - Norme comuni a tutte gli ambiti agricoli.....	51
Art. 68. - Aree agricole produttive.....	53

Art. 69. - Aree agricole con caratteri storico testimoniali.....	54
Art. 70. - Aree agricole soggette a tutela.....	54
Art. 71. - Ambiti di mitigazione ed integrazione funzionale tra il sistema urbano e quello agricolo .....	54
Art. 72. - Canali irrigui.....	55
Art. 73. - Tutela dell'ambiente e del suolo.....	55
Art. 74. - Edifici in zona agricola non rientranti nelle destinazioni di zona .....	56
Art. 75. - Distanza delle piantagioni dalle strade.....	56
Art. 76. - Costruzioni accessorie .....	57
TITOLO IX - VINCOLI AMMINISTRATIVI E PER LA DIFESA E SALVAGUARDIA DEL SUOLO.....	58
Art. 77. - Vincoli per la difesa del suolo.....	58
Art. 78. - Vincoli Amministrativi.....	58
Art. 79. - Vincoli di Tutela e di Salvaguardia .....	58
TITOLO X - SALVAGUARDIA DELLA COMPONENTE PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO.....	59
Art. 80. - Disposizioni in materia ambientale .....	59
Art. 81. - Incidenza paesistica ed impatto paesistico .....	59
Art. 82. - Funzioni amministrative per il rilascio dell'autorizzazione paesistica.....	60
Art. 83. - Criteri per la redazione dell'esame paesistico dei progetti.....	60
Art. 84. - Classi di sensibilità paesaggistica .....	61
Art. 85. - Ambito del Parco Locale di Interesse Sovra comunale.....	61
Art. 86. - Zone a protezione speciale (ZPS).....	63
Art. 87. - Ambiti di elevata naturalità.....	63
Art. 88. - Aree a bosco.....	63
Art. 89. - Reticolo idrografico.....	64
Art. 90. - Aree di tutela dei corsi d'acqua.....	64
Art. 91. - Corridoi ecologici.....	65
Art. 92. - Viabilità di valore paesistico.....	65
Art. 93. - Aree a verde privato.....	65
Art. 94. - Sostenibilità degli Impianti per la produzione di energia.....	66
TITOLO XI - COMPONENTE GEOLOGICA DEL PIANO.....	66

## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 1. – Natura e Contenuti del PIANO DELLE REGOLE

Il presente PIANO DELLE REGOLE è redatto in base alle disposizioni del comma 7 dell'art.10 bis della Legge Regionale 11 marzo 2001 n.12 e s.m.i. e in accordo ad essa.

Esso detta le normative d'uso e di salvaguardia del territorio comunale ed in particolare individua :

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC), definiti come parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione dei suoli, comprese le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa e le aree libere destinate ad usi diversi ma ascrivibili all'ambito urbano,
- all'interno del TUC delimita nuclei di antica formazione normando gli interventi di conservazione, recupero riqualificazione secondo criteri di valorizzazione del patrimonio esistente.
- determina gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia ed i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo, di permeabilizzazione.
- le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa vigente regionale e statale,
- le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado

Indica inoltre:

- le prescrizioni in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica
- le aree destinate all'agricoltura e per esse detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e salvaguardia
- le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico disponendone le norme di salvaguardia e valorizzazione in coerenza con la pianificazione sovraordinata
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica,

Il PdR definisce inoltre la disciplina all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato e determina i parametri quantitativi e qualitativi di progettazione urbanistica ed edilizia con particolare attenzione verso l'integrazione paesistica degli interventi, l'efficienza energetica e il contenimento dell'occupazione del suolo.

#### Art. 2. – Applicazione del Piano delle Regole

Il PIANO DELLE REGOLE (P.d.R.) si applica all'intero territorio comunale fatta eccezione per gli interventi negli ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano ( DP) e nelle aree disciplinate dal Piano dei Servizi (PdS).

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

Le previsioni in esso contenute hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili.

### **Art. 3. - Elementi costitutivi del P.D.R.**

Il P.R. si compone dei seguenti elaborati:

- TAV. R01. Vincoli di tutela e salvaguardia
  - TAV. R02. Vincoli per la difesa del suolo
  - TAV. R03. Carta di fattibilità
  - TAV. R04. Carta geologica
  - TAV. R05. Carta idrogeologica
  - TAV. R06. Carta della sismicità
  - TAV. R07. Caratteri territoriali
  - TAV. R08. Carta della sensibilità paesaggistica
  - TAV. R09. Tessuto edilizio urbano – analisi tipologica
  - TAV. R10. Tessuto edilizio urbano – consistenza del patrimonio edilizio
  - TAV. R11. Tessuto edilizio urbano – stato di conservazione dei fabbricati
  - TAV. R12 . Lotti liberi edificabili
  - TAV. R13 . Ambiti agricoli strategici
  - TAV. R14. Previsioni di Piano - scala 1:10.000
  - TAV. R15. Disciplina dei tessuti edificati scala 1:5.000
  - TAV. R16. Tipologie d'intervento - Nuclei di antica formazione-1:2.000
- Relazione tecnica illustrativa –  
Norme tecniche di attuazione

Sono parte integrante del PR:

- Lo studio geologico- Allegato B
- Il piano di azionamento acustico Allegato C
- lo studio del reticolo minore Allegato D

Le tavole hanno carattere analitico e rappresentano il quadro conoscitivo di riferimento per gli orientamenti progettuali e le scelte pianificatorie

Le tavole PdR. R08, R12, R13, R14, R15, R16, unitamente alle presenti NdA hanno carattere prescrittivo poiché disciplinano le tipologie d'intervento nei tessuti edificati ed agricoli, gli ambiti agricoli strategici, l'edificazione nei lotti liberi edificabili.

Nel caso di differenze o discordanze tra gli elaborati grafici prevale il documento di maggior dettaglio. In caso di discordanza tra le indicazioni espresse nelle tavole e le indicazioni espresse nelle Norme Tecniche di Attuazione, prevalgono le prescrizioni di quest'ultime.

### **Art. 4. - Natura delle Norme tecniche di Attuazione**

Le Norme tecniche di Attuazione esplicitano i contenuti pianificatori e programmatici del PGT fornendo le modalità e le regole per la sua corretta realizzazione.

Esse inoltre recepiscono integralmente le normative statali e regionali in materia di edilizia pubblica e privata, di ambiente ed ecologia e in tema igienico sanitario e di superamento delle barriere architettoniche.

Come testo normativo le NdA si pongono in posizione di preminenza rispetto al Regolamento Edilizio Comunale e agli altri regolamenti comunali in materia di assetto ed uso del territorio per cui decadono i contenuti e le prescrizioni di tali regolamenti in contrasto con le stesse Norme.

#### **Art. 5. - Rapporti tra il PGT e i Documenti di Pianificazione Sovraordinati**

Il P.G.T., di cui il PdR è parte, integra le previsioni dei Piani Sovraordinati rappresentati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della provincia di Pavia (PTCP) e dal Piano Territoriale Regionale (PTR) con il Piano territoriale Paesistico (PTPR) verificandone i contenuti rispetto alle specificità locali, in funzione dei principi di sussidiarietà, responsabilità e partecipazione ed assume nei confronti di tali strumenti valenza di documento di pianificazione di maggior dettaglio.

La coerenza e il coordinamento del PGT rispetto ai contenuti ed alle prescrizioni dei piani sovraordinati viene verificata attraverso gli indirizzi e le scelte definite ed operate nel DP.

### **TITOLO II**

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

#### **Art. 6. - Modalità di attuazione del PGT.**

Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio si attua mediante intervento edilizio diretto (Permesso di costruire, Denuncia di Inizio Attività e/o Permesso di Costruire Convenzionato, Denuncia d'inizio attività, Segnalazione d'inizio attività) ed interventi preventivi (Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata) Per tutti i progetti che alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici deve essere effettuato l'esame paesistico. (art.80 L.12/205)  
Qualora gli interventi richiedano l'autorizzazione paesistica di competenza di un ente diverso dal comune, questa va allegata all'atto della richiesta di titolo abilitativo.

#### **Art. 7. - Intervento diretto**

Il P.G.T. si attua per intervento diretto negli ambiti ove non sia previsto l'intervento preventivo.

Nelle zone soggette all'obbligo di intervento preventivo, l'intervento diretto è subordinato all'approvazione definitiva del Piano Attuativo. Sono interventi diretti:il Permesso di Costruire, la Denuncia di Inizio Attività, la Segnalazione Certificata di inizio attività, la comunicazione edilizia libera.

### **Art. 8. – Permesso di costruire**

Il Permesso di costruire è rilasciato dal Dirigente o dal Responsabile del competente ufficio comunale ovvero, qualora istituito, dallo sportello unico per l'edilizia, al proprietario o a chi ha titolo per richiederlo, dietro presentazione di adeguata documentazione relativa alle opere da eseguire, comprovante il rispetto delle prescrizioni di zona e dei relativi parametri e indici urbanistici ed edilizi contenuti nel P.G.T., nonché delle norme del Regolamento Edilizio e delle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

Il rilascio del Permesso di Costruire non comporta limitazione dei diritti di terzi ed è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o della previsione da parte del Comune della loro attuazione entro il triennio successivo o alla assunzione dell'impegno da parte dei privati di eseguirle all'atto della realizzazione del progetto oggetto dello stesso permesso di costruire (art. 35 L.r.12/2005 e s.m.i.)

Il titolare dichiara immediatamente al Comune la data di inizio ed ultimazione dei lavori, secondo le modalità indicate nel Regolamento Edilizio.

Alla ultimazione dei lavori lo stesso titolare presenta allo sportello unico per l'edilizia, contestualmente alla richiesta di accatastamento dell'edificio, gli aggiornamenti del database topografico e di certificazione energetica in forma digitale, secondo le modalità definite dalla Giunta Regionale.

Per le opere pubbliche dei comuni, la delibera di approvazione del progetto, assistita dalla stessa validazione ai sensi dell'art.47 del DPR 554/1999 e s.m.i. ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

### **Art. 9. – Permesso di costruire convenzionato**

Negli ambiti e nei casi indicati dalla presenti NdA è previsto il ricorso al "permesso di costruire convenzionato.

La proposta relativa al permesso di costruire convenzionato è depositata presso gli uffici comunali dal richiedente. Le prescrizioni e le modalità attuative sono concordate con l'A.C. e restano in vigore fino alla completa attuazione delle previsioni edificatorie

La convenzione (che potrà essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo) è stipulata tra il richiedente il provvedimento abilitativo ed il Comune e potrà riguardare prescrizioni di carattere:

- Planimetria volumetrica
- Viabilistica
- Mitigativa

Essa dovrà riportare l'impegno del richiedente all'osservanza delle prescrizioni, l'impegno ad eseguire le opere di interesse pubblico previste, le modalità ed i tempi di esecuzione delle opere e le modalità ed i tempi della cessione dei sedimi agli enti locali o l'eventuale asservimento all'uso pubblico delle stesse, l'eventuale scomputo degli oneri di urbanizzazione, le forme di garanzia per l'adempimento.

La realizzazione delle opere deve essere verificata di concerto con l'ente locale nel rispetto degli obblighi attuativi sottoscritti nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo

Per i lotti sottoposti a permesso di costruire convenzionato, il progetto dovrà essere corredato da elaborato piano volumetrico a scala opportuna, che consenta di definire l'assetto compositivo dell'intervento all'interno del contesto ambientale interessato e dalla definizione dell'assetto viabilistico.

Sono fatte salve comunque ed in ogni caso: la verifica dell'adeguatezza delle reti dei sotto servizi esistenti e l'eventuale la realizzazione a carico del privato delle opere integrative necessarie a garantire l'efficienza del sistema di smaltimento delle acque reflue, dell'approvvigionamento idrico, di fornitura dell'energia elettrica e del gas.

#### **Art. 10. - Permesso di costruire in deroga**

Il permesso di costruire può essere rilasciato in deroga alle prescrizioni del PGT, previa delibera del Consiglio Comunale, esclusivamente nei casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di sicurezza.

Esso può riguardare unicamente variazioni dei limiti di densità edilizia, altezza e distanza tra i fabbricati prescritti dalle norme di Piano o interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche entro i limiti della LR. 6/1989.

#### **Art. 11. - Denuncia di inizio attività**

In alternativa al Permesso di Costruire e per gli stessi interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, (sono fatti salvi gli interventi nelle aree destinate all'agricoltura per i quali si rimanda agli articoli delle presenti norme) può essere inoltrata al Comune dall'avente titolo ed almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, una Denuncia di inizio attività (DIA) redatta secondo quanto disposto dagli artt. 41 e 42 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dal Regolamento Edilizio.

La DIA è accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori.

Nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, il relativo calcolo è allegato alla denuncia di inizio attività e il pagamento è effettuato con le modalità previste dalla vigente normativa, fatta comunque salva la possibilità per il comune di richiedere le eventuali integrazioni.

La quota relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune entro trenta giorni successivi alla presentazione della denuncia di inizio attività, fatta salva la facoltà di rateizzazione.

### **Art. 12. – Oneri relativi al rilascio dei titoli abilitativi**

I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia comportano la corresponsione di un contributo relazionato all'incidenza delle opere di urbanizzazione e al costo di costruzione.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con l'obbligo di aggiornamento ogni tre anni in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione è determinato con riferimento alla data della presentazione della richiesta, purché questa sia completa degli elaborati previsti, ed è corrisposto al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire o a trenta giorni a partire dalla data di presentazione per la DIA.

E' fatta salva la facoltà di rateizzare l'importo e la facoltà del comune di richiedere eventuali integrazioni.

Il contributo non è richiesto nei casi di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ampliamenti non superiori al 20% di edifici unifamiliari, opere di miglioria funzionale ed igienica, impianti ed attrezzature per opere pubbliche o di interesse generale, realizzate da enti istituzionalmente competenti, opere di urbanizzazione, opere realizzate in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità (art. 9 - legge 28/1/1977 n.10 e s.m.i.).

Per gli interventi di edilizia abitativa, nelle aree a destinazione prevalentemente residenziale, qualora non sia fatto obbligo di convenzionamento dei prezzi di vendita degli alloggi o del canone di affitto, il concessionario può stipulare una convenzione ai sensi dell'art. 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 allo scopo di ridurre il corrispettivo degli oneri al solo contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

### **Art. 13. – Intervento sostitutivo**

L'infruttuosa decorrenza dei termini per il rilascio del titolo abilitativo costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo da parte della Regione ovvero dalla Provincia a far tempo dall'efficacia del PTCP secondo le modalità dell'art.39 della L.12/2005 e s.m.i.

### **Art. 14. – Permesso di costruire in deroga**

Per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, L'Amministrazione Comunale, previa deliberazione del consiglio comunale, può rilasciare Permesso di costruire in deroga, senza necessità di preventivo nullaosta regionale.

La deroga può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale e interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche nei casi previsti dall'art.19 della LR n.6/1989.

Devono essere comunque rispettate le norme igienico sanitari e della sicurezza.

#### **Art. 15. – Intervento preventivo- Piani attuativi**

L'intervento preventivo si attua attraverso i piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.

Esso si applica obbligatoriamente all'interno dei comparti individuati dagli elaborati di PGT per i quali è richiesta la formazione di uno strumento di pianificazione di dettaglio, intermedia tra il Piano di Governo del Territorio e l'intervento diretto.

In particolare i PA regolano l'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo nelle aree indicate nel Documento di Piano e gli interventi sugli immobili dei nuclei storici nel rispetto dei parametri e degli indici fissati dalla presenti norme.

La realizzazione di medie e medio piccole strutture di vendita è sempre assoggettata a pianificazione attuativa

Per la presentazione del P.A. è sufficiente il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili, verificata sull'imponibile catastale all'atto della presentazione del Piano.

Il Comune si riserva la facoltà di promuovere piani attuativi anche per ambiti territoriali per i quali la formazione di detto piano non risulta prescritta dal Piano delle Regole.

Nel caso si tratti di piani iniziativa privata i piani attuativi e loro varianti sono adottati dal Consiglio Comunale entro novanta giorni dalla presentazione al protocollo comunale secondo la procedura prevista dall'Art.14 della L.R. 12/2005.

Le previsioni dei Piani Attuativi hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

#### **Art. 16. – Opere di urbanizzazione primaria**

Per opere di urbanizzazione primaria si intende l'insieme delle opere e dei servizi tecnologici atti a rendere edificabile un'area.

Tali opere sono quelle di cui all'art. 44 comma 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e in particolare sono considerate tali:

- a) le strade , gli spazi di sosta e parcheggio di servizio al lotto edificabile idonee al traffico veicolare, fornite di adeguata pavimentazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori (marciapiedi, soste, etc.);
- b) le condotte per lo smaltimento delle acque chiare e luride, con i relativi accessori tecnologici (caditoie, pozzetti, etc.);
- c) le condotte per l'erogazione dell' acqua potabile, impianti di captazione di sollevazione e opere accessorie;
- d) le condotte per l'erogazione del gas con relative opere accessorie;
- e) l'illuminazione stradale e gli impianti elettrici generali;
- f) le attrezzature a verde a servizio della abitazione o dell'insediamento produttivo, alberature stradali e relativi spazi;
- g) le aree di parcheggio a servizio dell'abitazione o dell'insediamento produttivo.

### **Art. 17. – Opere di urbanizzazione secondaria**

Per opere di urbanizzazione secondaria si intende l'insieme delle infrastrutture atte a soddisfare le esigenze socioculturali della popolazione.

Tali infrastrutture sono le opere di cui all'art. 44 comma 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e in particolare sono considerate tali:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) gli impianti sportivi e di quartiere;
- g) i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- h) le aree verdi di quartiere.

### **Art. 18. – Cessione delle aree per opere di urbanizzazione**

L'esecuzione dei piani attuativi e dei permessi di costruire convenzionati comporta la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima indicata dal Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità della loro monetizzazione.

### **Art. 19. – Scomputo degli oneri di urbanizzazione**

A parziale o totale scomputo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria e secondaria. I comuni determinano le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico-economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza. Le opere, collaudate a cura del comune, sono acquisite alla proprietà comunale.

Non possono essere oggetto di scomputo le opere espressamente riservate, nel programma triennale.

### **Art. 20. – Perequazione urbanistica**

In sede di piani attuativi e di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione possono essere ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati, con l'applicazione dell'identico indice di edificabilità.

Per la determinazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità i Piani individuano gli edifici esistenti, le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture e per le compensazioni urbanistiche.

### **Art. 21. – Compensazione urbanistica**

Per le aree destinate a realizzare interventi di interesse pubblico o generale, non rientranti in PA o atti di programmazione, a compensazione della cessione gratuita al comune, sono attribuiti aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dal PGT.

In alternativa a tali diritti, sulla base del Piano dei Servizi, il proprietario può realizzare direttamente gli interventi con stipula di atto di accreditamento o convenzione per la gestione dei servizi.

### **Art. 22. – Indice di utilizzazione territoriale**

Ai fini della perequazione urbanistica, a tutte le aree del territorio comunale, fatta eccezione per le aree agricole e a quelle non soggette a trasformazione urbanistica, è attribuito un identico Indice di edificabilità Territoriale pari a 0,40mq./mq.

L'indice si applica a tutte le aree in maniera indifferente alla destinazione funzionale dei suoli.

Sono fatte salve le volumetrie degli edifici esistenti in relazione ai vari tipi di destinazione d'uso previsti per l'ambito d'intervento.

### **Art. 23. – Trasferimento dei diritti edificatori**

I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione sono commercializzabili. I trasferimenti di tali diritti nonché delle aree che li generano, sono registrati in forma di atto pubblico o con scrittura privata autenticata nei Registri Immobiliari e successivamente annotati nel Registro delle Cessioni dei diritti edificatori come previsto dall'art.11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

### **Art. 24. – Registro delle Cessioni dei diritti edificatori**

Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è tenuto dal competente Ufficio istituito dal Comune e da esso è aggiornato e reso pubblico e consultabile da chiunque ne faccia richiesta.

Ogni utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnata dal Certificato di destinazione Urbanistica sul quale devono essere annotate le informazioni riguardanti i diritti interessanti l'area richiesta.

### **Art. 25. – Misure di salvaguardia**

Nel periodo intercorrente tra l'adozione del PGT e la sua definitiva approvazione, in caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni degli strumenti urbanistici adottati è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda stessa.

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

#### **Art. 26. – Adempimenti dell'Amministrazione Comunale**

Il Comune, nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi è tenuto a corredare le domande di tutti i certificati il cui rilascio sia di sua competenza, dietro corresponsione da parte del richiedente dei diritti amministrativi e delle spese sostenute.

### **TITOLO III**

#### DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

#### **Art. 27. – Indici e rapporti che regolano l'edificazione**

PARAMETRI URBANISTICI. Si deve intendere per parametri urbanistici:

- St – Superficie territoriale:** l'intera superficie di una area soggetta ad un determinato tipo di intervento, di un comparto oggetto di Piano Attuativo o di un lotto edificabile al lordo delle aree stradali e di quelle destinate alle opere di urbanizzazione secondaria.
- Sf – Superficie fondiaria:** la superficie di una area o di un lotto edificabile al netto delle aree stradali e di quelle destinate alle opere di urbanizzazione secondaria.
- S1. Superficie per opere di urbanizzazione primaria:** la superficie relativa alle aree destinate alle opere previste dall'art.44 comma 3 della LR.12/2005:
- a) strade
  - b) spazi di sosta o parcheggio
  - c) fognature
  - d) rete idrica
  - e) rete di distribuzione energia elettrica e rete gas
  - f) cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazione ed infrastrutture
  - g) illuminazione pubblica
  - h) spazi di verde attrezzato

**S2 Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:** la superficie relativa alle aree destinate alle opere previste dall'art.44 comma 4 della LR.12/2005:

- asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo,
- delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.
- impianti sportivi, aree verdi ed aree verdi attrezzate,
- Parcheggi pubblici

**Slp Superficie lorda di pavimento:** la superficie è costituita dalla somma delle superfici di tutti i piani del fabbricato misurata al lordo delle murature perimetrali esterne calcolata in conformità alle normative regionali vigenti, in attuazione delle norme sul risparmio energetico. Sono escluse dal calcolo della Slp:

- gli spazi aperti quali: porticati, androni di ingresso, logge, balconi, terrazzi, cavedi , piani pilotis;
- gli spazi privati utilizzabili dal pubblico quali passaggi pedonali e gallerie, assoggettati permanentemente a tale uso mediante atto di asservimento specifico;
- gli spazi per attività comuni di pertinenza dell'intero edificio
- gli spazi distributivi verticali di collegamento tra i piani quali : vani scala, ascensori, montacarichi, compresi i relativi pianerottoli di sbarco, calcolati al netto delle murature perimetrali. Rientrano invece nel calcolo della Slp dei corrispondenti piani, le superfici delle scale interne alle singole unità immobiliari non realizzate in vano proprio.
- Gli spazi di collegamento e transito orizzontale comuni a più unità immobiliari
- I soppalchi
- Gli spazi strettamente necessari ai fini del rispetto delle norme di sicurezza e prevenzione incendi e a ciò specificatamente dedicati quali luoghi filtro o luoghi statici sicuri
- Gli spazi destinati alla sosta ed al ricovero di autoveicoli, realizzati sia in sottosuolo che in soprassuolo, compresi gli spazi di accesso e di manovra indipendentemente dal loro carattere pertinenziale
- Le cantine poste al piano terreno con superficie inferiore a 7 mq.
- I piani interrati e seminterrati di altezza interna non superiore a 2,60 m. realizzati entro terra o sporgenti dal piano originario del terreno non più di 0,50 m.
- I sottotetti quando i vani presentano un'altezza media ponderale interna inferiore a 1,80
- Le superfici dei volumi tecnici emergenti oltre la quota di copertura
- Le superfici dei volumi tecnici strettamente necessari a contenere apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio del fabbricato.

Per gli insediamenti produttivi e commerciali oltre ai casi precedenti, sono escluse dal calcolo della slp:

- Le superfici delle scale esterne di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati secondo le normative statali o regionali o impartite dagli organi di vigilanza quando non sia possibile realizzarle all'interno del fabbricato
- Le superfici e gli spazi destinati ad impianti di depurazione
- Le superfici dei silos e dei serbatoi esterni
- I soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati destinati allo stoccaggio per esigenze di produzione, che non prevedano la permanenza di persone e che abbiano una superficie non superiore al 20% del locale nel quale sono realizzati. La quantità eccedente il predetto 20% o le superfici che prevedono permanenza di persone rientrano nel calcolo della Slp.
- I magazzini di pertinenza realizzati al di sotto di sotto dei fabbricati, privi di servizi igienici

**Sc - superficie coperta:** la proiezione orizzontale di tutti i corpi di fabbrica chiusi e delle loro parti accessorie che delimitano comunque un ingombro a terra o eliminano la possibilità di calpestio alla quota del terreno naturale; sono quindi inclusi nel computo i corpi di fabbrica chiusi anche se sopraelevati rispetto alla quota di campagna, i porticati e i corpi scala aperti; sono escluse dal computo:

- gli oggetti quali balconi, gronde e simili, le tettoie e le pensiline a sbalzo a protezione degli ingressi pedonali fino ad una sporgenza massima di 1,20 m. dal perimetro esterno del fabbricato.
- le proiezioni dei balconi aperti e delle pensiline fino ad un massimo pari a 1/4 della superficie coperta computata;
- nelle zone produttive: le proiezioni orizzontali di qualsiasi tipo di copertura comprese le pensiline, le tettoie e ogni altra opera, costruzione o attrezzatura emergente dal terreno, fino ad un massimo di 240 m.

**Svp - superficie a verde privato:** la superficie di terreno di proprietà privata da sistemare o mantenere a verde vegetale a servizio dell'insediamento.

**Hd - altezza massima della costruzione:** l'altezza della costruzione calcolata in corrispondenza della quota del terreno naturale media ponderale rispetto al perimetro fino all'estradosso dell'ultimo solaio a copertura di locali abitabili (altezza netta del vani a m. 2,70); ai fini del computo della Hd:

- è vietata la formazione di rilevati artificiali;
- si conviene di attribuire a tutti gli orizzontamenti, compreso l'ultimo, uno spessore di cm. 30;
- sono escluse dal computo le sovrastrutture tecniche: torrette ascensori, torri scalarie e simili, parapetti fino ad una altezza di m. 1,20 e falde del tetto contenute in una sagoma definita da una pendenza di 1/3, rapporto tra proiezioni verticale ed orizzontale.

Eventuali deroghe al vincolo di altezza sono ammissibili solo in sede di approvazione di Piani Attuativi e nel rispetto delle disposizioni comunque vigenti in materia.

- V - volume del fabbricato:** la cubatura di tutte le parti chiuse del fabbricato emergenti dal terreno computata con metodi rigorosamente geometrici e dettagliati ottenute moltiplicando la Slp per l'altezza del fabbricato.  
Ai fini del computo del Volume:
- l'altezza del fabbricato o delle sue singole parti viene valutata con i criteri che definiscono la Hd;
  - sono esclusi dal computo portici e porticati aperti, balconi, logge ed attici aperti, pergolati, balaustrate, corpi scala, aperti a tutte le analoghe strutture; devono invece essere compresi gli avancorpi di qualsiasi tipo e gli sporti abitabili;
  - sono esclusi dal computo i volumi delle sovrastrutture tecniche: torrette ascensori, torri scalarie, camini, esalatori e le parti di tetto comprese in una sagoma definita dalla pendenza di 1/3, rapporto tra la proiezione verticale ed orizzontale.
- It - indice di fabbricabilità territoriale:** il volume massimo in mc. costruibile per ogni ettaro di St compresa in piani esecutivi al lordo delle cubature già esistenti nell'area e di cui sia previsto il mantenimento.
- If - indice di fabbricabilità fondiaria:** il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq. di Sf al lordo delle cubature già esistenti nel lotto e di cui sia previsto il mantenimento.
- Ut- indice di utilizzazione territoriale:** : la superficie lorda di pavimento edificabile per ogni mq. di St (superficie territoriale). E' attribuibile sia alle aree edificabili direttamente che alle aree che prevedono la realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico e generale.
- Rc - rapporto di copertura:** il rapporto tra Sc (esistente e di progetto) e la Sf del lotto interessato.
- Ds - distanza dalle strade aperte al pubblico transito:** la minima distanza tra il ciglio stradale, misurata in perpendicolare ad esso, ed ogni parte architettonicamente definita dei fabbricati; sono esclusi dal computo balconi e pensiline fino ad una sporgenza massima di m. 1,20; per sporgenze maggiori la distanza va computata al filo esterno della stessa a dedurre m. 1,20.
- Dc - distanza dai confini di proprietà:** la minima distanza tra il confine di proprietà, misurata perpendicolarmente ad esso ed ogni parte architettonicamente definita del fabbricati; sono escluse dal computo le strutture accessorie come indicato nella definizione della Ds.

- Df - distanza tra fabbricati:** la minima distanza, misurata perpendicolarmente all'uno o all'altro fronte, tra fronti prospicienti, di cui almeno uno sia finestrato, di fabbricati vicini o di corpi di fabbrica di uno stesso edificio che formino tra loro un angolo inferiore a 90° in proiezione planimetrica; sono escluse dal computo le strutture accessorie come indicato nella definizione della Ds.
- Ue - unità edilizia minima di intervento:** la quantità edilizia minima, oggetto di intervento di risanamento, corrispondente ad un singolo edificio architettonicamente definito ed indipendente strutturalmente e distributivamente da quell'adiacenti, sia esso costituito da una sola o più Ua.
- Ua - unità minima abitativa:** la quantità edilizia minima in grado di costituire abitazione per un nucleo familiare, distributivamente indipendente da quelle adiacenti facenti parte della stessa o delle limitrofe Ue.
- Pt . pertinenza diretta:** l'area di utilizzo dei diritti volumetrici perequati
- Pti pertinenza indiretta:** l'area oggetto di cessione gratuita al Comune in relazione al trasferimento dei diritti volumetrici perequati, per le dotazioni di verde comunale e infrastrutture per la mobilità
- Fu funzioni urbane:** si suddividono in residenza, commercio, produttivo, terziario.
- Af Aree filtranti:** le aree che garantiscono la permeabilità dei suoli. La superficie filtrante non può essere inferiore a 1/3 della superficie libera del lotto edificato.

**Art. 28. - Utilizzazione degli indici**

L'edificazione, nei limiti degli indici di densità su una determinata superficie esclude ogni successiva istanza di provvedimenti autorizzativi anche se siano intervenuti frazionamenti o passaggi di proprietà.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile fra aree con diversa destinazione di ambito o di uso, nonché tra aree non contermini, ad eccezione delle zone agricole e dei comparti ove siano attuati trasferimenti di Su a seguito dell'applicazione delle politiche perequative e/o compensative previste da PGT

Il trasferimento va effettuato in base ad atto pubblico da registrarsi all'ufficio del registri immobiliari.

## TITOLO IV

### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL TERRITORIO

#### **Art. 29. – Definizione degli Interventi edilizi**

Gli interventi da applicare al patrimonio edilizio esistente e alle nuove edificazioni sono definiti dall'art. 27 della L.R. 12/2005 e comprendono:

- a) **interventi di manutenzione ordinaria:** gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali siano compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti
- b) **interventi di manutenzione straordinaria:** le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché 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 un'unica unità immobiliare.

- c) **interventi di restauro e di risanamento conservativo:** sono volti 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 dall'esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) **interventi di ristrutturazione edilizia:** quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione o ricostruzione parziali o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie all'adeguamento alla normativa antisismica.
- e) **interventi di nuova costruzione,** quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
  - 1) La costruzione di manufatti fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto n. 6

- 2) Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - 3) La realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente del suolo edificato;
  - 4) L'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - 5) L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - 6) Gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
  - 7) La realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per le attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato
- f) **interventi di trasformazione urbanistica**, interventi di ristrutturazione urbanistica: quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con modificazione del disegno del lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le definizioni sopra elencate prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art.29 comma 4 del D.lgs. 42/2004.

### **Art. 30. - Destinazioni d'uso**

il PdR definisce, secondo quanto previsto dagli artt. 10, 41 e 42 della L.R. 12/2005, le destinazioni d'uso principali, quelle compatibili o complementari o accessorie e quelle escluse e cioè tutte quelle non compatibili.

Sono considerate:

- destinazione principale: la destinazione d'uso qualificante.
  - destinazione compatibile o complementare o accessoria : qualsiasi ulteriore destinazione che integra o rende compatibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia
- Le destinazioni di cui sopra hanno valore prescrittivo sono liberamente insediabili e possono coesistere senza limitazioni percentuali.

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nelle unità a destinazione funzionali omogenee (Df) riportati nel seguente prospetto.

Le definizioni hanno valore prescrittivo e sono recepite nel Documento di Piano.

### Df 1 Residenza

Comprende : Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi i manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali; le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq 150.

### Df 2 Settore produttivo

Comprende le attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale del settore secondario o a queste assimilabili.

Rientrano in questa destinazione funzionale anche le residenze e gli uffici pertinenziali all'attività produttiva come di seguito specificato:

- Per la residenza, nelle aree ammesse, la SLP massima è di mq 150, inferiore comunque al 20% della superficie dell'unità produttiva,
- per la destinazione ad uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione, la SLP massima per unità produttiva è pari al 30% della SLP oggetto dell'istanza di titolo autorizzativo..

Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e saranno gravate da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.

Sono comprese nella Definizione funzionale Df2 le seguenti attività:

Df 2.1 Attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.

Df 2.2 attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

Df 2.3 attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.

Df 2.4 Attività artigianale di servizio alla casa e alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa.

### Df 3 Settore terziario

Attività terziarie di produzione di servizi quali:

Df. 3.a -Unità di vicinato :Unità immobiliari con commerciale SLP ≤ mq 150

Tali attività sono ammesse in tutte le zone del contesto urbano, tranne che nelle aree agricole e negli ambiti di esclusione, eccezion fatta per le aree agricole.

Df 3.b Attività medio-piccole : unità immobiliari aventi SLP >150 e ≤250 mq

Df 3.c Medie attività: unità immobiliari aventi SLP >150 e ≤500 mq

Df 3.d Grandi attività: unità immobiliari aventi SLP >500 mq

Df 3.e Attività ricettive: alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi.

Sono comprese le attività che hanno carattere di sostegno alla funzione ricettiva quali la ristorazione e la funzione socio culturale

Df.2.5 Attività di commercio all'ingrosso come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98.

Df 2.6 Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

#### Df 4 Pubblici esercizi

Comprende i pubblici esercizi, i locali di intrattenimento e svago, le attrezzature per il tempo libero definite in:

Df 4.1 Bar, ristoranti e locali di intrattenimento e svago.

Df 4.2 Attrezzature private di carattere ludico e sportivo, di qualunque genere e disciplina, con o senza accesso di spettatori, anche convenzionate per l'uso pubblico.

#### Df 5 Commercio

Commercio al dettaglio esercitato nei seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Comprende le seguenti attività:

Df 5.1 Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.

Df 5.2 strutture di vendita medio piccole(MpS), aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 250.

Df 5.3 Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1), aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 600.

Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria MS1 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.

Df 5.4 Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2), aventi superficie di vendita superiore a mq 600 ed inferiore o uguale a mq 1.500.

Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria MS2 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.

Df 5.5 Grandi Strutture di vendita (GS) aventi superfici di vendita superiori a mq 1.500.

#### Df 6 - Settore primario - Agricoltura

Comprende: le attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

E' ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali in applicazione del Titolo III (artt. 59 e segg.) della Legge regionale n. 12/2005

### **Art. 31. – Disciplina e Mutamenti delle destinazioni d'uso**

Nelle richieste per l'ottenimento del titolo abilitativo per nuova edificazione e per interventi su edifici esistenti o per l'approvazione di Piani Attuativi, è necessario assicurare il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso ed in particolare il rispetto dei valori architettonici ed ambientali, del contesto sociale, del decoro, della incolumità pubblica, della sicurezza urbana, della salvaguardia e promozione dell'identità e della cultura locali come indicato dall'art.51 e 52 della L.R. 12/2005. E' sempre ammesso il passaggio da una all'altra delle destinazioni funzionali.

I mutamenti delle destinazioni d'uso che non prevedono opere edilizie e sono conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alle normative igienico – sanitarie, devono essere comunicati al comune con comunicazione preventiva, fatte salve le limitazioni previste dal comma 1'art. 20 del D.Lgs. 42/2004 per le destinazioni d'uso dei beni culturali.

Sono soggetti a permesso di costruire i mutamenti di destinazione che comportino la formazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri d'interesse sociale, anche se non prevedono interventi edilizi.

### **Art. 32. – Aree di pertinenza**

Sono definite aree di pertinenza le aree oggetto del calcolo degli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria e della SIp.

L'area di pertinenza è considerata saturata quando sono esaurite le possibilità edificatorie consentite dal Piano in base all'applicazione dei relativi indici .

In caso di frazionamento le aree di pertinenza non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima ammessa dal Piano.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare dell'edificio. All'atto della richiesta del titolo abilitativo l'area di pertinenza dell'intervento edificatorio deve essere chiaramente indicata negli elaborati progettuali asseverati dal progettista e sottoscritti dalla proprietà.

Il trasferimento dei diritti edificatori è consentito tra lotti adiacenti e con identica classificazione urbanistica e funzionale, a condizione che i promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino la titolarità all'utilizzo della capacità edilizia dello stesso lotto adiacente mediante produzione di apposita convenzione trascritta nei Registri Immobiliari a cura dello stesso richiedente.

Per le zone agricole non è richiesto il requisito di adiacenza.

Per tutte le nuove costruzioni il rilascio del titolo autorizzativo è subordinato alla trascrizione nei registri immobiliari dell'atto costitutivo del vincolo di asservimento con indicazione della relativa area di pertinenza.

Gli atti sono raccolti dall'A.C. in apposito registro consultabile dal pubblico.

### **Art. 33. – Parcheggi di pertinenza**

Negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione che comportino la demolizione con ricostruzione del fabbricato, devono essere previsti spazi per

parcheggi privati di pertinenza nella misura di almeno 1 mq. per mc. di costruzione come indicato nella L. 122/89.

Le superfici a parcheggio di pertinenza possono essere realizzate, previa trascrizione di vincolo nei Registri immobiliari come previsto dall'art.66 della L.R. 12/2005, entro o fuori terra, all'interno o all'esterno del lotto asservito.

Una quota, pari ad almeno un posto auto per ciascun alloggio negli ambiti residenziali ed almeno il 15% della superficie a parcheggio obbligatoria per le altre destinazioni d'uso, dovrà essere realizzata al di fuori delle recinzione dei lotti, affacciata sul suolo pubblico e resa disponibile al pubblico.

La dotazione di parcheggi pertinenziali è obbligatoria anche per le attrezzature private di uso pubblico e in caso di trasformazione d'uso da attività secondaria ad altra attività comportante la realizzazione di nuovi interventi edificatori, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con preventiva demolizione, in tutto o in parte, degli edifici esistenti.

Nel caso di ampliamenti di fabbricati o di attività esistenti, le prescrizioni relative ai parcheggi pertinenziali vanno obbligatoriamente verificate, con riferimento all'estensione complessiva della SLP risultante a seguito dell'intervento di ampliamento.

Non sono a tal fine considerati ampliamenti o interventi di nuova costruzione gli interventi di recupero dei rustici di origine agricola e quelli di recupero dei sottotetti esistenti accessibili unicamente dall'alloggio sottostante.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere gli obblighi sopra enunciati, la realizzazione dei parcheggi pertinenziali potrà essere sostituita dal versamento al Comune della somma pari al costo base di costruzione di spazi per parcheggio, in analogia a quanto disposto all'art. 64, comma 3, della LR 12/05 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

#### **Art. 34. - Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti**

Si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.

La Regione promuove il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

Negli edifici esistenti alla data del 31 dicembre 2005, o assentiti in conformità a permessi di costruire rilasciati entro il 31 dicembre 2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate entro il 1° dicembre 2005 e destinati alla residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento (s.l.p.) complessiva, è consentito, previo titolo abilitativo, il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti e dalle norme del PGT.

Il recupero volumetrico è consentito solo nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie ed in presenza di impegno, da parte dei soggetti interessati, a realizzare le suddette urbanizzazioni, contemporaneamente all'intervento assentito ed entro la fine dei lavori.

Per ogni singola unità immobiliare residenziale ottenuta dagli interventi di recupero, deve essere assicurata l'altezza media ponderale di metri 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.

Il recupero dei sottotetti a fini abitativi è classificato come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.27 comma1 lettera d) della L.R.12/05 e se è volto a creare nuove unità immobiliari, è soggetto all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare.

Nell'ambito del Tessuto urbano residenziale non sono consentiti interventi di recupero sottotetti esistenti che comportino la modifica della quota di gronda o dell'andamento della falda e modifichino l'unità compositiva di fabbricati a schiera o in linea incidendo negativamente sui prospetti di valore architettonico e ambientale.

### **Art. 35. - Edilizia ecosostenibile e risparmio energetico**

IL PGT detta disposizioni per promuovere il miglioramento del bilancio energetico del comune e ridurre le emissioni inquinanti attraverso l'uso razionale dell'energia e delle risorse idriche.

Esso ha come obiettivo l'incentivazione dello sviluppo dell'utilizzo delle fonti rinnovabili nonché la promozione dell'edilizia ecosostenibile ed il miglioramento delle condizioni di comfort interno del patrimonio edilizio.

Ai livelli di eco sostenibilità si applicano in via graduata i benefici volumetrici previsti dall'art. 11, comma 5, L.R. 12/2005 e s.m.i..

Tali benefici regolano gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e sostituzione edilizia e devono raggiungere almeno il livello minimo di eco sostenibilità .

Per le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo finalizzato al miglioramento dell'efficienza energetica, riguardanti interi edifici esistenti che rispettino tutti i requisiti indicati, è riconosciuto l'incremento del 5% della S.l.p. esistente esclusivamente per un periodo di cinque anni a decorrere dalla data di approvazione del PGT .

Per livelli di maggiore prestazione è applicata una proporzionale maggiorazione dell'indice edificatorio attribuito fino al 15% della s.l.p.

La S.l.p. derivante dall'incremento di cui al comma precedente potrà essere utilizzata per l'ampliamento dei fabbricati stessi, oppure essere oggetto di cessione dei medesimi diritti edificatori da utilizzare esclusivamente in edifici di pari o migliori caratteristiche di eco sostenibilità. In entrambi i casi, l'utilizzo dovrà essere registrato nell'atto ricognitivo di densità di competenza del Regolamento Edilizio dal quale dovrà risultare lo sfruttamento dell'incremento nonché l'impossibilità di fruirne ulteriormente.

### **Art. 36. - Linee elettriche**

Al comune sono attribuite le funzioni amministrative relative al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche per le linee elettriche con tensione fino a 15.000 volt (15KW) mentre per tensioni comprese tra i 15.000 e i 150.000, la competenza spetta alla Provincia.

Per tensioni superiori a detta soglia la competenza paesaggistica è attribuita alla Regione. (Si rimanda al PPR, Piani di sistema -infrastrutture a rete)

### **Art. 37. - Infrastrutture della mobilità**

La circolazione sulle strade di veicoli, persone e animali è regolata dal Nuovo Codice della Strada e dai provvedimenti emanati in applicazione delle norme in esso contenute nel rispetto delle normative nazionali e comunitarie in materia.

Le norme ed i provvedimenti sono ispirati alla sicurezza stradale "perseguendo gli obiettivi di una razionale gestione della mobilità, della protezione dell'ambiente e del risparmio energetico.

Le strade sono classificate sulla base delle caratteristiche costruttive tecniche e funzionali: quelle che percorrono il territorio comunale appartengono alle tipologie C (Strada extraurbana secondaria), F (Strada Urbana di Quartiere) e d F (Strade locali). Ai fini del loro uso e funzionalità in rapporto alla circolazione e per gli aspetti amministrativi si distinguono in strade provinciali (C) e strade comunali (E ed F).

Le strade vicinali sono assimilate alle strade comunali.

### **Art. 38. - Impianti di telefonia fissa**

Sulla base di specifiche esigenze documentate in sede di richiesta di titolo abilitativo ed attestanti la impraticabilità di soluzioni alternative, possono essere installati impianti di telefonia con sede fissa.

Gli interventi, assentiti con permesso di costruire, Dia, Scia sono subordinati alla verifica di compatibilità con le funzioni urbane oltreché alla adeguatezza della viabilità di accesso e alla disponibilità di parcheggi.

Tali interventi sono inoltre subordinati alle opere di compensazione ambientale con piantumazioni arboree ed arbustive.

Nella progettazione degli impianti devono essere inoltre privilegiate soluzioni formali e cromatiche che minimizzino ed attenuino l'impatto visivo

### **Art. 39. - Cartellonistica**

L'autorizzazione alla posa di cartellonistica implica la valutazione di compatibilità del manufatto rispetto alla specifica situazione di sicurezza della viabilità e di rispetto del contesto ambientale.

E' da evitare che i cartelli stradali, per dimensioni e qualità, costituiscano un elemento di intrusione visiva in contrasto con la percezione e la lettura del paesaggio.

E' ammessa.

- la cartellonistica informativa relativa alle emergenze naturali, ai percorsi tematici, alle informazioni di carattere turistico nel rispetto delle tipologie regionali.
- la cartellonistica stradale ai sensi del Codice della Strada.

E' da escludere la cartellonistica pubblicitaria permanente lungo tutti i tracciati stradali esterni al tessuto urbano consolidato.

La posa di cartelli pubblicitari è soggetta a permesso di costruire e ad autorizzazione paesaggistica.

## TITOLO V

### NORME COMUNI

#### **Art. 40. – Perimetro dei centri edificati**

Il P.G.T. distingue, ai sensi dell'art. 18 della Legge 22/10/1971 n. 865 i centri edificati dalla restante parte del territorio non urbanizzato.

La delimitazione dei centri edificati come definita nelle tavole allegate è disposta anche ai fini dell'applicazione dell'art. 14 e 16 Legge 22/10/1971 n. 865 e dell'art. 14 Legge 28/1/1977 n. 10.

#### **Art. 41. – Aree di Consolidamento dei Caratteri Naturalistici**

La totalità della superficie comunale è classificata dal PTCP come area di Consolidamento dei Caratteri Naturalistici.

Tale definizione denota il carattere di peculiarità del territorio di Monticelli Pavese a cui è riconosciuto il ruolo di area di connessione nella struttura ambientale della provincia di Pavia per la presenza combinata di aspetti fisici, naturalistici ed agrari.

In tale ambito le norme sono finalizzate al consolidamento dei caratteri naturalistici e paesaggistici e al controllo e orientamento delle attività e delle trasformazioni secondo i criteri di compatibilità.

In tale ambito, come previsto dall'art.39 delle Norme del PPR, tutti gli interventi edilizi che comportino una modifica dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici, da realizzare per mezzo di qualsiasi titolo abilitativo edilizio, devono essere preceduti da esame paesistico del progetto.

#### **Art. 42. – Aree inedificabili ed aree suscettibili di interventi urbanistici ed edilizi**

Il territorio comunale è suddiviso in ambiti suscettibili di interventi urbanistici ed edilizi ed in ambiti nei quali in linea generale è vietata l'edificazione.

**Sono da considerarsi aree inedificabili:**

- 1) le aree per la viabilità comprendenti strade provinciali, comunali, vicinali di uso pubblico, interpoderali e tutte le altre aree destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico;
- 2) le fasce di rispetto delle sedi viabili, dei corsi d'acqua, dei pozzi comunali e dei cimiteri.

Nelle fasce di rispetto laterali alle strade sono ammessi unicamente:

- a) parcheggi scoperti pubblici o di uso pubblico;
- b) impianti per la distribuzione del carburante;
- c) cabine di distribuzione elettrica e telefonica;
- d) recinzioni in muratura, rete metallica nonché siepi,
- e) piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura nel rispetto dei valori di buona visibilità dei percorsi nei raccordi ed in curva;
- f) strade di raccordo o a servizio di aree edificate limitrofe;
- g) interventi di manutenzione ordinaria straordinaria restauro e ristrutturazione edilizia per gli edifici esistenti in dette zone.

Nelle aree di rispetto cimiteriali sono consentite:

- a) realizzazione di parcheggi o parchi pubblici;
- b) interventi di cui al punto g) del comma precedente;
- c) impianti di colture arboree.

Nelle aree di rispetto dei corsi e specchi di acqua l'A.C. può consentire l'installazione di impianti e manufatti di interesse pubblico purché non in contrasto con la destinazione delle zone circostanti. Le norme per l'eventuale edificazione sono regolate dalla D.lgs 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Il limite delle zone di rispetto suddetto è contrassegnato sulla tavola di progetto da apposito tratteggio; qualora tale tratteggio si sovrapponga alla campitura di ambito soggetto a trasformazione urbanistica ed edilizia, l'area da esso definita è conteggiata ai fini del computo volumetrico secondo i parametri urbanistici della zona edificabile in cui ricade.

- 2) Le aree a protezione speciale (ZPS)
- 3) Gli ambiti di elevata naturalità
- 4) Le aree geologicamente inadatte come risulta dalla carta di fattibilità geologica riferita a tutto il territorio comunale;
- 5) Le aree demaniali;
- 6) Le aree vincolate a verde pubblico e parcheggio;
- 7) Le aree vincolate a verde privato.

Gli ambiti suscettibili di interventi urbanistici ed edilizi comprendono:

- aree ed immobili esistenti all'interno del tessuto urbano consolidato (TUC)
- ambiti di trasformazione
- aree ad uso agricolo;
- aree per attrezzature e servizi di interesse generale comprendenti:
  - a) aree esistenti e confermate;
  - b) aree in progetto.

**Art. 43. – Norme comuni a tutte le aree suscettibili di intervento urbanistico ed edilizio**

Per gli edifici di qualsiasi tipo e destinazione, per tutto il territorio comunale e fatte salve diverse indicazioni per singoli tipi di intervento, valgono le seguenti norme, in ossequio ai disposti dalle leggi regionali e statali:

a) la distanza minima dai confine di proprietà è stabilita in m. 5 e non può comunque essere inferiore ad 1/2 dell'altezza dei fabbricati;

b) la distanza minima dal ciglio di strade interne ai centri abitati aperte al pubblico transito, con esclusione della viabilità minore a fondo cieco o limitata al servizio di singoli edifici, è fissata come segue:

\* m. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 7,00;

\* m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;

\* m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

c) la distanza minima tra edifici, quando anche una sola delle pareti prospicienti sia finestrata, è di m. 10 e non può comunque essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

Le norme di cui al precedente comma non si applicano ad edifici costruiti prima della adozione del P.G.T.; pertanto al fine del rispetto della norma di cui al punto c) del precedente comma potrà essere necessario, per nuove edificazioni, rispettare un arretramento da confine superiore a quanto indicato al punto a).

Nel caso di viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici o insediamenti, la distanza minima in tutti i casi pari alla larghezza stradale maggiorata di 5,00 m.

Le distanze minime di cui al presente articolo potranno essere derogate solo:

- quando, fatti salvi i diritti di terzi, si costruisca in aderenza ad un fabbricato preesistente posto a confine sulla proprietà confinante;
- quando proprietari confinanti si accordino per costruire a confine in reciproca aderenza;
- quando le norme relative allo specifico tipo di intervento consentano di risanare o ricostruire fabbricati con l'obbligo o la possibilità di mantenere la posizione planimetrica e l'allineamento rispetto al ciglio stradale preesistenti.
- In caso di piani attuativi

E' vietato procedere a sbancamenti o eseguire rilevati quando ne risultino muri di sostegno di altezza superiore a m.2, salvo che per la costruzione di strade pubbliche, quando ciò fosse tecnicamente indispensabile.

Tutti gli edifici, con esclusione dei fabbricati per servizi e attrezzature sociali, dovranno, essere coperti a tetto con manto di copertura in coppi di laterizio o similari.

La linea di colmo dovrà risultare parallela alla facciata più lunga del fabbricato o del corpo di fabbrica.

La pendenza del tetto dovrà essere tale da contenere la copertura in una sagoma definita dal rapporto di 1/3 tra proiezioni verticale ed orizzontale.

La quota di imposta della copertura potrà superare la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio a copertura di locali abitabili per una misura non superiore a cm.

50. In nessun caso potranno essere resi abitabili i sottotetti al di sopra dell'altezza massima prevista dal P.R.G. per le singole zone.

Nella installazione degli impianti di ricezione radiotelevisiva devono essere privilegiate soluzioni formali e cromatiche che minimizzino ed attenuino l'impatto visivo ed evitino il proliferare di più impianti su uno stesso fabbricato ricercando soluzioni "centralizzate".

Negli edifici esistenti privi di servizi igienici o con servizi igienici inadeguati è consentita la realizzazione di servizi igienici all'interno o in aderenza agli edifici stessi, fatte salve le distanze da confine e tra fabbricati, senza che questo costituisca un aumento delle quantità edificabili (volumi e superfici coperte) purché l'intervento sia condotto in modo da non alterare i caratteri strutturali ed architettonici dell'edificio.

Non sono ammessi locali completamente interrati.

Sono inoltre esclusi dal computo dei volumi:

- le autorimesse e i locali seminterrati costruiti entro il perimetro dell'edificio principale e la cui altezza fuori terra non superi 1,50 ml;
- i locali interrati esterni all'edificio principale con superficie lorda totale non superiore al 50% della superficie totale non edificata del lotto e aventi l'estradosso della soletta di copertura a una quota inferiore o uguale a cm 30 misurati tenendo conto del livello medio del piano di campagna o del marciapiede e quando la suddetta soletta sia ricoperta da uno strato di terreno coltivabile di almeno cm. 50 di spessore.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le presenti Norme, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi volti ad adeguare il fabbricato esistente alle prescrizioni del PGT o alle leggi nazionali e regionali

#### **Art. 44. - Distanze minime dalle strade extraurbane**

Negli ambiti extraurbani definiti dall'art.4 del D.lgs. 30.04.1992 n. 285, la distanza minima dei fabbricati dalle strade avviene nel rispetto delle prescrizioni del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e D.P.R. n. 147 e s.m.i.

In particolare per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti degli edifici esistenti fronteggianti strade, devono essere osservate le seguenti distanze calcolate a partire dal confine stradale:

- 30 m. per la strada provinciale
- 20 m. per le strade comunali
- 10 m. per le strade vicinali

#### **Art. 45. - Recinzioni**

La distanza delle recinzioni dalle strade di uso pubblico da calcolarsi a partire dal ciglio stradale è regolata dal seguenti parametri:

- 3,00 ml. dalle strade provinciali
- 2,00 ml. dalle strade comunali
- 1,50 ml. dalle strade vicinali ed interpoderali

## TITOLO VI

### AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

#### **Art. 46. - Norme generali**

Il territorio urbanizzato è suddiviso in ambiti omogenei definiti come **tessuti urbani consolidati**.

Tali ambiti si caratterizzano per una predominante organizzazione territoriale ed urbanistico edilizia che è stata funzionale al loro sviluppo storico e morfologico.

La loro conformazione è riportata negli elaborati grafici che costituiscono parte integrante del PdR, redatti in scala 1:5.000 e 1:1.000.

Gli AMBITI DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO comprendono:

**-Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale** suddivise in:

- nuclei di antica formazione (naf)
- ambiti prevalentemente residenziali
- ambiti residenziali a tessuto rado
- ambiti di riqualificazione del tessuto edilizio
- 

**-Ambiti a prevalente destinazione produttiva**

- ambiti del tessuto produttivo consolidato
- ambiti per insediamenti finalizzati alla produzione di energia da fonti rinnovabili
- tessuto edificato a prevalente destinazione commerciale

-AMBITI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE-

#### **Art. 46 - Nuclei di antica formazione (NAF)**

Sono definiti *NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE* quelle parti di territorio che assumono rilevanza per il permanere in essi di riferimenti di valore storico, tipologico, strutturale ed etico atti ad identificarli come nuclei originari del comune.

La delimitazione comprende gli insediamenti rilevati nella prima levata IGM del 1868.

Tali ambiti, corrispondenti alla parte più antica del capoluogo e di alcuni nuclei sparsi, costituiscono nel complesso agglomerati urbani di particolare pregio non

sempre per emergenti caratteri architettonici degli edifici, quanto per le caratteristiche di continuità del tessuto edilizio e la costanza tipologica delle scelte distributive, formali e strutturali degli elementi che lo compongono.

Le aree e immobili in oggetto sono attualmente destinati alla residenza e alle attività ad essa compatibili, in particolare quelle connesse con lo svolgimento delle pratiche agricole. Obiettivo delle norme che li riguardano è quello di salvaguardare e valorizzare la qualità ambientale e di consentire, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, il recupero, il risanamento delle unità edilizie già esistenti senza che ciò comporti in genere un aumento della potenzialità insediativa residenziale.

All'interno degli ambiti sono ammesse la residenza e le attività ad essa compatibili, in particolare:

- a) sedi di studi professionali, agenzie commerciali e turistiche, sedi per attività socio-culturali, gallerie d'arte e simili;
- b) sedi di uffici, laboratori artigianali e magazzini, cantine limitatamente al piano terreno con esclusione dei depositi all'aperto, capannoni, tettoie, etc.; nel rispetto delle norme di igiene e di decoro urbane;
- c) autorimesse private;
- d) sedi di esercizi commerciali per la vendita al dettaglio (unità di vicinato) ;
- e) sedi di pubblici servizi;
- f) sedi di pubblici esercizi.

Il P.G.T. in tale ambito si attua con modalità diretta nel rispetto in applicazione delle norme definite dell'art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i. , con esclusione della ristrutturazione urbanistica ed attraverso Piani Attuativi di recupero, qualora l'intervento preveda la ristrutturazione urbanistica nel contesto delle zone appositamente individuate e delimitate nella stessa tavola.

Nell'ambito dei nuclei di antica formazione non sono consentiti interventi di recupero sottotetti esistenti che comportino la modifica della quota di gronda o dell'andamento della falda.

In caso di ricostruzioni ampliamenti previsti in sede di PR l'aumento delle volumetrie residenziali potrà essere consentito fino ad un incremento massimo pari al 20% della densità fondiaria media della zona, senza superare in nessun caso i 3 mc./mq, di densità fondiaria massima.

Nelle zone soggette a Piano attuativo fino a quando il PGT non sarà adottato dall'Amministrazione Comunale, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo.

Sono altresì subordinati a piano di attuazione preventivo o permesso di costruire convenzionato gli interventi ammessi qualora essi comportino un aumento di volumetria, modificazione della destinazione d'uso prevalente ed in atto o sostanziale alterazione delle caratteristiche architettoniche preesistenti; sono comunque sempre ammessi a concessione edilizia diretta gli interventi motivati da necessità di adeguamento igienico e tecnologico anche in deroga alle condizioni precedenti.

Gli interventi previsti sono:

1) Restauro conservativo (edifici di interesse storico, artistico ed ambientale) (RC)  
Il restauro riguarda gli edifici che presentano valori storici e artistici da salvaguardare; ogni intervento deve avvenire attraverso i metodi del restauro scientifico.

2) Risanamento edilizio (RE) – edifici di valore ambientale

Gli interventi di risanamento edilizio sono volti alla salvaguardia delle caratteristiche tipologiche ed ambientali dell'edificio nel rispetto degli elementi formali e strutturali.

Essi si applicano a quelle unità edilizie che, pur essendo state oggetto di parziali rinnovamenti succedutisi nel tempo, manifestano ancora integralmente i caratteri tipologici originari e presentano un sistema distributivo e strutturale atto a garantire una corretta fruizione spaziale dell'immobile.

Gli interventi in oggetto comportano

- a) la conservazione dei fronti stradali, nel rispetto delle attuali partiture, dimensione e numero di bucaure (salvo il ripristino di luci originariamente esistenti) e dei volumi esistenti;
- b) il mantenimento dei caratteri distributivi principali (scale e collegamenti orizzontali);
- c) il mantenimento delle strutture portanti orizzontali, nel caso di strutture a volta o solai in legno di particolare pregio;
- d) la sistemazione adeguata delle aree inedificate di pertinenza;
- e) l'eliminazione delle soprastrutture e superfetazioni prive d'interesse o che rivestono caratteri di precarietà.

Sono consentiti:

- a) sostituzione delle strutture portanti orizzontali, prive di valore architettonico che risultino staticamente compromesse (solai, coperture, travi);
- b) demolizione e ricostruzione di tramezze;
- c) interventi di adeguamento igienico e recupero funzionale dell'immobile mediante l'introduzione di servizi igienico-sanitari e nuovi elementi distributivi.

3) Ristrutturazione (RT) – edifici caratterizzanti il tessuto aggregativo

Gli interventi di ristrutturazione si applicano a quelle unità edilizie che, pur prive di valore architettonico, concorrono alla definizione del modello organizzativo della unità urbana. Tali interventi sono volti pertanto alla salvaguardia del tessuto aggregativo dell'insediamento nel rispetto dei fondamentali, caratteri tipologici.

E' consentito:

- a) procedere a interventi di bonifica e ristrutturazione interna atti a dotare le singole unità abitative di adeguate caratteristiche di abitabilità, ivi compresa la possibilità di aumentare l'altezza libera dei vani, già a destinazione prettamente residenziale, fino a raggiungere il limite minimo regolamentare di 2,70 ml. e non oltre;
- b) procedere, in relazione a comprovate esigenze igieniche funzionali e di abitabilità, una sola volta per ciascuna unità abitativa, ad ampliamenti della superficie utile abitabile nella misura massima di 40 mq. al netto delle murature perimetrali esterne, fino a raggiungere una dimensione massima della superficie netta dell'alloggio di 150 mq. a condizione che:

- nel caso di più unità edilizie l'intervento sia unitariamente esteso a tutte le singole unità abitative che lo compongono;
- siano abbattuti gli edifici rustici non riutilizzabili e sia data adeguata sistemazione all'intera area di pertinenza dell'edificio;
- le aggiunte volumetriche siano sempre, ove possibile, collocate in corrispondenza delle aree occupate dai fabbricati rustici;
- la sagoma del volume aggiunto sia connessa a quello preesistente in modo che l'intero fabbricato abbia copertura unitaria e non avvenga la formazione di avancorpi, arretramenti o riseghe in corrispondenza dei fili stradali.

#### 4) Ripristino (RP) (edifici in stato di degrado)

Il ripristino riguarda quegli edifici, privi di rilevanza architettonica, per i quali, considerate le precarie condizioni statiche e di abitabilità o l'impossibilità di un recupero funzionale adeguato mediante interventi di ristrutturazione, e in contrasto con le norme di igiene edilizia e di decoro urbano, si ritiene lecito procedere ad interventi di sostituzione edilizia.

Per tali edifici è quindi consentito procedere a demolizione e ricostruzione sull'area stessa, in base alla cubatura preesistente, al netto dei volumi superfettativi, purché vengano rispettate le caratteristiche strutturali distributive, formali e costruttive tipiche della zona.

L'autorizzazione a demolire l'edificio sarà concessa solo unitamente al rilascio della concessione per il ripristino. Il progetto del nuovo edificio dovrà trovare giusto inserimento nel contesto ambientale e culturale della zona in cui ricade.

Le norme su esposte regolano anche gli interventi inerenti ai fabbricati a servizio effettivo dell'attività agricola svolta nelle forme compatibili con la residenza e dei quali è in generale confermata la destinazione di uso. Il cambiamento di destinazione può essere consentito nei casi e con le limitazioni di cui al punto 3 del presente articolo.

#### 5) Edifici di recente edificazione (NC)

Per gli immobili edificati in epoca recente all'interno del perimetro di valore ambientale i tipi di intervento ammessi riguardano le opere di risanamento conservativo manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento igienico e consolidamento statico senza aumento di volume nonché sostituzione edilizia nel rispetto del volume preesistente e delle norme di cui al terzo comma dell'art. precedente.

Tutti gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere condotti in modo da rispettare le caratteristiche distributive e formali dei fabbricati esistenti al fine di conservare caratteri tipologici e in particolare:

- a) le murature esterne dei fabbricati prospicienti sia gli spazi pubblici che quelli privati, dovranno essere intonacate e tinteggiate nei colori tradizionali della zona;
- b) le murature già esistenti in pietra o mattoni a vista possono rimanere o essere riportate allo stato originario previa rimozione degli intonaci e pulitura delle superfici murarie;

- c) è ammesso il rivestimento della parte inferiore delle murature con intonaci cementizi o lastre in pietra grezza per la formazione di zoccoli impermeabilizzanti fino all'altezza del davanzale delle finestre del piano terreno e comunque fino ad un'altezza non superiore a m. 1,20; maggiori altezze sono consentite al fine di migliorare l'impermeabilizzazione e coibentazione sui fronti non stradali sfavorevolmente esposti;
- d) nei prospetti prospicienti gli spazi aperti, pubblici e privati è vietato l'uso di rivestimenti o elementi di rifinitura in pietra o marmo lucidati, di materiali ceramici, vetrosi o clinker, di elementi in legno perlinato o di materiali comunque in contrasto con le caratteristiche tipiche dell'ambiente;
- e) i manti di copertura delle falde dei tetti dovranno essere costituiti da coppi: è quindi escluso l'uso di materiali di copertura in fibrocemento, laminati plastici o metallici e simili;
- f) solo nei fronti prospicienti spazi aperti privati è consentita l'apertura di nuove finestre di ventilazione e illuminazione dei servizi igienici aggiunti e di portoni di accesso al box e magazzini;
- g) i serramenti di porte finestre e vetrine dovranno essere in foggia tradizionale, sia per quanta riguarda i portoncini di ingresso e le vetrate che gli scuri: in particolare questi ultimi dovranno essere del tipo a gelosia in legno verniciato nei colori tipici. Sono quindi esclusi gli avvolgibili e le ante scorrevoli su guide poste fuori del filo esterno della muratura, gli infissi metallici ed in materiale plastico; per gli esercizi commerciali è consentito l'uso di serrande metalliche purché totalmente o parzialmente traforate;
- h) sono vietate le insegne a bandiera e le insegne a parete non potranno superare la dimensione orizzontale della bucatina del negozio ed essere poste al di sopra dell'estradosso delle solette a copertura dei vani destinati all'esercizio commerciale;
- i) gli spazi ineditati di pertinenza degli insediamenti (giardini, orti, aie, cortili) devono essere adeguatamente sistemati in relazione alla loro destinazione d'uso, in particolare dovrà essere prevista la pavimentazione delle corti e delle aie con materiali lapidei, ghiaietto, ciottoli, lastre prefabbricate, con esclusione di manti monolitici in calcestruzzo o asfalto.

Deve comunque essere garantita la permeabilità dei suoli riservando almeno 1/3 della superficie libera ad area filtrante

Il Comune può, con provvedimento motivato subordinare gli interventi nella zona in oggetto ad un piano esecutivo di iniziativa comunale.

#### *Destinazioni ammesse*

In tale ambito sono ammesse la residenza e le attività ad esse compatibili comprese le attività di commercio al dettaglio afferenti ai settori alimentare e non alimentare nella forma di esercizi commerciali di vicinato (VIC) aventi superficie di vendita inferiore o uguale a 150 mq.

Sono escluse le funzioni attinenti la produzione artigianale ed industriale ad eccezione dell'artigianato di servizio alla casa e alla persona.

#### Art. 47. – Ambiti prevalentemente residenziali

L'ambito, a destinazione prevalentemente residenziale con limitati lotti ineditificati interclusi e fabbricati agricoli dismessi, comprende le aree dell'abitato di Monticelli Pavese esterne ai nuclei di antica formazione.

Il tessuto prevalente è di tipo lineare e si dispone lungo il percorso urbano della strada provinciale, ed è composto in prevalenza da edifici a blocco o da insediamenti di matrice rurale spesso oggetto di interventi di trasformazione.

Obiettivo delle norme è quello di promuovere la riqualificazione della qualità dell'edificato orientando gli interventi verso la valorizzazione dell'esistente con interventi di ristrutturazione o sostituzione edilizia e indirizzare verso il completamento del tessuto esistente con la saturazione delle aree libere.

Non sono previsti aumenti delle superfici e delle capacità residenziali rispetto alle precedenti quantificazioni del PRG.

Sono consentiti:

-L'edificazione nei lotti ineditificati, l'ampliamento e la sostituzione edilizia degli edifici esistenti regolata dal rispetto degli indici

In tali aree l'edificazione si attua per intervento diretto ed è regolata dai seguenti parametri quantitativi:

Rc (rapporto di copertura)	1/3 della Sf
If (indice di fabb. Fond.)	1,20 mc./mq
Hd (altezza massima della costruzione)	7,50 ml.
Dc (distanza dai confini)	5,00 ml. e comunque non inferiore alla metà del fabbricato più alto.
Ds (distanza dal ciglio stradale)	In rapporto alla larghezza stradale.
Df (distanza tra fabbricati)	10,00 ml., comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto.
Parcheggi	5 mq/100 mc. in area privata
Svp (superficie a verde privato),	10 mq/100 mc. in area privata
Af	1/3 della Sf

Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi e tipologie edilizie previsti per i Nuclei di antica formazione.

#### *Destinazioni ammesse*

In tale ambito sono ammesse la residenza e le attività ad esse compatibili comprese le attività di commercio al dettaglio afferenti ai settori alimentare e non alimentare nella forma di esercizi commerciali di vicinato (VIC) aventi superficie di vendita inferiore o uguale a 150 mq.

Sono escluse le funzioni attinenti alla produzione di beni (Destinazione funzionale Df 2 – Attività artigianali ed industriali) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Df 2.4);

### *Norme transitorie*

Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma non rientranti nei parametri e negli indici di zona sono consentiti interventi di incremento volumetrico "una Tantum" nella misura pari al 20 % del volume lordo esistente.

Gli ampliamenti una tantum sono soggetti alla trascrizione del vincolo con atto pubblico.

### *Requisiti di accessibilità ai lotti interclusi*

La nuova edificazione è condizionata all'adeguata accessibilità al lotto d'intervento sia per quanto riguarda l'accesso dalla viabilità pubblica esistente che quello dagli spazi privati per i quali dovrà essere dimostrata la reale sussistenza del diritto.

Il rilascio del titolo abilitativo è condizionato alla verifica delle reali condizioni di accessibilità salvo nel caso di richiesta di permesso di costruire convenzionato nel quale le previsioni di edificabilità contemplino la realizzazione di adeguati spazi per la viabilità di accesso al lotto da assoggettare ad uso pubblico o da cedere al Comune.

### *Tutela del verde*

In caso di interventi edilizi che prevedano la modifica di aree su cui insistano elementi di vegetazione arborea, alla richiesta di autorizzazione o permesso di costruire deve essere allegato il rilievo dettagliato delle alberature e la relativa documentazione fotografica.

Il progetto dovrà privilegiare il mantenimento delle piante esistenti o, qualora ciò non risultasse possibile prevedere una nuova sistemazione del verde indicando in tal caso le specie arboree sostitutive e quelle di nuovo impianto.

Le essenze sostituite dovranno essere di uguale consistenza e specie di quelle abbattute a meno che le condizioni agronomiche dei luoghi non ne sconsiglino la ricollocazione.

In tal caso saranno messe a dimora, come nel caso di nuovi impianti, specie preferibilmente rientranti tra quelle autoctone.

### *Costruzioni accessorie*

La realizzazione di costruzioni accessori (autorimesse private) è consentita anche sul confine del lotto, in deroga alle distanze purché la loro altezza non superi l'altezza della recinzione ed in presenza di atto di convenzione fra i confinanti, debitamente registrato.

### **Art. 48. - Ambiti residenziali a tessuto rado**

L'ambito, a destinazione prevalentemente residenziale comprende le aree di recente urbanizzazione caratterizzate da un'edificazione rada con lotti ineditati interclusi.

Il tessuto prevalente è di tipo a città giardino con edifici monofamiliari inseriti in area di verde privato.

In tali ambiti sono consentiti:

-L'edificazione nei lotti ineditati, l'ampliamento e la sostituzione edilizia degli edifici esistenti regolata dal rispetto degli indici.

In tali aree l'edificazione si attua per intervento diretto ed è regolata dai seguenti parametri quantitativi:

Rc (rapporto di copertura)	1/3 della Sf
If (indice di fabb. Fond.)	1,20 mc./mq
Hd (altezza massima della costruzione)	7,50 ml.
Dc (distanza dai confini)	5,00 ml. e comunque non inferiore alla metà del fabbricato più alto.
Ds (distanza dal ciglio stradale) stradale.	In rapporto alla larghezza stradale.
Df (distanza tra fabbricati)	10,00 ml., comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto.
Parcheggi	5 mq/100 mc. in area privata
Svp (superficie a verde privato),	10 mq/100 mc. in area privata
Af	1/3 della Sf

#### *Destinazioni ammesse*

In tale ambito sono ammesse la residenza e le attività ad esse compatibili comprese le attività di commercio al dettaglio afferenti ai settori alimentare e non alimentare nella forma di esercizi commerciali di vicinato (VIC) aventi superficie di vendita inferiore o uguale a 150 mq.

Sono escluse le funzioni attinenti alla produzione di beni (Destinazione funzionale Df 2 - Attività artigianali e industriali) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Df 2.4);

#### *Norme transitorie*

Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma non rientranti nei parametri e negli indici di zona sono consentiti interventi di incremento volumetrico "una Tantum" nella misura pari al 20 % del volume lordo esistente.

Gli ampliamenti una tantum sono soggetti alla trascrizione del vincolo con atto pubblico.

#### *Requisiti di accessibilità ai lotti interclusi*

La nuova edificazione è condizionata all'adeguata accessibilità al lotto d'intervento sia per quanto riguarda l'accesso dalla viabilità pubblica esistente che quello dagli spazi privati per i quali dovrà essere dimostrata la reale sussistenza del diritto.

Il rilascio del titolo abilitativo è condizionato alla verifica delle reali condizioni di accessibilità salvo nel caso di richiesta di permesso di costruire convenzionato nel quale le previsioni di edificabilità contemplino la realizzazione di adeguati spazi per la viabilità di accesso al lotto da assoggettare ad uso pubblico o da cedere al Comune.

#### *Tutela del verde*

In caso di interventi edilizi che prevedano la modifica di aree su cui insistano elementi di vegetazione arborea, alla richiesta di autorizzazione o permesso di

costruire deve essere allegato il rilievo dettagliato delle alberature e la relativa documentazione fotografica.

Il progetto dovrà privilegiare il mantenimento delle piante esistenti o, qualora ciò non risultasse possibile prevedere una nuova sistemazione del verde indicando in tal caso le specie arboree sostitutive e quelle di nuovo impianto.

Le essenze sostituite dovranno essere di uguale consistenza e specie di quelle abbattute a meno che le condizioni agronomiche dei luoghi non ne sconsiglino la ricollocazione.

In tal caso saranno messe a dimora, come nel caso di nuovi impianti, specie preferibilmente rientranti tra quelle autoctone.

#### *Costruzioni accessorie*

La realizzazione di costruzioni accessori (autorimesse private) é consentita anche sul confine del lotto, in deroga alle distanze purché la loro altezza non superi l'altezza massima al colmo di 2,40 ed in presenza di atto di convenzione fra i confinanti, debitamente registrata.

#### **Art. 49. – Ambiti di riqualificazione del tessuto edilizio**

L'ambito comprende aree su cui insistono agglomerati edilizi composti da costruzioni a destinazione mista residenziale ed agricola, a servizio dell'attività primaria ormai dismessa o svolta in forma part-time.

Le norme sono volte favorire il mantenimento del presidio umano promuovendo il recupero dei fabbricati abbandonati al fine di arginare il degrado edilizio a cui queste aree sembrano inevitabilmente destinate.

Gli interventi devono tendere, compatibilmente con le condizioni statiche degli edifici, al recupero dell'esistente privilegiando il mantenimento degli elementi tipologici e strutturali dei fabbricati e del tessuto esistente,

In tali zone sono ammesse la residenza e le attività ad essa compatibili.

Sono consentiti gli interventi di cui ai punti 1), 2), 3), 4) delle norme previste del i NAF, la ristrutturazione e la sostituzione edilizia nel rispetto della SLP preesistente e previa verifica dei seguenti parametri:

Rc	=	1/3
If (indice di fabb. Fond.)		1,20 mc./mq
Hd	=	6,50 ml.(comunque non superiore a quella degli edifici circostanti)
Dc	=	5,00 ml.
Df	=	10,0 ml. (comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)
Ds	=	5-10 ml. in rapporto alla larghezza stradale
Parcheggi	=	10 mq./100 mc.

#### *Destinazioni ammesse*

In tale ambito sono ammesse la residenza e le attività ad esse compatibili comprese le attività di commercio al dettaglio afferenti ai settori alimentare e non alimentare nella forma di esercizi commerciali di vicinato (VIC) aventi superficie di vendita inferiore o uguale a 150 mq.

Sono escluse le funzioni attinenti alla produzione di beni ad eccezione dell'artigianato di servizio e quelle relative alla trasformazione di prodotti agricoli nelle forme compatibili con la residenza.

#### *Norme transitorie*

Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma non rientranti nei parametri e negli indici di zona sono consentiti interventi di incremento volumetrico "una Tantum" nella misura pari al 20 % del volume lordo esistente.

Gli ampliamenti una tantum sono soggetti alla trascrizione del vincolo con atto pubblico.

#### *Requisiti di accessibilità ai lotti residenziali*

La nuova edificazione è condizionata all'adeguata accessibilità al lotto d'intervento sia per quanto riguarda l'accesso dalla viabilità pubblica esistente che quello dagli spazi privati per i quali dovrà essere dimostrata la reale sussistenza del diritto.

Il rilascio del titolo abilitativo è condizionato alla verifica delle reali condizioni di accessibilità salvo nel caso di richiesta di permesso di costruire convenzionato nel quale le previsioni di edificabilità contemplino la realizzazione di adeguati spazi per la viabilità di accesso al lotto da assoggettare ad uso pubblico o da cedere al Comune.

Gli interventi attuati

#### *Tutela del verde*

In caso di interventi edilizi che prevedano la modifica di aree su cui insistano elementi di vegetazione arborea, alla richiesta di autorizzazione o permesso di costruire deve essere allegato il rilievo dettagliato delle alberature e la relativa documentazione fotografica.

Il progetto dovrà privilegiare il mantenimento delle piante esistenti o, qualora ciò non risultasse possibile prevedere una nuova sistemazione del verde indicando in tal caso le specie arboree sostitutive e quelle di nuovo impianto.

Le essenze sostituite dovranno essere di uguale consistenza e specie di quelle abbattute a meno che le condizioni agronomiche dei luoghi non ne sconsiglino la ricollocazione.

In tal caso saranno messe a dimora, come nel caso di nuovi impianti, specie preferibilmente rientranti tra quelle autoctone.

#### *Costruzioni accessorie*

La realizzazione di costruzioni accessorie (autorimesse private) é consentita anche sul confine del lotto, in deroga alle distanze purché la loro altezza non superi l'altezza della recinzione ed in presenza di atto di convenzione fra i confinanti, debitamente registrata.

#### **Art. 50. - Edifici di valenza storico artistica**

Sono considerati edifici di valenza storico artistica gli edifici su cui insite un vincolo ai sensi del D.lgs 42/2004.

- gli edifici vincolati ai sensi dell' art.10 comma 1 Dlgs. 42/2004 per i quali la prescrizione di salvaguardia sono sancite da uno specifico decreto di vincolo  
In tale categoria rientra la Chiesa Parrocchiale e dalle sue pertinenze.
- gli edifici che rivestono interesse storico artistico anche se non sono oggetto di uno specifico vincolo ma che sono sottoposti alle prescrizioni di salvaguardia di cui (art.12 comma 1 Dlgs. 42/2004).

Rientrano in tale categoria tutti i beni di proprietà pubblica che presentano valori storici ed artistici da salvaguardare.

Gli interventi ammessi per tali immobili riguardano il Restauro conservativo (RC). Ogni intervento deve avvenire attraverso i metodi del restauro scientifico.

### Art. 51. – Edifici di valenza storico testimoniale

Sono considerati edifici di valenza storico testimoniale gli edifici di antica formazione la cui presenza è rilevata partire dalla seconda metà del XVIII sec. Tali edifici risultano inseriti in differenti ambiti e per essi gli interventi previsti riguardano:

#### 1) Risanamento edilizio (RE) – edifici di valore ambientale

Gli interventi di risanamento edilizio sono volti alla salvaguardia delle caratteristiche tipologiche ed ambientali dell'edificio nel rispetto degli elementi formali e strutturali.

Essi si applicano a quelle unità edilizie che, pur essendo state oggetto di parziali rinnovamenti succedutisi nel tempo, manifestano ancora integralmente i caratteri tipologici originari e presentano un sistema distributivo e strutturale atto a garantire una corretta fruizione spaziale dell'immobile.

Gli interventi in oggetto comportano

- a) la conservazione dei fronti stradali, nel rispetto delle attuali partiture, dimensione e numero di bucatore (salvo il ripristino di luci originariamente esistenti) e dei volumi esistenti;
- b) il mantenimento dei caratteri distributivi principali (scale e collegamenti orizzontali);
- c) il mantenimento delle strutture portanti orizzontali, nel caso di strutture a volta o solai in legno di particolare pregio;
- d) la sistemazione adeguata delle aree inedificate di pertinenza;
- e) la eliminazione delle soprastrutture e superfetazioni prive di interesse o che rivestono caratteri di precarietà.

Sono consentiti:

- a) sostituzione delle strutture portanti orizzontali, prive di valore architettonico che risultino staticamente compromesse (solai, coperture, travi);
- b) demolizione e ricostruzione di tramezze;
- c) interventi di adeguamento igienico e recupero funzionale dell'immobile mediante l'introduzione di servizi igienico-sanitari e nuovi elementi distributivi.

#### 2) Ristrutturazione (RT) –

Gli interventi di ristrutturazione si applicano a quelle unità edilizie che richiedono opere di risanamento strutturale e funzionale. Gli interventi sono volti pertanto

alla salvaguardia del tessuto aggregativo dell'insediamento nel rispetto dei fondamentali, caratteri tipologici.

E' consentito:

- a) procedere a interventi di bonifica e ristrutturazione interna atti a dotare le singole unità abitative di adeguate caratteristiche di abitabilità, ivi compresa la possibilità di aumentare l'altezza libera dei vani, già a destinazione prettamente residenziale, fino a raggiungere il limite minimo regolamentare di 2,70 ml. e non oltre;
- b) procedere, in relazione a comprovate esigenze igieniche funzionali e di abitabilità, una sola volta per ciascuna unità abitativa, ad ampliamenti della superficie utile abitabile nella misura massima di 40 mq. al netto delle murature perimetrali esterne, fino a raggiungere una dimensione massima della superficie netta dell'alloggio di 150 mq. a condizione che:
  - nel caso di più unità edilizie l'intervento sia unitariamente esteso a tutte le singole unità abitative che lo compongono;
  - vengano abbattuti gli edifici rustici non riutilizzabili e venga data adeguata sistemazione all'intera area di pertinenza dell'edificio;
  - le aggiunte volumetriche siano sempre, ove possibile, collocate in corrispondenza delle aree occupate dai fabbricati rustici;
  - la sagoma del volume aggiunto sia connessa a quello preesistente in modo che l'intero fabbricato abbia copertura unitaria e non avvenga la formazione di avancorpi, arretramenti o riseghe in corrispondenza dei fili stradali.

### 3) Ripristino (RP) ( edifici in stato di degrado)

Il ripristino riguarda quegli edifici, per i quali, considerate le precarie condizioni statiche e di abitabilità o l'impossibilità di un recupero funzionale adeguato mediante interventi di ristrutturazione, e in contrasto con le norme di igiene edilizia e di decoro urbano, si ritiene lecito procedere ad interventi di sostituzione edilizia. Per tali edifici è quindi consentito procedere a demolizione e ricostruzione sull'area stessa, in base alla cubatura, tipologia e sagoma preesistente, a netto dei volumi superfettativi.

L'autorizzazione a demolire l'edificio sarà concessa solo unitamente al rilascio della concessione per il ripristino.

Sono altresì subordinati a piano di attuazione preventivo o permesso di costruire convenzionato gli interventi ammessi qualora essi comportino un aumento di volumetria, modificazione della destinazione d'uso prevalente ed in atto o alterazione delle caratteristiche architettoniche preesistenti; sono comunque sempre ammessi a concessione edilizia diretta gli interventi motivati da necessità di adeguamento igienico e tecnologico anche in deroga alle condizioni precedenti.

-AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

**Art. 52. – Ambiti del tessuto produttivo consolidato**

Gli ambiti comprendono le aree artigianali esistenti e confermate nelle quali sono previsti interventi con finalità di completamento, sostituzione o ampliamento dell'esistente.

Le norme sono volte alla riqualificazione del tessuto esistente nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.

*Destinazioni ammesse*

All'interno di tali ambiti sono consentite:

- a) impianti artigianali a basso impatto ambientale e in particolare fabbricati e spazi aperti attrezzati per attività industriali e artigianali, non inquinanti di tipo manifatturiero o ad essi assimilabili (meccanica leggera, tessile, lavorazione del legno, etc.) e per l'industria alimentare di trasformazione dei prodotti agricoli;
- b) uffici amministrativi e tecnici al servizio degli impianti industriali ed artigianali in misura non superiore al 25% della S.l.p. degli edifici produttivi
- c) depositi e magazzini con esclusione dello stoccaggio di sostanze nocive ed inquinanti
- d) autorimesse per mezzi di trasporto pesante;
- e) abitazione del proprietario o del custode limitatamente ad un unico appartamento per azienda accorpato agli edifici più vicini e con superficie utile netta dell'alloggio non superiore a 150 mq.

Gli insediamenti ammessi dovranno comunque essere dotati dei necessari impianti di raccolta, depurazione e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi derivanti dalla lavorazione e l'esercizio delle relative attività, nella piena osservanza della legislazione statale e regionale in materia e delle prescrizioni del regolamento di fognatura comunale.

All'interno delle aree suddette sono escluse le seguenti destinazioni:

- Attività ed impianti che comportino emissioni inquinanti e rumori oltre la soglia compatibile con la residenza.
- Destinazioni residenziali diverse da quelle indicate al punto e) del comma 2 ;
- Attività direzionali e commerciali non strettamente pertinenti alla conduzione della singola unità produttiva;
- Centri di vendita al dettaglio.

In questa zona il P.G.T. è attuato attraverso intervento diretto; l'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

Rc (rapporto di copertura)	$\frac{1}{2}$ Sf
Uf	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di Sf
De (distanza dai confini)	5 ml. <sup>(1)</sup>
Ds (distanza dai ciglio strada)	10 ml. <sup>(1)</sup>
Hd (altezza massima degli edifici)	6,50 ml. (hmax. per corpi tecnici = 8 m)

Parcheggi	10% della Sf in area privata
Svp (superficie a verde privato) con un albero ogni 40 mq.	15% della Sf in area privata
Aree per attrezzature pubbliche o dimessa (è ammessa la monetizzazione)	20% della Sf in area privata
Af (area filtrante)	1/3 Sf

(1) comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, fatto salvo il maggior arretramento in presenza delle fasce di rispetto stradale.

Gli insediamenti dovranno essere dotati dei necessari impianti per l'abbattimento di eventuali fumi ed esalazioni e lo smaltimento delle acque secondo le norme e le prescrizioni ASL.

#### *-Modalità d'intervento*

L'edificazione in tali ambiti dovrà assicurare il corretto inserimento ambientale dell'intervento conformandosi il più possibile con gli elementi della tradizione locale e privilegiando l'utilizzo di materiali e finiture presenti nel tessuto consolidato circostante.

La documentazione per la richiesta di titolo abilitativo deve riportare in maniera dettagliate la Slp destinata:

- alla produzione, comprese le superfici destinate all'attività di ricerca applicata e a laboratorio finalizzate al processo di produzione in loco;
- ad uffici e servizi per il personale
- alle attività terziarie consentite

#### *Norme transitorie*

Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma non rientranti nei parametri e negli indici di zona sono consentiti interventi di incremento volumetrico "una Tantum" nella misura pari al 20 % del volume lordo esistente.

Gli ampliamenti una tantum sono soggetti alla trascrizione del vincolo con atto pubblico.

#### *Requisiti di accessibilità ai lotti residenziali*

L'edificazione è condizionata all'adeguata accessibilità al lotto d'intervento sia per quanto riguarda l'accesso dalla viabilità pubblica esistente che quello dagli spazi privati per i quali dovrà essere dimostrata la reale sussistenza del diritto.

Il rilascio del titolo abilitativo è condizionato alla verifica delle reali condizioni di accessibilità salvo nel caso di richiesta di permesso di costruire convenzionato o piano attuativo nel quale le previsioni di edificabilità contemplino la realizzazione di adeguati spazi per la viabilità di accesso al lotto da assoggettare ad uso pubblico o da cedere al Comune.

### *Tutela del verde*

In caso di interventi edilizi che prevedano la modifica di aree su cui insistano elementi di vegetazione arborea, alla richiesta di autorizzazione o permesso di costruire deve essere allegato il rilievo dettagliato delle alberature e la relativa documentazione fotografica.

Il progetto dovrà privilegiare il mantenimento delle piante esistenti o, qualora ciò non risultasse possibile prevedere una nuova sistemazione del verde indicando in tal caso le specie arboree sostitutive e quelle di nuovo impianto.

Le essenze sostituite dovranno essere di uguale consistenza e specie di quelle abbattute a meno che le condizioni agronomiche dei luoghi non ne sconsiglino la ricollocazione.

In tal caso saranno messe a dimora, come nel caso di nuovi impianti, specie preferibilmente rientranti tra quelle autoctone.

### *Costruzioni accessorie*

La realizzazione di costruzioni accessori (autorimesse private) é consentita anche sul confine del lotto, in deroga alle distanze purché la loro altezza non superi l'altezza della recinzione ed in presenza di atto di convenzione fra i confinanti, debitamente registrata.

### *Azioni di Mitigazione*

Gli interventi di nuova edificazione o di ampliamento in aree confinanti con gli insediamenti residenziali, aree pubbliche, viabilità principale, area agricola, devono garantire una adeguata fascia di interposizione.

A tale scopo in sede di progettazione ed esecuzione delle opere dovranno essere contemplate le idonee soluzioni e provvedimenti necessari a creare aree di protezione piantumate con arbusti ed alberature di specie autoctone.

Tali mitigazioni dovranno essere previste anche negli interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva, compatibilmente con le dimensioni e la geometria dei lotti.

La mancanza di provvedimenti di cui al presente articolo sono ostativi per l'ottenimento del titolo abilitativo.

### **Art. 53. - Ambiti per insediamenti finalizzati alla produzione di energia da fonti rinnovabili**

Rientrano in tale contesto: un'area oggetto di bonifica ambientale, un'area su cui insite un insediamento industriale, aree dismesse ed alcuni lotti liberi interclusi.

L'ambito è dotato di facile accessibilità ed è posto in loc. Arsenale in posizione periferica rispetto ai centri abitati.

Le norme sono volte confermare la destinazione d'uso prevalente che è indirizzata verso la creazione di impianti per la produzione di energia a basso impatto ambientale.

Esse recepiscono le indicazioni emerse dagli Enti sovra ordinati competenti con fine di promuovere per l'area la realizzazione di impianti a basso impatto ambientale che si integrino nel contesto territoriale evitando la produzione di emissioni inquinanti.

La scelta della destinazione urbanistica si rivolge verso la produzione di energia da fonti rinnovabili con preferenza per impianti fotovoltaici.

#### *- Destinazioni ammesse*

Sono ammesse le seguenti destinazioni ed attività:

- impianti per la produzione di energie rinnovabili a basso impatto ambientale
- servizi tecnici ed amministrativi a servizio degli impianti in misura non superiore al 150mq.‰
- parcheggi
- Piazzole ecologiche

Non sono ammessi:-

- Edifici per la residenza ed esercizi commerciali
- Attività ricreative o che contemplino "la permanenza di una pluralità di persone, in particolare bambini e giovani".
- Attività legate alla esposizione e distribuzione di prodotti alimentari umani e zootecnici.
- Attività che comportino rumori oltre la soglia compatibile con la residenza.

Gli insediamenti dovranno essere dotati dei necessari impianti atti a consentire l'abbattimento di eventuali fumi ed esalazioni e lo smaltimento delle acque secondo le norme e le prescrizioni ASL.

#### *Modalità d'intervento*

Gli interventi si attuano con permesso di costruire convenzionato.

-Indici e parametri

Sc =	50% . (nel caso di posizionamento di impianti fotovoltaici a pannelli è consentita la copertura a terra fino al 80% della Sf)
H =	3,50 m.
Hmax. =	5.00 m. =( per corpi tecnici quali cabine elettriche di distribuzione)
D.s =	10.00m.
D.f. =	10.00 m
D.c. =	5.00 m.
SPp =	5,00 mq. ogni 100 mq. di superficie coperta

#### *Interventi di Mitigazione*

Gli interventi in tali ambiti devono prevedere una adeguata fascia perimetrale di interposizione tra le aree produttive e le aree agricole, quelle della viabilità pubblica e gli insediamenti esistenti.

Tale fascia dovrà avere una profondità di almeno 5,00 m. e dovrà essere piantumata con essenze autoctone

La disposizione delle opere di mitigazione dovrà essere oggetto di specifica tavola progettuale nella quale dovranno essere contemplati tutti i provvedimenti e le azioni necessarie a garantire il mantenimento della copertura arborea.

La mancanza di documentazione di cui al presente articolo è ostativa per l'ottenimento del titolo abilitativo.

#### Art. 54. – Ambiti per insediamenti commerciali

Sono le aree caratterizzate dalla presenza di edifici destinati alle attività terziarie comprese tra le attività del commercio, dei servizi e delle strutture ricettive.

Si tratta di piccole unità esterne alle aree urbane per le quali le norme prevedono il mantenimento della destinazione commerciale.

##### *Destinazioni ammesse*

In tale ambito sono ammesse:

- attività terziarie di produzione di servizi
- Unità di vicinato per il commercio al dettaglio
- bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago
- uffici amministrativi e tecnici al servizio all'attività in misura non superiore al 25% della S.l.p.
- abitazione del proprietario o del custode limitatamente ad un unico appartamento per azienda accorpato agli edifici più vicini e con superficie utile netta dell'alloggio non superiore a 150 mq.
- Gli insediamenti ammessi dovranno comunque essere dotati dei necessari impianti e servizi previsti dalle normative regionali e statali per l'esercizio delle relative attività, comprese le prescrizioni del regolamento di fognatura comunale.

All'interno delle aree suddette sono escluse le seguenti destinazioni:

- Attività ed impianti che comportino rumori oltre la soglia compatibile con la residenza.
- destinazioni residenziali diverse da quelle indicate al punto e) del comma 2 ;
- attività direzionali e commerciali non strettamente pertinenti alla conduzione della singola unità produttiva;

L'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

##### *Indici e parametri*

L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri:

S <sub>lp</sub> =	0,40 mq/mq
R <sub>c</sub> =	50%
H =	6,50m.
D <sub>c</sub> =	H/2, con un minimo di m 5
D <sub>f</sub> =	m 10
D <sub>s</sub> =	m 10, salvo il mantenimento degli allineamenti stradali.
S <sub>Pp</sub> =	10,00 mq. ogni 100 mq di superficie coperta

##### *Modalità di attuazione*

L'edificazione in tali ambiti dovrà assicurare il corretto inserimento ambientale dell'intervento conformandosi il più possibile con gli elementi della tradizione locale e privilegiando l'utilizzo di materiali e finiture presenti nel tessuto consolidato circostante.

In questa zona il P.G.T. è attuato attraverso intervento diretto.

### *Tutela del verde*

In caso di interventi edilizi che prevedano la modifica di aree su cui insistano elementi di vegetazione arborea con tronco di diametro superiore ai 15 cm, alla richiesta di autorizzazione o permesso di costruire deve essere allegato il rilievo dettagliato delle alberature e la relativa documentazione fotografica.

Il progetto dovrà privilegiare il mantenimento delle piante esistenti o, qualora ciò non risultasse possibile prevedere una nuova sistemazione del verde indicando in tal caso le specie arboree sostitutive e quelle di nuovo impianto.

Le essenze sostituite dovranno essere di uguale consistenza e specie di quelle abbattute a meno che le condizioni agronomiche dei luoghi non ne sconsiglino la ricollocazione.

In tal caso saranno messe a dimora, come nel caso di nuovi impianti, specie preferibilmente rientranti tra quelle autoctone.

### *Costruzioni accessorie*

La realizzazione di costruzioni accessorie (autorimesse private) é consentita anche sul confine del lotto, in deroga alle distanze purché la loro altezza non superi l'altezza della recinzione ed in presenza di atto di convenzione fra i confinanti, debitamente registrata.

### *Azioni di Mitigazione*

Gli interventi di nuova edificazione o di ampliamento in aree confinanti con gli insediamenti residenziali, aree pubbliche, viabilità principale, area agricola, devono garantire una adeguata fascia di interposizione.

A tale scopo in sede di progettazione ed esecuzione delle opere dovranno essere contemplate le idonee soluzioni e provvedimenti necessari a creare aree di protezione piantumate con arbusti ed alberature di specie autoctone.

Tali mitigazioni dovranno essere previste anche negli interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva, compatibilmente con le dimensioni e la geometria dei lotti.

La mancanza di provvedimenti di cui al presente articolo sono ostativi per l'ottenimento del titolo abilitativo.

### **Art. 55. - Salvaguardia delle SLP esistenti**

In tutti i casi di sostituzione, previa demolizione e ricostruzione, degli edifici esistenti comunque classificabili, Il Piano delle Regole prevede il mantenimento della SLP esistente, ad eccezione di quanto diversamente contemplato nella normativa d'ambito specifica,

E' ammesso, per gli interventi di demolizione e ricostruzione in sagoma dell'edificio il mantenimento delle SLP preesistente.

Tale superficie dovrà essere asseverata prima degli interventi di demolizione.

Per la ricostruzione di applicano i criteri di cui all'art. 41 delle presenti norme.

- AMBITI REGOLATI DAL DOCUMENTO DI PIANO

**Art. 56. – Ambiti di trasformazione residenziale**

Sono ambiti di trasformazione residenziale le aree di nuova edificazione e trasformazione urbanistica regolate dal Documento di Piano a cui si rimanda .

**Art. 57. – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale**

La dotazione delle aree per attrezzature pubblico e di interesse pubblico attiene al Piano dei servizi a cui si rimanda

**TITOLO VII**

ATTIVITA' COMMERCIALI

**Art. 58. – Attività Commerciali**

Le attività commerciali comprendono:

- Attività di vendita al dettaglio: attività professionale svolta da chiunque acquisti merce per nome e conto proprio e la rivenda direttamente al consumatore finale
- Attività di vendita all'ingrosso: attività professionale svolta da chiunque acquisti merce per nome e conto proprio e la rivenda ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali ed altri utilizzatori in grande.
- Attività di somministrazione di alimenti e bevande: comprende la vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande ad acquirenti che consumano i prodotti nei locali dell'esercizio pubblico o in un'area appositamente attrezzata ed aperta al pubblico.
- Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione: complesso commerciale unitario in cui sono presenti una o più colonnine di erogazione ed i servizi e i locali per le attività economiche accessorie ammesse

**Art. 59. – Superfici destinate ai servizi commerciali**

Le superfici destinate ai servizi commerciali sono classificate in:

Slp Superficie lorda di pavimento (vedi art.27 delle presenti norme)

- SdV Superficie di vendita: area del singolo esercizio commerciale destinata alla vendita, comprensiva delle aree occupate dai banchi, casse, scaffalature e simili.  
Sono esclusi i magazzini, i depositi, i locali per la lavorazione, gli uffici, i servizi, vani a disposizione dei consumatori quali gallerie, scale fisse o mobili, ascensori, montacarichi, aree di sosta e di manovra automezzi sia coperti che scoperti.
- SSA Superficie di somministrazione alimenti e bevande: l'area destinata all'accesso ed alla permanenza del pubblico aree occupate dai banchi, retro banchi, casse, scaffalature e simili e comprende:
- aree interne al locale
  - aree esterne al locale su area privata adiacente o comunque di pertinenza, sia all'aperto che al chiuso (dehores)
  - aree esterne al locale su area pubblica in concessione, sia all'aperto che al chiuso, posta in adiacenza o comunque di pertinenza dello stesso,
- S.serv Superficie di servizio nei locali di somministrazione alimenti e bevande:
- aperta al pubblico: servizi igienici per i clienti
  - non aperta al pubblico: magazzini, depositi, uffici, servizi, vani a disposizione del personale, zona lavaggio stoviglie, dispensa, locali per la preparazione di alimenti, locali filtranti e separanti in genere, volumi tecnici elementi distributivi di servizio,

#### **Art. 60. - Insediamento di attività commerciali**

Le attività di vendita consentite nel comune riguardano essenzialmente:

- Esercizi di vicinato: esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150mq.

In assenza della necessaria politica d'intervento di cui alla DGR8/1681 del 29.12.2005 "Modalità per la pianificazione comunale di cui all'art.7 della LR 12/05 e DCR,n.352/2007, è consentito solamente l'insediamento di esercizi di vicinato (VIC), sia alimentari che non alimentari.

Le tipologie commerciali insediabili nelle aree del tessuto consolidato sono definite nelle prescrizioni indicate per ciascun ambito dalle presenti norme e riepilogata nella tabella che segue:

Area Descrizione	Attività ammessa
Nuclei di antica formazione	VIC
Ambito di riqualificazione urbana	VIC
Ambito residenziale a tessuto rado	VIC
Ambito dei nuclei frazionali	VIC
Ambito Tessuto edificato a prevalente destinazione produttiva	VIC
Ambito Tessuto edificato a prevalente destinazione produttiva	-----
Ambito Tessuto edificato a prevalente destinazione commerciale	VIC

Le attività di vendita all'ingrosso sono consentite esclusivamente nelle aree produttive mediante Piano Attuativo che ne verifichi la compatibilità in relazione ai

carichi di traffico indotti sulla rete viabilistica, ai parcheggi per il carico e lo scarico delle merci e alla compatibilità ambientale.

La dotazione di parcheggi sarà pari al 100% della S.l.p. destinata all'attività.

#### **Art. 61. - Modalità di intervento**

Nel Tessuto Urbano Consolidato le Attività di somministrazione di alimenti e bevande a prescindere dalla superficie complessiva e di somministrazione sono ammesse con modalità diretta.

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento fino a 150 mq della superficie di vendita sono soggetti a comunicazione al comune.

L'autorizzazione commerciale dovrà essere rilasciata prima del titolo abilitativo edilizio.

La realizzazione di nuove strutture medie e medio-piccole di vendita è sempre soggetta alla preventiva approvazione di un piano attuativo, finalizzato a dimostrare il corretto inserimento urbanistico della nuova struttura e l'adeguata dotazione di servizi e infrastrutture pubbliche.

L'inizio dell'attività di vendita è regolata dal D.lgs 114/98,

#### **Art. 62. - Impianti di distribuzione del carburante**

Gli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione (Df 2.6) sono ammessi nelle aree a tessuto consolidato a destinazione produttiva e nelle fasce di rispetto stradali.

La realizzazione degli edifici per le attività delle stazioni di servizio e le altre attività di vendita a questi eventualmente connesse dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Uf = 0,3 mq/mq con un limite massimo di 200 mq di SLP

Rc = 10% escluse le pensiline a protezione degli erogatori

H = m 8,00

#### **Art. 63. - Dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico**

Il Piano dei Servizi definisce la dotazione di aree per servizi e attrezzature di uso pubblico da realizzazione per le nuove attività commerciali, ad eccezione delle unità di vicinato fino a 150 mq.

Per le per le strutture di media-piccola superficie (MSV) comprese tra i 150 e 250 mq. e quelle medie, devono essere previste in sede di Piani Attuativo aree da destinare a servizi nella misura del 100% della SLP di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico.

Il Piano dei Servizi disciplina altresì le modalità di reperimento di dette aree e la facoltà di monetizzazione delle stesse

#### **Art. 64. – Compatibilità viabilistica ed ambientale**

La realizzazione di strutture destinate alle attività commerciali con SV superiore a mq 150, comporta la verifica di accessibilità dell'esercizio al fine di garantire la sicurezza in entrata ed in uscita con particolare riguardo per l'accesso dei disabili. Per quanto riguarda il traffico veicolare diretto o proveniente dal parcheggio di pertinenza dovranno essere adottate tutte le misure necessarie per evitare intralcio alla circolazione.

#### **Art. 65. – Inserimento ambientale**

I nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'adeguata sistemazione a verde delle aree perimetrali e dei parcheggi. Per i parcheggi a raso dovranno essere messe a dimora alberature, preferibilmente di specie autoctone, distribuite omogeneamente su tutta la superficie con un minimo di una pianta ogni cinque posti auto.

#### **Art. 66. – Salvaguardia dei valori ambientali nei Nuclei di Antica Formazione**

All'interno degli edifici appartenenti ai nuclei di antica formazione potranno essere insediate nuove attività commerciali di vicinato a condizione che tali interventi si inseriscano adeguatamente nel contesto del paesaggio urbano e non alterino i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio da trasformare.

### **TITOLO VIII**

#### **ZONE AGRICOLE**

#### **Art. 67. – Norme comuni a tutte gli ambiti agricoli**

Il P.G.T. suddivide il territorio agricolo in ambiti nei quali le pratiche agro-colturali, devono essere volte oltre che alla produzione di reddito, anche alla salvaguardia idrogeologica, alla conservazione e tutela dell'ambiente visto nella sua dinamica evoluzione.

In queste aree sono consentite abitazioni e fabbricati a sostegno e servizio dell'attività agricola e precisamente sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) -edifici rurali di abitazione per coltivatori diretti in funzione della conduzione del fondo;
- b) -fabbricati rurali quali stalle, porcilaie (e in genere ricoveri per animali per allevamenti a carattere familiare), silos, serre, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole e prodotti agricoli;

- c) -costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli annesse ad aziende che lavorano prevalentemente prodotti propri.
- d) -costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli provenienti prevalentemente da altre aziende agricole purché l'attività sia condotta in forma cooperativistica o consortile;
- e) -costruzioni per l'allevamento industriale di animali.

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti mediante permesso di costruire rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale, a titolo gratuito;
- b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agro-meccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze ed uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione.

La domanda di permesso di costruire deve essere corredata da documentazione atta a dimostrare l'adeguatezza degli interventi proposti e delle dimensioni delle opere in relazione alle superfici coltivate dell'azienda (fondi in proprietà e/o in affitto, etc.) dell'azienda stessa.

La presentazione della DIA è consentita unicamente per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, modifiche interne, realizzazione di volumi tecnici e di piccoli edifici accessori finalizzati unicamente alla manutenzione del territorio rurale e boschivo.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato in ogni caso alla trascrizione nei registri immobiliari e all'assunzione mediante atto d'obbligo dell'impegno al mantenimento della destinazione d'uso originaria dell'immobile, all'osservanza delle prescrizioni delle leggi sanitarie per quanto riguarda gli scarichi sia degli insediamenti residenziali sia di quelli a destinazione agricola.

E' inoltre consentito per gli edifici esistenti anteriormente alla data di adozione del PGT, un incremento del 20% dei i parametri espressi nel presente articolo.

Ogni intervento ammesso ai sensi delle norme del presente articolo sarà sottoposto anche a verifica di compatibilità con i disposti del Titolo III art. 59 della L.R. 12/05 per quanto riguarda gli indici di massima edificabilità in funzione della dimensione aziendale e con i disposti dell'art. 60 della stessa legge per quanto riguarda i soggetti titolati a richiedere la concessione.

Sulla base dello studio geologico che costituisce parte integrante dei P.G.T., il territorio agricolo è stato diviso in zone che riflettono caratteristiche idro-geomorfologiche proprie e quindi suscettibili di una loro diversificata utilizzazione per quanto riguarda l'edificazione e la salvaguardia

### Art. 68. – Aree agricole produttive

L'ambito comprende quelle zone rurali produttive che per il loro assetto morfologico, pedologico e strutturale presentano caratteristiche particolarmente idonee al mantenimento e sviluppo della produzione agricola.

Tali ambiti consentono un'elevata di produzione di beni agro alimentari anche grazie a un'efficiente rete irrigua, già indicata nella tavole di Piano e nelle carte catastali, che deve essere mantenuta in efficienza e tutelata sotto l'aspetto idrogeologico e per il suo valore storico ambientale.(vedi art. 72) .

All'interno di questa zona sono consentite nuove costruzioni qualora le esigenze abitative e funzionali non possano essere soddisfatte con interventi sul patrimonio edilizio esistente, compatibilmente alla situazione ambientale.

L'edificazione in tali ambiti dovrà assicurare il corretto inserimento ambientale dell'intervento conformandosi il più possibile con gli elementi della tradizione locale e privilegiando le tipologie, l'utilizzo di materiali e finiture presenti congruenti con il paesaggio rurale

Le tipologie edilizie ammesse devono essere congruenti con il paesaggio rurale ed è imposto il mantenimento delle alberature esistenti.

L'edificazione è disposta in base ai seguenti indici:

- Per interventi di cui al punto a) comma secondo del precedente articolo 50:

If= -0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

If= -0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permance

If= -0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli

Rc = 1/10 dell'intera superficie aziendale

Hd = 6,50 ml.

Dc = 5,00 m. elevato a 15,00 m. tra fabbricati residenziali e stalle o allevamenti comunque di carattere familiare e a 100 m. per gli allevamenti industriali.

Ds = 10,00 ml.

Df = 10,00 ml.

- Per interventi di cui al punto b) e c) comma secondo del precedente articolo:

Rc = 1/10 dell'intera superficie aziendale (elevato ad 1/20 per le aziende floro- vivaistiche e ad un massimo del 40% per le serre)

Hd = 7,50

De = 10,00 ml.

Ds = 20,00 ml.

Df = 15,00 ml.(i fabbricati per gli allevamenti industriali dovranno distare almeno 100 m. dai centri edificati)

**Art. 69. – Aree agricole con caratteri storico testimoniali.**

L'ambito E2 comprende tutta la porzione nord occidentale del comune circoscritta dalla strada provinciale in cui è ancora evidente la presenza del tessuto agrario a centurie.

Tale area, a vocazione altamente produttiva, rappresenta la porzione più antica del territorio ed acquista valore ambientale storico-testimoniale per la permanenza dei segni della pianificazione romana.

In essa sono vietate modificazioni del tessuto agrario che portino alla eliminazione delle direttrici principali della suddivisione degli appezzamenti.

Devono pertanto essere salvaguardati

- il sistema infrastrutturale di accessibilità ai fondi e la maglia poderale
- le tipologie degli insediamenti sparsi

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto degli indici di quanto previsto per gli interventi nella zona E1.

**Art. 70. – Aree agricole soggette a tutela**

Le aree agricole soggette a tutela appartengono all'area golenale compresa tra la sponda destra del Fiume Po e l'argine maestro.

L'attività agricola s'incentra soprattutto nel settore della silvicoltura con prevalenza di pioppeti e biomasse.

In tali aree: è preclusa l'edificazione e ogni modificazione morfologica; è ammesso il mantenimento ed il normale svolgimento dell'attività agricola nel rispetto di quanto contenuto nell'art. 85 delle presenti norme.

**Art. 71. – Ambiti di mitigazione ed integrazione funzionale tra il sistema urbano e quello agricolo**

Rientrano in tale ambito le aree rurali poste ai margini del sistema insediativo urbano per le quali sono previste la salvaguardia delle funzioni residenziali o produttive.

Tali ambiti rappresentano la potenziale riserva per lo sviluppo futuro dell'edificazione.

All'interno di tali ambiti non è consentita la nuova edificazione.

E' consentito il recupero e l'ampliamento degli edifici esistenti nel rispetto delle tipologie edilizie e delle norme per le zone agricole di cui al punto a) del comma 2 dell'art 50 ad esclusione di quelli destinati all'allevamento.

E' consentito inoltre il normale svolgimento dell'attività agricola tradizionale.

Per tali aree è prevista una capacità edificatoria pari a  $Slp = 0,01 \text{ mq./mq.}$  da realizzare sui lotti edificabili adiacenti in aggiunta all'applicazione dell'indice attribuito per l'area e nel rispetto delle distanze e delle altezze stabilite dalle norme.

L'utilizzo dei diritti edificatori è vincolato a trascrizione e ad atto d'obbligo unilaterale con il quale il richiedente si impegna alla realizzazione delle opere di Tutela del verde

In caso d'interventi edilizi che prevedano la modifica di aree su cui insistano elementi di vegetazione arborea con tronco di diametro superiore ai 15 cm, alla richiesta di autorizzazione o permesso di costruire deve essere allegato il rilievo dettagliato delle alberature e la relativa documentazione fotografica.

Il progetto dovrà privilegiare il mantenimento delle piante esistenti o, qualora ciò non risultasse possibile prevedere una nuova sistemazione del verde indicando in tal caso le specie arboree sostitutive e quelle di nuovo impianto.

Le essenze sostituite dovranno essere di uguale consistenza e specie di quelle abbattute a meno che le condizioni agronomiche dei luoghi non ne sconsiglino la ricollocazione.

In tal caso saranno messe a dimora, come nel caso di nuovi impianti, specie preferibilmente rientranti tra quelle autoctone.

### **Art. 72. - Canali irrigui**

Sono rappresentati da infrastrutture irrigue che delineano e caratterizzano il paesaggio e l'economia agricola. Tali elementi vanno pertanto salvaguardati e mantenuti in efficienza.

Per la loro protezione è definita una fascia di rispetto di 5 m. calcolata a partire dal piede dell'argine.

In tale area è vietata l'edificazione e sono ammessi solo interventi sull'esistente, come prescritto dalle norme comuni.

Sono consentiti:

-La pulizia e il consolidamento degli argini con il metodi dell'ingegneria naturalistica ed ammessi con titolo abilitativo da richiede allegando idonea documentazione geologica ed idrogeologica riferita all'area di intervento ed al suo intorno con parere favorevole di un geologo regolarmente abilitato.

-il ripristino ed il potenziamento della vegetazione arborea ed arbustiva.

Per quanto non riportato nelle presenti norme si rimanda all' Art.82 delle presenti norme e allo studio sul reticolo idrico minore allegato.

### **Art. 73. - Tutela dell'ambiente e del suolo**

Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno tenere conto dei valori ambientali delle zone interessate con particolare riferimento al canoni di decoro urbano e di valorizzazione del verde e del paesaggio e di salvaguardia del suolo.

A corredo della richiesta di titolo abilitativo dovranno essere riportate fedelmente sulla planimetria dello stato di fatto le alberature esistenti e nel progetto l'esatta previsione della sistemazione finale dell'area con indicazione delle aree a verde, delle zone pavimentate e dei materiali utilizzati.

I fossi esistenti dovranno essere mantenuti in condizioni di ottima manutenzione tale da non arrecare alcun pregiudizio allo stato del suolo soprattutto sotto il profilo della salvaguardia idrogeologica.

In considerazione delle particolari condizioni idro-geomorfologiche del territorio comunale il Sindaco con apposita ordinanza motivata può diffidare i privati interessati a procedere al ripristino dei fossi e a eliminare gli eventuali inconvenienti derivati dalla mancata manutenzione della rete scolante superficiale.

Nel caso che il privato non provveda alla sistemazione entro il termine assegnato, il comune è legittimato ad intervenire in sostituzione e a spese degli stessi proprietari.

#### **Art. 74. – Edifici in zona agricola non rientranti nelle destinazioni di zona**

Per gli edifici esistenti nella zona agricola e non rientranti nelle destinazioni di zona, salvo diverse prescrizioni, sono consentiti unicamente interventi di restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e risanamento igienico.

Sono infine ammessi interventi di bonifica e ristrutturazione atti a dotare le singole unità edilizie di adeguate caratteristiche di abitabilità, compreso l'aumento dell'altezza libera dei vani fino a raggiungere il limite regolamentare di 2,70 ml.

Gli edifici per i quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture pubbliche di rilevanza nazionale o regionale possono essere ricostruiti anche in deroga al presente articolo, previa verifica della loro effettiva funzionalità e dimensione.

#### **Art. 75. – Distanza delle piantagioni dalle strade**

In prossimità di strade ad uso pubblico le piantagioni dovranno essere poste a distanza regolamentare dal ciglio stradale nell'osservanza delle presenti prescrizioni:

-4,00 ml. per alberi ad alto fusto (sono considerate ad alto fusto le piante il cui fusto semplice o diviso in rami sorga ad altezza notevole, es. noci, castagni, querce, pini, faggi, olmi, pioppi, etc.)

-3,00 ml. per viti, piante da frutto di altezza non superiore ai 3,00 ml. allorché i filari sono paralleli alla strada, elevati a 4,00 ml. nel caso questi siano posti perpendicolarmente ad essa. <sup>(1)</sup>

La distanza va misurata alla base esterna del tronco dell'albero nel tempo della piantagione o dal luogo in cui è stata fatta la semina o è determinata a posteriori stabilendo il centro geometrico della pianta. Nel caso di vitigni o altre essenze con strutture d'impianto la distanza va misurata partendo dall'ultimo ingombro delle stesse strutture di impianto.

Le distanze delle piantagioni dai confini di proprietà sono normate dal C.C. (art.892-893-894-895, etc.)

(1) Tale distanza si riferisce all'ultimo ingombro

### Art. 76. – Costruzioni accessorie

In tutte le zone, eccetto quelle precluse all'edificazione, è ammissibile la realizzazione di costruzioni accessorie entro i limiti sotto specificati.

Sono definite costruzioni accessorie i piccoli locali destinati a deposito, magazzino finalizzate esclusivamente al servizio del territorio rurale e boschivo (depositi, ricoveri attrezzi e macchinari, etc.) la cui altezza misurata all'intradosso della copertura in corrispondenza dell'imposta della stessa non superi i 2,40 ml. dal piano di campagna e la cui superficie coperta non ecceda di 1/5 la superficie totale non edificata del lotto di pertinenza.

Tali costruzioni dovranno rispettare la tipologia strutturale prescritta per la zona entro cui ricadono e le norme di decoro urbano.

In particolare dovranno avere pareti esterne intonacate e tinteggiate nei colori tradizionali, tetto a due falde con manto in coppi, infissi in legno o similari

All'atto della concessione, comunque onerosa, tali costruzioni non saranno conteggiate ai fini della verifica degli indici volumetrici (If e It) allorché la superficie edificata non superi i 18 mq., al lordo delle murature per ciascuna unità edilizia esistente, comprensivi delle dotazioni eventualmente già esistenti e previa verifica del rapporto di copertura prescritto dalle norme di zona.

Le costruzioni, accessorie dovranno, ove possibile, essere realizzate in aderenza alle costruzioni principali o in allineamento alle cortine edilizie esistenti.

Fatti salvi i diritti di terzi confinanti è ammessa l'edificazione a confine delle stesse purché l'altezza massima calcolata all'intradosso della soletta di copertura nel punto più elevato non superi i 2,40 ml. e previa presentazione al comune del relativo atto d'impegno, da trascriversi a cura e spese del proponenti

## TITOLO IX

### VINCOLI AMMINISTRATIVI E PER LA DIFESA E SALVAGUARDIA DEL SUOLO

#### **Art. 77. - Vincoli per la difesa del suolo**

I Vincoli di difesa del suolo sono costituiti da:

- Classi di fattibilità geologica;
- Fascia fluviale A e B, Classi di rischio idraulico R1,R2,R3 del P.A.I. – Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (D.lgs. 3-4-2006 n. 152, D.P.C.M. 24-5-2001)
- Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio;
- Reticolo idrografico
- Fascia di rispetto e zona di tutela assoluta dei pozzi (D.Lgs. 3-4-2006 n. 152 e D.G.R. 7/12693) –
- Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio;
- Fascia di rispetto Impianti di depurazione (Delibera Comm. Min. 04/02/1977)

#### **Art. 78. - Vincoli Amministrativi**

Vincoli Amministrativi sono costituiti da:

- Fascia di rispetto Rete stradale in esercizio e in programmazione (D.Lgs. 30-4-1992 n. 285 e D.P.R. 16-12-1992 n. 495);
- Fascia di rispetto Elettrodotti (D.M. 21-3-1988 n. 449, D.M. 16-1-1991 n. 1260, L. 22-2-2001 n. 36, D.P.C.M. 8-7-2003, D. Dirett. Min. Ambiente 29-5-2008);
- Fascia di rispetto Cimiteri (R.D. 27-7-1934 n. 1265 e s.m.i. L. 166/2002, Reg. R.L. 9-11-2004 n. 6 e s.m.i., Decreti di riduzione della Fascia di rispetto – Prefetto prov. Milano);
- Procedura antirumore e zone di rispetto negli aeroporti – curve isofoniche (D.M. 3 3-12-1999, D.M. 31-10-1997).

#### **Art. 79. - Vincoli di Tutela e di Salvaguardia**

I beni culturali e paesaggistici con vincolo di Tutela e salvaguardia ai sensi della normativa vigente sono costituiti da:

- a) Beni culturali art. 10, D.Lgs. 22-1-2004 n. 42 e s.m.i.
- b) Beni paesaggistici artt. 136, 140, 141-bis e 142, D.Lgs. 22-1-2004 n. 42 e s.m.i. suddivisi tra ambiti di cui alle seguenti previgenti legislazioni in :
  - le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica (art. 136, comma 1, lett. a);

- i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici (art. 136, comma 1, lett. c);
- le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze (art. 136, comma 1, lett. d);
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e loro fasce di rispetto (art. 142, comma 1, lett. c);
- Boschi (art. 142, comma 1, lett. g);
- Aree naturali protette (L. 394/91)

## TITOLO X

### SALVAGUARDIA DELLA COMPONENTE PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO

#### **Art. 80. - Disposizioni in materia ambientale**

Con l'approvazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PPR), conformemente alla Convenzione Europea del Paesaggio, gli interventi che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti a valutazione paesaggistica secondo i criteri espressi dalla D.G.R. 8.12.2002 n. VII/11045 e s.m.i. e dalle norme del PPR (art.35 comma 1).

Tale norma riguarda anche i progetti per i quali è ammessa la procedura edilizia semplificata prevista dal nuovo testo dell'art.6 del DPR 380/2001, come sostituito dalla L.73/2010 e s.m.i..

Sono esclusi dall'applicazione della presente articolo gli ambiti assoggettati a specifica tutela per i quali valgono le procedure del D.lgs 24/2004 e L.R.12/2005.

Sono altresì escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche agricole, non comportino la realizzazione di strutture fisse o semipermanenti, mentre sono soggetti all'esame gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale su parchi, viali e giardini di interesse storico.

#### **Art. 81. - Incidenza paesistica ed impatto paesistico**

S'intende col termine incidenza paesistica di un progetto l'entità e la natura dei condizionamenti dallo stesso esercitati sull'assetto del paesaggistico in cui si inserisce, in ragione dei parametri edilizi ed urbanistici, del linguaggio architettonico e delle destinazioni d'uso.

Le classi d'incidenza sono riferite a quanto contenuto nelle linee guida della D.g.r. n. 11045/2002.

Non è consentito frazionare artificialmente un progetto unitario al fine di ridurre l'incidenza (PPT art. 37)

S'intende per impatto paesistico l'entità degli effetti prevedibili sul paesaggio derivanti dalla realizzazione progetto valutati secondo quanto stabilito nelle linee guida della D.g.r. n. 11045/2002.

### **Art. 82. - Funzioni amministrative per il rilascio dell'autorizzazione paesistica**

Le funzioni per il rilascio dell'autorizzazione paesistica sono esercitate dai comuni per gli interventi di cui agli art. 146, 159 e 167 del D.lgs. 42/2004 . Agli stessi comuni spetta esprimere il parere in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizia.

Sono di competenza della Regione le funzioni amministrative riguardanti opere dello Stato, degli enti statali e regionali, le linee elettriche con tensione superiore a 150.000 volt, le opere idrauliche dell' Agenzia Interregionale per il Fiume Po (AIPO) e quanto previsto dall'art,80 comma 2 della L.R. 12/2005.

Sono di competenza della Provincia le funzioni amministrative previste dal comma 3 della stessa L.R. 12/2005 tra cui :

- strade di interesse provinciale
- attività estrattiva di cava e di recupero e smaltimento rifiuti (ad eccezione delle competenze regionali previste dall'art.17 L.R. 26/2003.
- interventi di trasformazione del bosco (art.4 D.lgs 227/2001)
- linee elettriche a tensione da 15.000 volt a 150.000 volt.
- opere relative alla produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (art.28, comma 1 L.R. 26/2003.

### **Art. 83. - Criteri per la redazione dell'esame paesistico dei progetti**

L'esame paesistico del progetto è redatto dal progettista che propone una "valutazione dell'impatto paesistico" che potrà collocarsi:

- a) al di sotto della soglia di tolleranza ( qualifica l'intervento automaticamente accettabili sotto il profilo paesaggistico e quindi atto ad essere oggetto di procedura autorizzativa, senza obbligo della relazione paesistica di cui all'art.35 comma 6 del PPR).

Spetta all' Ufficio comunale competente verificare la proposta e, in caso di non adeguatezza formulare un parere motivato ed avviare la fase relativa al "giudizio d'impatto paesistico" che la redazione della Relazione Paesistica e l'acquisizione del parere obbligatorio della locale Commissione per il Paesaggio (art.81 L.R. 12/2005). Tale procedura non interrompe i termini per il rilascio dei titoli abilitativi.

- b) tra la soglia di rilevanza e quella di tolleranza: redazione della Relazione Paesistica Previsione di adeguate opere di mitigazione per l'acquisizione del parere obbligatorio della locale Commissione per il Paesaggio

c) oltre la soglia di tolleranza (giudizio d'impatto paesistico negativo)

#### **Art. 84. – Classi di sensibilità paesaggistica**

Nella tavola "Carta di sensibilità paesaggistica" sono definiti gli ambiti di valenza paesaggistica alla scala di maggior dettaglio rispetto alla pianificazione sovraordinata vigente.

In essa sono indicate:

- le aree di valorizzazione del contesto urbano
- le aree di valorizzazione del PLIS
- Zona di Protezione Speciale (ZPS)
- l'ambito di valorizzazione del Fiume PO
- L'ambito di conservazione del tessuto agrario (centuriazione romana)

Le aree sono suddivise in tre classi di sensibilità prevalente così riassunte:

3. classe di sensibilità paesaggistica media
4. classe di sensibilità paesaggistica alta
5. classe di sensibilità paesaggistica molto alta

Non rientrano nelle sopracitate classi le aree non soggette a trasformazione (per le quali il DP prevede inedificabilità) e le aree assoggettate al rilascio di autorizzazione paesaggistica ai sensi della D.Lgs. 42/2004

#### **Art. 85. – Ambito del Parco Locale di Interesse Sovra comunale**

La porzione di territorio comunale inserita nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale comprende tutte l'area golenale del F.Po e si estende su una superficie è di ha. 753,3668.

Si tratta di un ambito di valenza paesaggistica inserito in un contesto essenzialmente agricolo nel quale permangono tenacemente zone di particolare pregio ambientale.

Si evidenziano infatti al suo interno ambiti di elevata naturalità e una zona a protezione speciale. Per tali zone si rimanda alle specifiche norme degli articoli 86 e 87 di seguito riportati.

In generale la funzione del PLIS è quella di promuovere l'equilibrio ecologico e territoriale senza interrompere il rapporto con le aree antropizzate.

In tale area le norme sono finalizzate a promuovere:

- La salvaguardia degli ambiti naturali di maggior pregio e la tutela della biodiversità
- La tutela la rinaturalizzazione dell'ecosistema fluviale
- La valorizzazione del paesaggio agricolo
- La promozione delle pratiche agricole attente ai temi della sicurezza alimentare e della salvaguardia del territorio
- La promozione di progetti di riforestazione
- L'incentivazione delle colture biologiche certificate
- La creazione di una rete di percorsi verdi (greenway) di carattere pedonale ed equestre, integrati in un più ampio sistema di percorsi storico culturali anche a carattere interregionale con la definizione di

itinerari a tema, punti informativi attrezzati, punti di sosta e osservazione della natura.

- L'attivazione di corridoi ecologici per la fauna selvatica
- La realizzazione di piccoli approdi turistici
- La pianificazione ed il controllo delle attività venatoria, della pesca e della raccolta dei prodotti selvatici vegetali

All'interno della zona sono consentiti:

- Lo svolgimento delle normali pratiche agricole nel rispetto della sicurezza ambientale
- Interventi di recupero ambientale
- Interventi di recupero finalizzati al ripristino dei caratteri ambientali e delle funzioni idrauliche delle lanche inattive e zone umide
- Interventi finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle biodiversità riqualificando gli habitat delle specie autoctone
- La realizzazione di percorsi di educazione ambientale
- La realizzazione di percorsi ciclopedonali attrezzati per la mobilità turistica
- La realizzazione di servizi a supporto dell'attività turistica, compresa la realizzazione di piccoli approdi turistici realizzati con fogge e materiali idonei al contesto ambientale
- Il recupero ed il ripristino di manufatti esistenti
- Interventi di riqualificazione della viabilità a servizio dell'agricoltura
- Interventi di riforestazione e ripristino della continuità della vegetazione ripariale
- Opere di regimazione, di bonifica idraulica e di consolidamento degli argini previa verifica di compatibilità ambientale

Sono vietati:

- la realizzazione di nuovi fabbricati anche di uso agricolo o zootecnico
- la realizzazione di interventi edilizi ed infrastrutture, salvo quelli connessi con l'attività agro silvo forestale, quelli funzionali alla sicurezza e protezione e quelli finalizzate alla realizzazione di piccoli approdi.
- l'utilizzo di prodotti diserbanti nocivi
- asportare o manomettere la vegetazione ripariale
- l'apertura di cave o torbiere
- effettuare scavi e sbancamenti
- realizzare discariche di ogni genere ed entità
- raccogliere o asportare flora spontanea, fossili e minerali
- circolare con mezzi motorizzati ad eccezione di quelli necessari alle attività agrico - silvo - pastorali, di protezione , di studio e ricerca
- modificare il regime delle acque, ad eccezione degli interventi previsti dall'AIPO.

Il PLIS recepisce i contenuti del PCTP e si inserisce nel progetto della rete ecologica provinciale.

### **Art. 86. – Zone a protezione speciale (ZPS)**

All'interno dell'ambito compreso nel Piano Locale di interesse sovra comunale di cui al precedente articolo, è individuata una zona di protezione speciale (ZPS).

Si tratta di un'isola posta al centro del Fiume Po un tempo utilizzata ed attrezzata come luogo di svago e di caccia e pesca.

Il passaggio antropico è testimoniato dalla presenza di manufatti abbandonati realizzati in legno. Su tale area si applicano le norme previste dall'art.16 (136 lettera a comma 1 del D.lgs. n.42/2004 e da questi definita come "bellezza d'insieme" o bellezze panoramiche.

Le norme sono finalizzate a recuperare e preservare il grado di naturalità e a tutelare le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi.

Per tali aree è vietato ogni intervento edilizio e ogni intervento di modifica dei luoghi ad esclusione delle normali pratiche di pulizia, recupero e di salvaguardia finalizzate al mantenimento e alla valorizzazione dei caratteri ambientali.

L'autorità competente può consentire la predisposizione di approdi provvisori per l'accesso di unità di studio e operatori ambientali.

Il turismo è ammesso nelle forme del turismo sostenibile nell'assoluto rispetto dell'habitat naturale.

### **Art. 87. – Ambiti di elevata naturalità**

Tali ambiti, collocati in prevalenza nella zona golenale, sono rappresentati da piccole lanche o canali morti, residui di antichi meandri del Fiume PO.

La loro conformazione varia in relazione alla morfologia dei luoghi ed è caratterizzata dalla presenza di piccoli laghetti contornati da vegetazione lacustre arbustiva ed arborea.

Nel corso del tempo tali plaghe hanno ridotto notevolmente la loro estensione e oggi la loro naturalità è in parte compromessa da un progressivo interrimento conseguente anche allo svolgimento delle pratiche agricole.

Le norme sono finalizzate a recuperare e preservare il grado di naturalità e a tutelare le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi.

Per tali aree sono vietati ogni intervento edilizio e ogni intervento di modifica dei luoghi ad esclusione delle normali pratiche di pulizia, recupero e di salvaguardia finalizzate al mantenimento e alla valorizzazione dei caratteri ambientali.

E' inoltre vietato il transito di mezzi motorizzati a scopo diportistico.

L'autorità competente può consentire la predisposizione di barriere per impedire l'accesso a tali mezzi. Le barriere saranno di foglia adeguate al contesto ambientale, privilegiando l'uso del legno.

In tali aree sono consentite forme di turismo sostenibile nel rispetto dei luoghi e percorsi di accesso.

### **Art. 88. – Aree a bosco**

Si definisce bosco l'insieme della superficie e del soprassuolo arboreo che lo ricopre.

Il bosco si definisce puro o bosco misto se composto da una sola o più specie. Nel nostro territorio si rileva essenzialmente la presenza di bosco misto caratterizzato da pioppo bianco e nero, carpino, rovere. Si tratta di piccole plaghe disposte lungo gli argini del Po e nella zona golenale individuate nella tavola ...del PTCP.

Per esse valgono le prescrizioni dell'art. 142 comma 1 lettera g) del D.lgs 42/2004 ed in particolare al loro interno è vietato:

- ridurre la superficie boscata
- sostituire il bosco con altre colture
- eseguire gli interventi edilizi e di infrastrutturazione
- eseguire il dissodamento del terreno
- l'allevamento zootecnico di tipo intensivo

Sono consentiti unicamente:

- gli interventi di manutenzione e salvaguardia
- lo svolgimento delle pratiche silvo-colturali improntate a criteri naturalistici che favoriscano il rinnovo delle specie nelle fustaie dove è impedito il taglio a raso.
- I reimpianti con specie autoctone

#### **Art. 89. - Reticolo idrografico**

Il reticolo idrografico è assoggettato a tutela idraulica ed ambientale specifica (del D.lgs 42/2004) e si differenzia in:

- reticolo idrografico principale (RIP): rappresentato dall'asta del fiume Po che delimita gran parte del territorio comunale. La sua gestione rientra tra le competenze regionali.

- Il reticolo minore (RIM): costituito dai corsi d'acqua di competenza comunale o di competenza del Consorzio di Bonifica del Villoresi e dai canali di carattere privato alimentati da acque di sorgente o di derivazione.

Il Reticolo idrografico è riportato nella tavola PdR n R02 ed è classificato sulla base di quanto contenuto nello studio della componente idrogeologica e del reticolo minore comunale redatto dal Geologo Dott. Sacchi ed allegato di seguito.

#### **Art. 90. - Aree di tutela dei corsi d'acqua**

A salvaguardia dei corsi d'acqua sono prescritte fasce di rispetto così definite:

-RP(rete principale): 150 m. a partire dall'argine maestro che delimita la zona golenale

-RIM (reticolo idrico minore) e laghetti : 5 m a partire dall'argine

Nelle fasce di rispetto sono vietate:

- l'edificazione e la modificazione della morfologia dei luoghi ad esclusione delle opere necessarie alla salvaguardia e consolidamento delle sponde ed opere di adeguamento funzionale dei tracciati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed ambientali.

- L'asportazione della vegetazione ripariale
- Sono ammesse:
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di recupero ambientale con il ripristino della continuità vegetazionale
  - la trasformazione dei seminativi con colture arboree
  - interventi di ripristino e di riordino irriguo
  - opere di miglioria ed ricomposizione fondiaria con riconnessione della vegetazione riparia, nel quadro di un generale controllo paesistico ambientale.

Gli interventi ammessi devono essere improntati a tecniche d'ingegneria naturalistica e sono soggetti a titolo autorizzativo corredato da studio idraulico particolareggiato che ne verifichi la fattibilità.

#### **Art. 91. - Corridoi ecologici**

Sono classificate come Corridoio ecologico il corso d'acqua del F.Po e le aree golenali rientranti nel PLIS.

In tali aree si applica quanto previsto dall'art.85 delle presenti norme

#### **Art. 92. - Viabilità di valore paesistico**

Il tracciato viario che corre sopra l'argine maestro assume valore paesistico per i suoi caratteri di rilevanza panoramica.

Esso infatti divide le aree golenali da restante territorio comunale e permette una visione delle aree più significative dal punto di vista ambientale.

Si tratta di un percorso di circa 3,50 m di larghezza, destinato essenzialmente al traffico agricolo che emerge dal piano medio di campagna di circa 5 m. superando in alcuni punti i 7 m.

La pavimentazione è in asfalto.

Il PGT prevede la sua specializzazione in tracciato ciclabile e pedonale ed il mantenimento dell'uso agricolo forestale.

Sono ammessi :

- interventi di sistemazione e consolidamento delle scarpate
- interventi di adeguamento con realizzazione di manufatti, attrezzature ed arredi finalizzati all'uso ciclo pedonale di foggia e materiali adeguati al contesto ambientale
- la posa di segnaletica informativa relativa alle emergenze naturali, ai percorsi tematici, alle informazioni di carattere turistico nel rispetto delle tipologie regionali.

#### **Art. 93. - Aree a verde privato**

Sono aree a giardino di pertinenza di ville o insediamenti isolati e in generale aree di pertinenza di fabbricati residenziali o produttivi da conservare a verde per il loro valore paesaggistico.

Tali aree devono essere preservate dall'impoverimento e dalla decadenza del patrimonio arboreo e pertanto vanno mantenute le alberature ad alto fusto esistenti.

Qualora sia necessaria l'asportazione degli elementi arborei è consentita la sostituzione con essenze autoctone.

Nelle aree a verde privato è inoltre consentita la realizzazione delle strutture di arredo dei giardini privati quali pergolati e piccoli gazebi e la formazione di piscine scoperte nel rispetto dei rapporti dell'Af.

La richiesta di titolo abilitativo che interessi interventi in tali aree dovrà essere corredata da rilievo dettagliato dello stato di fatto che evidenzia la disposizione e la specie delle alberature.

#### **Art. 94. - Sostenibilità degli Impianti per la produzione di energia**

Ai fini di regolamentare realizzazione d'impianti per la produzione di energia e non sottrarre aree per la coltivazione agricola è stato individuato un apposito sito per la produzione di energia da fonti rinnovabili (art. 53 a cui si rimanda).

Nelle altre aree l'installazione degli impianti per l'energia da fonti solari fotovoltaiche è ammessa sulle coperture dei fabbricati e delle serre a condizione che siano integrati nella copertura.

Nel TUC è consentita unicamente l'installazione di impianti di potenza inferiore a 20 Watt.

I moduli dovranno essere della massima efficienza e rispettare le norme vigenti per quanto riguarda.

Nelle aree produttive sono ammessi impianti con potenzialità di picco superiore a 20 W inferiore a 1 MWp a terra nel rispetto del Rc di 1/2 della superficie libera di pertinenza a condizione che venga mantenuta al di sotto la copertura erbosa e vengano attuate le necessarie misure di mitigazione.

Gli interventi sono soggetti a DIA fino a 20Watt; oltre tale soglia sono soggetti all'autorizzazione Provinciale.

E' esclusa l'installazione di impianti di cui al presente articolo negli ambiti di salvaguardia ambientale.

### **TITOLO XI**

COMPONENTE GEOLOGICA DEL PIANO