



# COMUNE DI FOMBIO

*Provincia di Lodi*

***PRIMA VARIANTE AL VIGENTE P.G.T.  
OGGETTO DI RETTIFICA***

## **PIANO DELLE REGOLE**

# C.1

***NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE***

L'estensore  
*Dott. Ing. Giovanni Rossi*

Il committente – Comune di Fombio  
SINDACO - *Franco Stefanoni*

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
*Geom. Stefano Morandi*

## **Indice**

### **TITOLO I - PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 Contenuti e finalità del Piano di Governo del Territorio	p.05
Art. 2 Principi e contenuti del Piano delle Regole	p.05
Art. 3 Edificabilità e uso del suolo	p.06
Art. 4 Principi interpretativi e rinvio ad altre disposizioni	p.07
Art. 5 Elaborati del Piano delle Regole	p.07

### **TITOLO II - GRANDEZZE URBANISTICHE, EDILIZIE, INDICI, DEFINIZIONI.**

Art. 6 Definizioni di parametri e indici urbanistici	p.08
Art. 7 Destinazioni d'uso	p.16
Art. 8 Categorie di interventi edilizi	p.21

### **TITOLO III - DISPOSIZIONI DI NATURA PAESAGGISTICA, GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA**

Art. 9 Componente paesaggistica del PGT	p.22
Art. 10 Componente geologica, idrogeologica e sismica	p.22
Art. 11 Aree di valore paesaggistico	p.23
Art. 12 Tutela e potenziamento del patrimonio vegetale	p.28
Art. 13 Valutazioni paesistiche e limitazioni dell'impatto	p.29

### **TITOLO IV - ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI. MODALITA', STRUMENTI, SOGGETTI**

Art. 14 Attuazione del P.G.T.	p.29
Art. 15 Obbligo di piano attuativo	p.32
Art. 16 Permesso di costruire convenzionato	p.32
Art. 17 Dotazione minima di aree per servizi pubblici	p.32
Art. 18 Dotazione minima di parcheggi privati	p.34

Art. 19 Disciplina dei mutamenti di destinazioni d'uso	p.35
--	------

## **TITOLO V - CONSERVAZIONE E MODI D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE**

Art. 20 Articolazione del territorio comunale	p.37
Art. 21 Nuclei di antica formazione	p.37
Art. 22 Tessuto consolidato (destinazione residenziale prevalente)	p.45
Art. 23 Tessuto consolidato funzione produttiva	p.48
Art. 24 Tessuto consolidato funzione commerciale/produttiva	p.50
Art. 25 Ambiti di trasformazione	p.54
Art. 26 Aree destinate all'agricoltura	p.54
Art. 27 Disciplina per la tutela paesaggistica del territorio rurale	p.61
Art. 28 Disciplina per la conservazione, il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale	p.63
Art. 29 Disciplina per la realizzazione di allevamenti di bestiame nel territorio rurale	p.67
Art. 30 Disciplina per la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a servizio degli insediamenti zootechnici	p.68
Art. 31 Disciplina per la realizzazione di concime	p.68
Art. 32 Disciplina delle serre	p.69
Art. 33 Aree disciplinate nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi	p.70
Art. 34 Aree di perequazione	p. 70
Art. 35 Aree di compensazione	p. 72
Art. 36 Bosco di città	p. 72
Art. 37 Verde Privato di Valenza Ambientale	p. 72

## **TITOLO VI - VINCOLI SPECIALI E LIMITAZIONI**

Art. 38 Aree destinate alla viabilità stradale	p.73
Art. 39 Fasce di rispetto stradali	p.74
Art. 40 Aree per la ferrovia e relativa fascia di rispetto	p.76
Art. 41 Fascia di rispetto cimiteriale	p.76
Art. 42 Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile	p.76
Art. 43 Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti	p.77
Art. 44 Fasce di rispetto dai depuratori	p.77
Art. 45 Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore	p.77
<b>TITOLO VII – DISPOSIZIONI SETTORIALI E SPECIFICHE</b>	
Art. 46 Norme speciali per le attività commerciali	p.78
Art. 47 Installazione di impianti radio-ricetrasmettenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione	p.81
Art. 48 Impianti di smaltimento rifiuti	p.81
Art. 49 Siti da assoggettare a bonifica	p.81
<b>TITOLO VIII - NORME FINALI, TRANSITORIE E SPECIFICAZIONI</b>	
Art. 50 Recinzioni	p.82
Art. 50bis Manufatti ed accessori leggeri	p.83
Art. 51 Ricostruzioni	p.84
Art. 52 Edificazione in aree non contigue	p.85
Art. 53 Errori cartografici	p.85
Art. 54 Norma transitoria	p.85
Appendice 1: individuazione complessi assoggettati a piano di recupero	p.86
Appendice 2: individuazione ATr	p.87

## **TITOLO I - PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 Contenuti e finalità del Piano di Governo del Territorio**

1 Ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, il Piano di governo del territorio (di seguito P.G.T.), definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

2 Il Piano di Governo del Territorio si uniforma al criterio della sostenibilità, intesa come garanzia di uguale possibilità di crescita del benessere dei cittadini e di salvaguardia dei diritti delle future generazioni.

3 Esso è ispirato ai principi di conservazione del territorio non trasformato e di miglioramento e riqualificazione delle parti di tessuto consolidato al fine di assicurare migliori condizioni per abitare, muoversi e produrre.

4 Il Piano di Governo del Territorio:

- ha contenuti compatibili e coerenti con gli strumenti urbanistici sovraordinati e, in particolare, con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia e il Piano Territoriale Paesistico della Regione;
- è redatto con riferimento agli esiti del Rapporto Ambientale di cui alla procedura di Valutazione Ambientale del Documento di Piano in conformità all'art. 4 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
- disciplina l'uso e le trasformazioni del suolo del territorio comunale, anche con le norme di Piani di Settore allegati;
- attraverso il **Documento di Piano** definisce obiettivi e strategie di sviluppo del territorio;
- attraverso il **Piano dei Servizi** disciplina l'uso del suolo e degli edifici per servizi pubblici e di interesse pubblico e le relative modalità d'intervento.
- attraverso il **Piano delle Regole** disciplina l'uso del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate non assoggettate a pianificazione attuativa e le aree a destinazione agricola.

### **Art. 2 Principi e contenuti del Piano delle Regole**

1. Il Piano delle Regole, di seguito definito P.D.R., ha i contenuti dell'art.10 bis dell.l.r. 11 marzo 2005 N. 12 e produce effetti giuridici sul suolo.

Il Piano delle Regole:

a) individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di

conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;

b) definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione;

c) riconosce e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;

d) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;

e) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);

f) individua:

- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

### **Art. 3 Edificabilità e uso del suolo**

1. Ai sensi delle leggi vigenti, la semplice destinazione di zona prevista dalle tavole del Piano delle Regole non conferisce il titolo di edificabilità alle aree ove manchino le opere di urbanizzazione primaria o l'impegno del richiedente il permesso di costruire ad eseguirle contemporaneamente alla realizzazione dell'opera oggetto di richiesta ai sensi dell'art. 10 della L. 6 agosto 1967, n. 765.

2. Esclusivamente nelle aree agricole l'edificabilità è subordinata all'esistenza o all'impegno di esecuzione contemporanea a carico del titolare del permesso di costruire almeno le seguenti opere:

- viabilità di accesso;
- approvvigionamento idrico;
- smaltimento dei rifiuti liquidi (a seguito di autorizzazione degli enti preposti: ARPA e Provincia);
- distribuzione energia elettrica.

3. Sugli edifici esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole e/o sulle relative aree di pertinenza, in contrasto con le presenti norme tecniche, sono ammessi esclusivamente gli interventi di

manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito, solo mediante preventivo piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

4. I suoli non edificati, senza autorizzazione, non possono essere oggetto di alcuna alterazione, non possono essere adibiti a deposito di alcun tipo, non può essere prelevato terreno vegetale, e non può essere alterata l'orografia.

5. I suoli relativi ad aree già edificate interessate da trasformazione con conversione di destinazione d'uso da produttivo o produttivo agricolo a residenziale, dovranno essere oggetto di indagini ambientali preventive, in base al D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 atte a dimostrare la compatibilità della nuova destinazione.

#### **Art. 4 Principi interpretativi e rinvio ad altre disposizioni**

1 In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse fa testo la tavola a scala più dettagliata, tranne nel caso in cui la tavola a scala minore definisca prescrizioni poi non ripetute nella tavola di maggior dettaglio.

2 In caso di contrasto fra elaborati progettuali e norme di attuazione prevalgono queste ultime.

3 In conformità ai principi della semplificazione e dell'economicità amministrativa, di cui alla legge 7 agosto 241 e successive modifiche ed integrazioni, si rinvia, per quanto non previsto dalle presenti NTA alle disposizioni europee, statali, regionali e sovra comunali vigenti in materia.

#### **Art. 5 Elaborati del Piano delle Regole**

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

##### **Piano delle Regole**

C1 Norme tecniche di attuazione;

C2a Tavola delle destinazioni 1:5000;

C2b Tavola delle destinazioni 1:2500;

C2c Tavola delle destinazioni 1:2500;

C2d Tavola delle destinazioni 1:2500;

C3 Tavola dei vincoli

##### **Studio Geologico**

Relazione geologica generale

Norme geologiche di attuazione

Carta geologica

Carta pedologica e di prima caratterizzazione litotecnica  
Carta reticolo idrico  
Carta idrogeologica  
Carta sezioni litostratigrafiche interpretative  
Carta di pericolosità sismica locale  
Carta di sintesi  
Carta dei vincoli geologici  
Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano

## **TITOLO II -GRANDEZZE URBANISTICHE, EDILIZIE, INDICI, DEFINIZIONI.**

### **Art. 6 Definizioni di parametri e indici urbanistici**

L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata dai seguenti parametri edilizi, indici e definizioni.

$$St = \text{Superficie Territoriale}$$

È la superficie complessiva delle aree interessate (incluse o che comunque partecipano) da un Piano urbanistico attuativo, da un permesso di costruire convenzionato o da un Programma Integrato di Intervento. Essa comprende la superficie fondiaria delle aree destinate all'edificazione e di quelle destinate all'urbanizzazione. Nella superficie territoriale sono computabili le aree di proprietà privata destinate a strade e servizi pubblici di cessione, con esclusione di sedi stradali esistenti, aree e spazi già di uso pubblico.

$$Sf = \text{Superficie fondiaria}$$

È la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione, ovvero è costituita dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico.

$$Sc = \text{Superficie coperta}$$

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, compresi i corpi aggettanti chiusi e quelli aperti, questi ultimi – quali balconi, sporti di gronda, pensiline e similari – se sporgenti oltre m 1,50. Non si considerano nella Sc le coperture degli accessi pedonali fino a una superficie di mq 5,00 misurata in proiezione orizzontale;

$$Slp = \text{Superficie linda di pavimento}$$

È la somma delle superfici di tutti i piani, compresi interpiani e soppalchi, scale, vani ascensore,

misurate al lordo delle murature verticali (esterne e interne). Dal calcolo della superficie linda di pavimento sono escluse:

- a) le superfici esterne orizzontali o inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);
- b) le scale aperte non tamponate da murature o infissi;
- c) i vani scala, aperti o chiusi, di distribuzione a più unità immobiliari;
- d) i balconi e i terrazzi;
- e) i sottotetti e le porzioni degli stessi di altezza inferiore a m 1,50 e quelli che risultano ripartiti da muricci e tavelloni per il sostegno della copertura nonché tutti gli spazi non aventi le caratteristiche per ottenere il certificato di agibilità per destinazione abitativa;
- f) le superfici porticate cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico, nonché, le logge e le superfici porticate private fino al 10 % della Slp dei piani fuori terra del fabbricato, calcolata escludendo tutte le superfici dei portici e delle logge privati, nonché le altre superfici detraibili di cui al presente comma;
- g) le superfici relative a spazi completamente interrati (cioè non emergenti dalla quota del terreno esistente) ed aventi un'altezza interna massima di m 2,60;
- h) le superfici relative agli spazi seminterrati sottostanti i fabbricati purché emergano per un'altezza, media misurata allo spiccato di tutti gli spigoli, non superiore a m 1,20, con riferimento al dislivello fra la quota del piano naturale di campagna esistente e la quota dell'intradosso del primo solaio fuori terra, nel caso di suolo non orizzontale, la quota di riferimento per la misurazione dell'altezza di m 1,20 è quella media del terreno interessato dal sedime del fabbricato; ai fini dell'esclusione dal calcolo della Slp tali spazi non potranno avere un'altezza interna superiore a m 2,60;
- i) i vani per gli ascensori;
- j) soltanto ove specificamente ammessi dalle presenti norme, i pergolati (consistenti in grigliati di legno o acciaio, poggianti su montanti anch'essi in legno o acciaio) a sostegno di rampicanti, solo se privi di copertura fissa impermeabile, per una superficie massima in pianta di mq 30, considerando la proiezione a terra del massimo ingombro del grigliato posto in sommità del pergolato, con possibilità di realizzare più pergolati per ogni unità minima di intervento (intendendo che, la superficie eccedente tale limite, rientra nel calcolo della Slp)
- k) le superfici di cabine elettriche;
- l) i locali per impianti tecnologici e simili
- m) i posti auto coperti e scoperti, i box e le autorimesse interrate e fuori terra pertinenziali e non ivi compresi i relativi spazi di manovra. Tutti purché aventi altezza massima all'intradosso della copertura inferiore o uguale a metri 2,40.

Ai sensi dell'art 2 comma 1 della L.R. 20 aprile 1995 n. 26 «Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguitamento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica» come modificata dalla LR n. 33/2007 si applica quanto di seguito specificato:

*I tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i tamponamenti orizzontali e i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggetto alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a centimetri 30, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica. Non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, l'aumento di volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne per la realizzazione di pareti ventilate I muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggetto al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (s.l.p.), dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali sopra richiamate*

*SlpM = Superficie lorda di pavimento massima*

Si tratta della Slp come sopra determinata realizzabile a seguito del trasferimento di diritti edificatori dalle aree allo scopo individuate secondo quanto previsto agli articoli 34 e 35 delle presenti NTA.

*H = Altezza massima degli edifici*

È la distanza misurata in verticale dalla linea di base dei fronti fino alla quota più alta di imposta della copertura.

Negli edifici residenziali per imposta della copertura si intende l'intradosso della copertura misurata all'esterno delle murature o l'intradosso dell'ultimo solaio abitabile, in caso di tetto piano. Negli edifici a destinazione diversa da quella residenziale per imposta della copertura si intende il piano di imposta della struttura principale di copertura (travi trasversali al solaio o capriate). La linea di base dei fronti è definita dall'andamento naturale del terreno precedente l'intervento (qualora non manomesso) o dall'andamento di rilevati artificiali o di sbancamenti autorizzati. Al fine della definizione della linea di base dei fronti non si considerano le rampe e le corsie di accesso alle autorimesse, le cantine e i volumi

tecni ricavati, a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale precedente alla costruzione o alla quota stradale. Nel caso di suolo non orizzontale, la linea di base dei fronti è posta alla quota media del terreno interessato dal sedime del fabbricato. In presenza di copertura inclinata, con pendenza delle falde superiore al 35 %, si considera la quota media (tra l'imposta e il colmo) dell'intradosso del solaio di copertura. Non si considerano, nella misura dell'altezza, i parapetti e i coronamenti, fino a m 1,20 dall'estradosso dell'ultimo solaio negli edifici con copertura piana e, fino alla quota del colmo, negli edifici con copertura inclinata. È ammesso il superamento dell'altezza di parapetti e coronamenti come definita al punto precedente solo per una quantità minima essenziale a coprire alla vista l'inserimento, di pannelli fotovoltaici e/o di impianti tecnologici di comprovata necessità. Non sono soggetti al rispetto dell'altezza massima, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali, i volumi tecnici, quali gli extra-corsa degli ascensori, i pennoni e i campanili. Negli edifici produttivi, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali e in coerenza con le relative caratteristiche architettoniche, è ammesso il superamento dell'altezza massima consentita, soltanto per la costruzione di manufatti tecnici funzionali al rispetto di norme vigenti o per la realizzazione di volumi tecnici di limitata entità e fino a un'altezza di m 2,50 misurata in verticale dall'estradosso della copertura dell'edificio all'intradosso della relativa copertura.

$$V = \text{volume}$$

È determinato dal prodotto della superficie londa di pavimento (slp) per l'altezza virtuale di m 3.

$$RC = \text{rapporto massimo di copertura}$$

È il rapporto, misurato in percentuale, tra la superficie coperta e la superficie fondiaria ( $rc=sc/sf \times 100$ ).

$$VP = \text{verde permeabile}$$

È la superficie parziale di superficie fondiaria (sf) che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana e, pertanto, non deve risultare interessata da costruzioni e manufatti di qualsiasi tipo, anche di sottosuolo pure se ricoperti da terreno vegetale, nonché pavimentazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo. Al fine della possibilità di poter computare le quantità di verde permeabile, questi non potrà avere larghezza inferiore a cm 100.

$$RP = \text{rapporto di permeabilità}$$

È il rapporto, misurato in percentuale, tra la superficie dell'area a verde permeabile (vp) e la superficie fondiaria (sf).

$$NP = \text{Indice di piantumazione dell'area filtrante}$$

È il rapporto tra il numero di alberi di alto fusto – tipici della vegetazione locale – e la superficie dell'area a verde permeabile espressa in metri quadri. Può essere espresso anche in ragione di numero di alberi ogni metro lineare per le alberature a confine. Prevale sempre il parametro che produce il

risultato numerico superiore.

$$Ut = \text{Indice di utilizzazione territoriale}$$

È il rapporto massimo tra la superficie linda di pavimento (Slp) realizzabile e la superficie territoriale (St), ( $Ut=Slp/St$ ).

$$Uf = \text{indice di utilizzazione fondiaria}$$

È il rapporto massimo tra superficie linda di pavimento (Slp) e la superficie fondiaria (Sf), ( $Uf=Slp/Sf$ ).

$$Ufm = \text{indice di utilizzazione fondiaria massima}$$

È il rapporto massimo tra superficie linda di pavimento massima (SlpM) e la superficie fondiaria (Sf), ( $Uf=SlpM/Sf$ ).

$$Ds = \text{distanza dalle strade}$$

È la distanza minima – misurata a raggio in proiezione orizzontale – dalla Sc dell’edificio agli spazi destinati alla viabilità (nei quali si intendono compresi spazi pedonali, piste ciclabili, parcheggi, aiuole, argini, ecc.).

La distanza dalle strade si verifica esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione e di ricostruzione e di ampliamento (orizzontale) di organismi edilizi esistenti. La distanza dalle strade non si verifica rispetto a costruzioni edilizie totalmente interrate, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario – per esigenze tecniche – mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo. Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalle norme speciali o, in mancanza, dal Codice Civile. Nella verifica della distanza (Ds) non vanno considerati gli aggetti e le scale aperti con profondità inferiore a m 1,50, per aggetti e scale aperti con profondità maggiore di m 1,50 la distanza va riferita alla parte eccedente. I vani per gli ascensori (realizzati su edifici esistenti in adempimento delle norme vigenti per l’eliminazione delle barriere architettoniche), le canne di ventilazione e fumarie, i “cappotti” termici fino a m 0,10 di spessore su pareti esterne di edifici esistenti, andranno realizzati nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

Nell’ambito di piani attuativi e di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme. La distanza dalle strade non si verifica nei casi di ampliamento di edifici esistenti nella parte retrostante il lato prospiciente la viabilità.

$$Distanze minime dei fabbricati dalle strade fuori dai centri abitati$$

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell’art. 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale o negli ampliamenti, non possono essere inferiori a:

- ml. 30 per le strade di tipo C (strade statali e provinciali);

- ml. 20 per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali;
- ml. 10 per le strade vicinali di tipo F.

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

- ml. 5 per le strade di tipo A;
- ml. 3 per le strade di tipo C ed F.

Ai sensi dei commi 5, 6, 7, ed 8 dell'art. 26 del D.P.R. 495/1992 si stabilisce:

- la distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.
- la distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore ad 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.
- la distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m. sul terreno non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m su terreno costituite come previsto al comma precedente, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

#### *Distanze minime dei fabbricati dalle strade entro i centri abitati*

Entro dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale o negli ampliamenti, non possono essere inferiori a ml. 10 per le strade di tipo C (strade statali e provinciali). In ogni caso si farà riferimento, per quanto non disciplinato dal presente articolo, alle linee di arretramento indicate nelle tavole delle previsioni di piano. Per tutte le altre strade vale quanto definito al punto seguente.

#### *Distanze minime dei fabbricati dalle strade e tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade*

Fermo restando eventuali allineamenti preeesistenti e quanto disposto dalla specifica normativa di zona, all'interno dei centri abitati, così come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dalla sede stradale (comprensiva di marciapiedi, piste ciclabili, banchine esclusi eventuali parcheggi a diretto confine con le proprietà) da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale, o negli ampliamenti (ad esclusione delle sopraelevazioni), fatte

salve maggiori prescrizioni di piano, è stabilita nella misura minima di:

- m. 10,00 per strade di grandezza maggiore di 15,00 m;
- m. 7,50 per strade di grandezza compresa tra i 7,00 e i 15,00 m;
- m. 5,00 per strade di larghezza inferiore ai m. 7,00;
- m. 5,00 nel caso di viabilità a fondo cieco ed al servizio di singoli edifici e insediamenti di cui sia escluso il proseguimento. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o piani attuativi.

Sono inoltre consentite deroghe alle distanze come sopra indicate in caso di:

- edifici ed aree per le quali la normativa di zona prescriva il mantenimento del filo di fabbricazione esistente (centro storico);
- laddove esplicitamente previsto dal piano regolatore o dai suoi piani attuativi e relativi atti equipollenti;
- quando il filo di fabbricazione sia già determinato, ovvero quando almeno il 30% dell'estensione dei fronti degli edifici esistenti fra incrocio ed incrocio, sul medesimo lato della strada, abbia una distanza inferiore a quella prevista. In questi casi, gli edifici potranno riprendere gli allineamenti dei fabbricati esistenti comunque facendo particolare attenzione alla posizione degli edifici più prossimi.

#### *Dc = Distanza dai confini di proprietà*

È la distanza minima – misurata a raggio in proiezione orizzontale – dalla Sc dell'edificio al confine di proprietà. La distanza dai confini di proprietà si verifica esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento orizzontale, di ricostruzione, quest'ultimo qualora l'intervento non si classifichi come ristrutturazione.

La distanza (Dc) non si verifica rispetto a costruzioni edilizie totalmente interrate, per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalle norme speciali o, in mancanza, dal Codice Civile. La distanza dai confini di proprietà deve essere verificata anche in presenza di terrapieni, definiti come alterazione delle quote naturali del terreno rispetto all'intorno, costituiti da murature atte a contenere terreno naturale, ciò nel caso in cui il muro di contenimento sia di altezza superiore a mt. 1,00.

Nella verifica della distanza (Dc) non vanno considerati gli aggetti e le scale aperti con profondità inferiore a m 1,50, per aggetti e scale aperti con profondità maggiore di m 1,50 la distanza va riferita alla parte eccedente.

I vani per gli ascensori (realizzati in adempimento delle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche), le canne di ventilazione e fumarie, i "cappotti" termici fino a m 0,10 di spessore su pareti esterne di edifici esistenti, andranno realizzati nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

Nell'ambito di piani attuativi e di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme; la facoltà di costruire nuovi edifici a distanze dai confini inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme, anche in addossamento ai confini del lotto, può essere esercitata solo previa convenzione fra i confinanti, fermo restando quanto prescritto dal Codice Civile nella Sez. VI "Delle distanze nelle costruzioni ...." Art. 873 e seguenti; tale convenzione deve essere trascritta, a cura e spese del proprietario richiedente, nei pubblici registri.

*De = Distacco dagli edifici*

È la distanza minima – misurata a raggio in proiezione orizzontale – fra la superficie coperta (Sc) degli edifici.

Il distacco tra edifici (De) va verificato col tipo di misurazione "radiale" di cui sopra, per gli edifici antistanti e per tutti quegli edifici o manufatti agricoli o industriali per i quali venga specificatamente indicato il distacco dalle abitazioni dalle presenti norme.

Il distacco dagli edifici (De), nei casi citati, va verificato tra edifici di qualsiasi altezza, nonché tra edifici ricadenti all'interno della medesima proprietà; nella verifica del distacco tra gli edifici non si considerano le costruzioni edilizie totalmente interrate, gli aggetti e le scale aperti con profondità inferiore a m 1,50, per aggetti e scale aperti con profondità maggiore di m 1,50 la distanza va riferita alla parte eccedente; non sono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica, se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza e, comunque, non sia superiore a m 4,00. Nell'ambito di piani attuativi e di progetti di opere pubbliche sono ammesse, all'interno dell'ambito stesso di intervento, distanze inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.

*Sv = Superficie di vendita*

Espressa in mq, l'area dell'edificio destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita degli esercizi che trattano esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (come mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili) è computata nella misura di 1/10 di Slp quando questa non sia superiore a 1.500 mq e nella misura di ¼ della Slp quando questa sia superiore a tale limite.

## **Art. 7 Destinazioni d'uso**

1 Per destinazione d'uso si intende la funzione o il complesso di funzioni ammesse per l'utilizzo delle aree e degli edifici.

2 Per la determinazione delle funzioni ammissibili nelle aree e negli immobili sono di seguito individuate le destinazioni d'uso principali:

**A – Funzione residenziale;**

**B – Funzioni terziarie, direzionali e commerciali;**

**C – Funzioni produttive;**

**D – Funzione agricola;**

**E – Servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico;**

**F – Spazi scoperti pubblici e privati di uso pubblico;**

**G – Infrastrutture e attrezzature della mobilità.**

3 Per ciascuna destinazione d'uso principale vengono definite le destinazioni d'uso:

- complementari, che costituiscono parte integrante di quella principale, in quanto dipendono da quest'ultima per il loro esercizio e per la determinazione della dotazione degli aree per servizi pubblici urbanistici (salvo i casi diversamente specificati);
- compatibili, che assicurano un organico e ordinato uso del territorio, in maniera autonoma dalla destinazione principale, per esercizio e per la determinazione della dotazione degli aree per servizi pubblici urbanistici.

4 Per ogni destinazione d'uso principale, valgono le rispettive articolazioni indicate nell'elenco di cui al successivo comma, le destinazioni complementari/compatibili e quelle non ammissibili, con la precisazione che, tale elenco, non ha comunque valore esaustivo; l'ammissibilità o la non ammissibilità di eventuali diverse funzioni non specificate dovrà essere valutata secondo criteri di analogia e compatibilità con le prestazioni degli ambiti territoriali interessati.

5 La destinazione d'uso di riferimento degli immobili e delle unità immobiliari è quella indicata nel permesso di costruire rilasciato o asseverata nella denuncia di inizio attività e, in mancanza di tali indicazioni, vale la destinazione della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento.

6 Gli elaborati di progetto dei piani attuativi e quelli allegati alle richieste di rilascio del permesso di costruire, alle denuncie di inizio di attività, devono indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare, utilizzando le definizioni dell'elenco riportato nel presente articolo.

7 Le destinazioni d'uso principali e le relative destinazioni complementari/compatibili e non ammissibili sono così di seguito definite:

#### **A. Destinazione principale: funzione residenziale**

- residenza
- abitazioni permanenti, abitazioni temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati.

##### *Destinazioni complementari/compatibili:*

- esercizi commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande;
- esercizi di vicinato fino a mq 150 di superficie di vendita e, ove specificamente previsto nelle norme di zona, le medie strutture fino al livello dimensionale di mq 500 di superficie di vendita;
- laboratori tecnico/scientifici, sanitari, di ricerca, di formazione e di istruzione;
- botteghe artistiche ed artigiane;
- artigianato di servizio ai centri urbani, non nocivo e non molesto, con Slp fino a mq 150, compresi gli accessori, limitatamente al piano terra o in posizione rialzata;
- sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili;
- attività terziario-direzionali, comprese quelle ricettive;
- palestre (senza utilizzo di sorgenti rumorose moleste);
- servizi pubblici e di interesse pubblico.

##### *Destinazioni non ammissibili:*

- tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai successivi punti B, C, D, E, F, G, salvo quelle già contemplate al presente punto.

#### **B. Destinazione principale: funzioni terziarie, direzionali e commerciali**

- uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi, banche, studi professionali;
- sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili;
- attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili;
- attività ricettive, alberghi e meublé;
- esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande fino a mq 500 di Slp;
- esercizi – commerciali ed equiparati al commercio – di vicinato fino a mq 150 di superficie di vendita; • ove specificamente previsto medie strutture di vendita con superficie di vendita da mq 151 fino a mq 1.500.

##### *Destinazioni complementari/compatibili:*

- attività produttive;
- laboratori tecnico-scientifici di ricerca, di formazione e di istruzione;
- botteghe artistiche ed artigiane; residenza di servizio;
- magazzini, distribuzione all'ingrosso delle merci e simili;

- servizi pubblici e di interesse pubblico.

*Destinazioni non ammissibili:*

- tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, C, D, E, F, G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

**C. Destinazione principale: funzioni produttive**

- industria e artigianato;
- officine;
- attività di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e zootecnici;
- magazzini, depositi al coperto o all'aperto, silos;
- attività di spedizioniere;
- depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri.

*Destinazioni complementari/compatibili:*

- uffici funzionali alla singola attività produttiva e di interesse generale;
- medie strutture fino a mq 1.500 di superficie di vendita per gli esercizi commerciali ed equiparati al commercio e fino a mq 600 di superficie di vendita per esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande. Tale destinazione non è ammessa ovvero non risulta insediabile entro una fascia di rispetto pari a mt. 300,00 dai confini dello stabilimento Dow Italia.
- attività di commercio all'ingrosso e attività logistiche connesse;
- studi professionali;
- laboratori tecnico scientifici, di ricerca e di formazione lavoro;
- botteghe artistiche ed artigiane;
- spacci aziendali fino a mq 150 di superficie di vendita;
- residenza di servizio;

*Destinazioni non ammissibili:*

- tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, D, E, F, G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

**D. Destinazione principale: funzione agricola**

- strutture per conduzione del fondo;
- residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
- attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile;
- stalle, silos, serre, magazzini, locali e impianti per la lavorazione e la conservazione dei prodotti

agricoli;

- attività di agriturismo;
- locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, fino a mq 150 di superficie di vendita.

*Destinazioni complementari/compatibili:*

- laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione;
- sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili;
- servizi pubblici e di interesse pubblico;
- attività di allevamento o altre attività comunque strettamente attinenti all'attività agricola con esclusione delle attività di trasformazione dei prodotti dell'attività agricola insediata, mediante strutture ed impianti di tipo industriale.

*Destinazioni non ammissibili:*

- tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, E, F, G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

**E. Destinazione principale: servizi pubblici e di interesse pubblico**

- servizi assistenziali e sanitari
- centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi), distretti sanitari, ambulatori, poliambulatori, asili nido;
- servizi per l'istruzione e la formazione
- asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
- servizi per la cultura e lo spettacolo
- musei, biblioteche, spazi espositivi, teatri, auditori, cinema e sale di spettacolo;
- servizi amministrativi
- attività della Pubblica Amministrazione, servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali e della protezione civile, attrezzature per la pubblica sicurezza;
- servizi per il culto
- chiese, oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto; attività di formazione religiosa, nell'esercizio del ministero pastorale, attività educative, culturali, sociali ricreative e di ristoro senza fini di lucro;
- servizi sociali e ricreativi;
- commercio su aree pubbliche mercatali;
- servizi sportivi coperti

- palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;
- ostelli/cliniche per animali;
- servizi cimiteriali;
- servizi tecnologici e impiantistici
- impianti tecnici per la produzione e la distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, telefono, compresi quelli di sottosuolo, impianti per il trattamento dei rifiuti (inclusa l'autodemolizione), piattaforme ecologiche.

*Destinazioni complementari/compatibili:*

- residenza/ricettivo sociali e di servizio;
- esercizi – commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande – di vicinato fino a mq 150 di superficie di vendita;
- sedi di associazioni culturali, sociali e simili.

*Destinazioni non ammissibili:*

- tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, D, F,G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

***F. Destinazione principale: spazi scoperti pubblici e privati di uso pubblico verdi e pavimentati parcheggi a raso, impianti sportivi scoperti, piazze giardini e parchi,inclusi chioschi e spazi di ristoro.***

*Destinazioni complementari/compatibili:*

- residenza/ricettivo sociali e di servizio;
- esercizi – commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande – di vicinato fino a mq 150 di superficie di vendita;
- sedi di associazioni culturali, sociali e simili.

*Destinazioni non ammissibili:*

- tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, D, E, G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

***G. Destinazione principale: infrastrutture e attrezzature della mobilità***

- stazioni passeggeri;
- attrezzature ferroviarie;
- stazioni di servizio;
- distributori di carburanti per autotrazione.

*Destinazioni complementari/compatibili:*

- residenza di servizio e, limitatamente alle aree per la viabilità, distributori di carburante e servizi annessi, commerciali e di somministrazione, fino a mq 150 di superficie di vendita.

*Destinazioni non ammissibili:*

- tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, D, E, F, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

8 Per interventi polifunzionali disciplinati dalle norme di zona le singole percentuali di ogni destinazione sono valutate:

- per i Piani Attuativi e per gli interventi convenzionati la percentuale è riferita all'intera Slp o, proporzionalmente, a parte di essa, in caso di interventi parziali;
- per interventi diretti la percentuale è riferita alla Slp dell'intero intervento;
- per interventi su edifici esistenti, con cambio di destinazione d'uso, la percentuale è riferita al fabbricato o all'insieme di edifici che compongono un'unità edilizia, fatti salvi diritti di terzi.

9 Per ogni singolo intervento edilizio si dovrà verificare la presenza di amianto ed in tal caso dovranno essere attuate le seguenti prescrizioni.

Il PRAL (Piano Regionale Amianto Lombardia) prevede per i soggetti pubblici e privati l'obbligo di notificare all'ATS competente per territorio la presenza di amianto o di materiali contenenti amianto in matrice friabile (es. coibentazione di tubazioni, guarnizioni di caldaie, intonaci speciali) e compatta (es. eternit, canne fumarie, mattonelle in vinilamianto, controsoffittature etc) presenti in: edifici, luoghi, impianti, mezzi di trasporto.

Dovrà essere compilato e presentato un questionario conoscitivo da trasmettere all'ATS competente per territorio. Nel caso in cui siano effettivamente presenti strutture contenenti amianto la rimozione è soggetta alla presentazione del piano di rimozione alla competente ATS.

#### **Art. 8 Categorie di interventi edilizi**

Per la definizione delle tipologie degli interventi edilizi, nonché per i relativi titoli autorizzativi, si rinvia alle disposizioni dell'art. 27 della LR 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni nonché agli art. 3 e 6 del DPR n. 380/2001 e smi.

## **TITOLO III -DISPOSIZIONI DI NATURA PAESAGGISTICA, GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA.**

### **Art. 9 Componente paesaggistica del PGT**

- 1 Il P.G.T. definisce le strategie comunali per preservare e valorizzare le peculiarità del territorio e governare le trasformazioni secondo gli obiettivi di qualità paesaggistica.
- 2 Il P.G.T. recepisce ed articola i disposti regionali e provinciali ed in particolare le indicazioni di tutela contenute nel PTPR e nel PTCP.
- 3 La componente paesaggistica del PGT è rappresentata dalla Carta della emergenze paesaggistiche. Essa costituisce la sintesi del percorso di interpretazione del paesaggio comunale ed intepreta, aggiornandoli alla realtà del Comune di Fombio, i temi e le peculiarità del paesaggio indicate nelle tavole del vigente PTCP. Si rimanda alla lettura della carta specifica, allegata al DDP, ed alle relative norme per la corretta applicazione della stessa.

### **Art. 10 Componente geologica, idrogeologica e sismica**

- 1 Costituiscono riferimento per la componente geologica e sismica del Documento di piano i seguenti elaborati dell'Analisi della componente geologica e sismica:
  - Relazione geologica generale
  - Norme geologiche di attuazione
  - Carta geologica
  - Carta pedologica e di prima caratterizzazione litotecnica
  - Carta reticolo idrico
  - Carta idrogeologica
  - Carta sezioni litostratigrafiche interpretative
  - Carta di pericolosità sismica locale
  - Carta di sintesi
  - Carta dei vincoli geologici
  - Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano
- 2 Le classi di fattibilità riconosciute, i caratteri distintivi, i caratteri limitanti e le prescrizioni definite nello Studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio si intendono qui richiamati integralmente.

## **Art. 11 Aree di valore paesaggistico**

1 In attuazione della normativa vigente ed in coerenza con la componente paesaggistica del P.G.T., il Piano delle Regole riconosce il valore paesaggistico di specifiche aree od immobili.

### *Art. 11.1 Parti del territorio vincolate ai sensi del D.Lgs 42/04 e smi*

1 Sono assoggettati a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 i beni ambientali e culturali e gli immobili di valore storico-artistico-monumentale di seguito riportati. In particolare, in comune di Fombio sono tutelati i seguenti beni come identificati nel catalogo SIRBEC:

**Comune di: Fombio** scheda SIRBEC n° 81

bene:  
Chiesa dei S.S.Pietro,Paolo e Colombano

tipologia: architettura religiosa	rilevanza: sovralocale	Coordinata X = 1.553.869 Coordinata Y = 4.998.287
--------------------------------------	---------------------------	--

---

**Comune di: Fombio** scheda SIRBEC n° 82

bene:  
Chiesa di Sant'Isidoro

tipologia: architettura religiosa	rilevanza: sovralocale	Coordinata X = 1.555.177 Coordinata Y = 4.999.760
--------------------------------------	---------------------------	--

---

**Comune di: Fombio** scheda SIRBEC n° 83

bene:  
Chiesa di S.Aniceto

tipologia: architettura religiosa	rilevanza: sovralocale	Coordinata X = 1.554.909 Coordinata Y = 4.999.891
--------------------------------------	---------------------------	--

---

**Comune di: Fombio** scheda SIRBEC n° 84

bene:  
Oratorio della confraternita

tipologia: architettura religiosa	rilevanza: sovralocale	Coordinata X = 1.553.850 Coordinata Y = 4.998.324
--------------------------------------	---------------------------	--

---

Comune di: **Fombio**

scheda SIRBEC n° 85

bene:  
Castello

tipologia:  
architettura fortificata

rilevanza:  
sovralocale

Coordinate X = 1.553.890  
Coordinate Y = 4.998.161

Comune di: **Fombio**

scheda SIRBEC n° 86

bene:  
Palazzo Douglas Scotti

tipologia:  
architettura civile/residenziale

rilevanza:  
sovralocale

Coordinate X = 1.553.853  
Coordinate Y = 4.998.344

Comune di: **Fombio**

scheda SIRBEC n° 87

bene:  
Portale della Zecca

tipologia:  
architettura civile/residenziale

rilevanza:  
locale

Coordinate X = 1.554.881  
Coordinate Y = 4.999.873

**E' altresì da ritenere soggetto alle disposizioni del presente articolo il complesso di archeologia industriale (ciminiera) ubicato in Retegno e catastalmente distinto al foglio 1 mappale 45 parte (limitatamente alla ciminiera).**

Gli interventi di qualsivoglia natura da eseguirsi sui suddetti beni dovranno essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza.

2 Sono altresì assoggettati a tutela ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42:

- i fiumi e corsi d'acqua (vincolo comma 1, lettera c): per il territorio comunale la Roggia Mortizza;
- i parchi e le riserve (vincolo comma 1, lettera f): nessun elemento individuato all'interno del territorio comunale alla data di adozione del presente PGT;
- i boschi e le foreste (vincolo comma 1, lettera g): nessun elemento individuato all'interno del territorio comunale alla data di adozione del presente PGT;
- le università e gli usi civici (vincolo comma 1, lettera h): nessun elemento individuato all'interno del territorio comunale alla data di adozione del presente PGT.

3 Le parti del territorio assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/04 o che dovessero esserlo in data successiva alla data di entrata in vigore del presente PGT, sono soggette al regime previsto della legge stessa, così come modificata ed integrata da provvedimenti legislativi statali e regionali. Nello specifico, tutti gli interventi riguardanti l'aspetto esteriore dei luoghi assoggettati a vincolo paesaggistico sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

4 Sono altresì soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi ricadenti in tali aree e riguardanti la segnaletica, l'illuminazione e la cartellonistica stradale, le serre e altro tipo di copertura provvisoria delle colture, l'impianto di alberi di alto fusto o la loro modifica, fatte salve le normali operazioni di manutenzione.

#### *Art. 11.2 Zone umide*

1 Le zone umide, ove venissero espressamente individuate sul territorio comunale, saranno oggetto di specifica e particolare tutela delle biodiversità e quindi sottoposte ad azioni di tutela e di controllo, ammettendo esclusivamente interventi di naturalizzazione e di valorizzazione.

2 È vietata la loro soppressione e sono vietati interventi che ne depauperino il grado di naturalità e qualsiasi alterazione dello stato dei luoghi, movimenti di terra e sistemazioni agrarie anche se di minima entità, inoltre devono essere conservate la flora e la fauna originarie, mentre è consentito il ripristino di condizioni originarie.

3 A protezione delle zone umide è obbligatorio arretrare dal bordo perimetrale, di almeno m 3 le coltivazioni e di almeno m 20 il deposito sul terreno circostante di sostanze che potrebbero inquinare o alterare l'equilibrio delle zone stesse.

#### *Art. 11.3 Beni Storico Architettonici individuati*

##### *11.3.a Descrizione*

Ad integrazione di quanto già individuato dai piani sovracomunali, sono assoggettati a tutela i beni ambientali e culturali e gli immobili di valore storico-artistico-monumentale identificati nel catalogo SIRBEC attuale e nelle sue successive integrazioni. Le presenti disposizioni valgono per tutti i beni individuati, indipendentemente dal riferimento primario per l'individuazione della tutela.

##### *11.3.b Obiettivi*

Gli interventi ammessi devono essere finalizzati alla tutela del bene e alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie del bene medesimo nelle sue componenti edilizie e di corredo: cortili, giardini, orti ecc., in riferimento alla documentazione storica e all'analisi specifica del bene stesso.

### *11.3.c Interventi ammessi*

Per questi edifici sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

### *11.3.d Destinazioni d'uso ammesse*

Sono ammesse le destinazioni compatibili con le destinazioni del tessuto in cui è inserito e tali da garantire l'integrità del manufatto fisico.

Sono inoltre ammesse:

- le sedi di comunità e associazioni culturali;
- i servizi sociali pubblici e privati;
- le attività ricettive e ricreative;
- la residenza unifamiliare di grandi dimensioni o suddivisa in vari alloggi che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo;
- l'attività terziaria, limitatamente agli uffici di rappresentanza e a quelli adattabili senza forzature nell'impianto distributivo antico e delle aperture sui fronti.

Per le chiese la destinazione naturale è quella religiosa, o in mancanza una destinazione museale o per lo svolgimento di attività culturali che rendano fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte.

### *11.3.e Modalità di intervento*

Sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione dei principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio e alla reintroduzione di elementi architettonici originari. In particolare sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- il ripristino o la sostituzione, l'eliminazione e la modifica di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi edilizi, nel rispetto della sagoma planimetrica e volumetrica degli edifici esistenti, dovranno prevedere:

- a. il mantenimento e il consolidamento delle strutture portanti verticali (murature perimetrali e di spina); delle strutture voltate in muratura; delle strutture orizzontali nel caso di soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole o tipica, con eventuale sostituzione delle parti irrecuperabili, solo nelle situazioni di dimostrata necessità, con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive e senza variazioni delle quote esistenti;
- b. la conservazione delle facciate, con possibilità di:

- parziali ridefinizioni solo se finalizzate al ripristino di materiali e aperture secondo le tipologie originarie;
  - apertura di porte e finestre solo nei fronti interni, verso i cortili, soltanto se necessarie al conseguimento del rapporto aeroilluminante richiesto e secondo un disegno che dovrà essere concordato;
  - le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel fronte dell'edificio o nelle cortine murarie in cui lo stesso è inserito;
- c. la conservazione dei porticati e dei loggiati con esclusione della loro chiusura, fatta eccezione i casi in cui logge e porticati non costituiscono elemento caratterizzante il bene vincolato. In questo caso la chiusura di portici e logge deve essere eseguita con serramenti vetrati, con profili semplici arretrati sul filo interno dei pilastri, e va estesa obbligatoriamente all'intero fronte del fabbricato, unitamente sia ai portici sia alle logge e da effettuarsi esclusivamente con serramenti vetrati a grandi specchiature.
- d. l'impiego solo di elementi in legno per il rifacimento delle gronde degli edifici e per la sostituzione dei solai orizzontali e di copertura di logge e porticati.

Non sono consentiti i frazionamenti di logge e portici aperti.

Sono inoltre ammessi:

- la modifica dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione dei solai orizzontali non di pregio, senza variazioni di quote rispetto a quelle esistenti, solo con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive a quelle esistenti di origine storica e non alterati; solo per i corpi edilizi accessori è ammessa la sostituzione dei solai orizzontali con variazioni di quote;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, all'interno delle murature portanti perimetrali dell'edificio, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi: locali voltati, soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole;
- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati, di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi;
- l'inserimento di servizi igienici e l'installazione di impianti tecnologici essenziali solo a condizione che ricadano all'interno delle murature portanti perimetrali degli edifici, con esclusione dell'inserimento nei portici e nelle logge.

Per i muri storici di recinzione, separazione e controterra, di pertinenza degli edifici, anche se non

specificamente individuati nella cartografia di Piano, è ammessa la formazione di nuove aperture esclusivamente se di dimensioni contenute ed al servizio di lotti non altrimenti accessibili.

#### **Art. 12 Tutela e potenziamento del patrimonio vegetale**

1 Il P.G.T. si prefigge la tutela e la valorizzazione della naturalità esistente: pertanto devono essere conservate le piante ad alto fusto (per la cui definizione si rimanda ai disposti del codice civile in attesa di una specifica regolamentazione comunale), gli alberi isolati, disposti a filari o a gruppi, nonché la vegetazione arbustiva ripariale.

2 È vietato l'abbattimento di alberi ad alto fusto esistenti, isolati, disposti a filari o a gruppi, nonché la vegetazione arbustiva ripariale, salvo previa autorizzazione, per motivi di sicurezza o fitosanitari o in presenza dei seguenti casi:

- di progetti di riqualificazione ambientale;
- progetti di ristrutturazione dei giardini esistenti o di nuovo impianto;
- in presenza di essenze improvvise al decoro del verde;
- prevedendo comunque la sostituzione degli alberi o della vegetazione abbattuta con altre specie tipiche del luogo.

3 Il taglio dei boschi deve essere autorizzato dagli organi competenti ai sensi delle LR 27/2004 e 12/2005, fatto salvo le coltivazioni a scopo produttivo ed a rapido accrescimento (pioppetti ecc.). A tali organi spetta anche la definizione delle misure di compensazione.

4 Nella progettazione sia di interventi pubblici che privati, dovrà essere posta particolare attenzione alle sistemazioni a verde sulla base di un progetto da allegare all'istanza di permesso di costruzione o DIA che dovrà indicare la scelta e ubicazione delle alberature, delle siepi, degli arbusti o dei giardini:

- nelle aree produttive i progetti dovranno indicare la messa a dimora di alberature d'alto fusto lungo i confini od in altre posizioni che meglio esaltino la funzione paesistica e di arredo degli alberi;
- i progetti di strade urbane o di quartiere dovranno sempre verificare la possibilità della messa a dimora di alberature, siepi o arbusti, finalizzati al decoro cittadino;
- i progetti per la realizzazione o riqualificazione di strade extraurbane o di opere idrauliche, dovranno essere corredate da un progetto di sistemazione paesistica che ponga particolare attenzione alla sistemazione con vegetazione di scarpate, terrapieni, svincoli.
- I parcheggi pubblici e privati con spazi per la sosta superiori a 10 veicoli devono essere piantumati in ragione di un albero ogni 5 posti auto. Gli spazi di piantumazione in ambito pubblico di

nuova realizzazione dovranno avere dimensioni non inferiori a mq 2.00.

5 L'alveo dei corsi d'acqua dovrà essere sistemato con trattamenti naturali e con le tecniche dell'ingegneria naturalistica.

#### **Art. 13 Valutazioni paesistiche e limitazioni dell'impatto**

1 Gli interventi soggetti a procedure di verifica e valutazione di impatto ambientale, nonché di valutazione ambientale strategica, sono individuati e normati dalla legislazione europea, nazionale e regionale vigente in materia.

2 Tutti i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, ai sensi degli art. 25-30 della Parte IV delle norme tecniche di attuazione del P.T.P.R. nonché della D.G.R. 11045 del 8 novembre 2002, sono assoggettati ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto.

3 Nelle aree paesisticamente vincolate l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/04 è intesa in sostituzione di tale esame paesistico.

### **TITOLO IV -ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI.**

#### **MODALITA, STRUMENTI, SOGGETTI.**

#### **Art. 14 Attuazione del P.G.T.**

1 Il Piano di Governo del Territorio si attua attraverso gli strumenti previsti dalla normativa vigente in materia e nelle varie forme da essa indicate, ovvero attraverso istituti di interazione del settore pubblico, piani attuativi, programmi complessi o negoziali ed interventi diretti sul territorio, nonché attraverso piani e regolamenti di settore, come disciplinati dalla normativa vigente.

2 Per gli istituti di interazione del settore pubblico si rinvia alla normativa vigente in materia, ed in particolare alle leggi 662/1996, 142/1990, 241/1990, ed al D.Lgs 267/2000, per i programmi complessi o negoziali si rinvia alla normativa vigente in materia nonché alle disposizioni contenute nel Documento di Piano.

#### *Art. 14.1 Strumenti urbanistici esecutivi*

Ogni intervento di trasformazione urbanistica, sia esso disciplinato nel Documento di Piano (aree di trasformazione) o nel Piano delle Regole (piani di recupero del centro storico; interventi sul tessuto consolidato con obbligo di preventiva pianificazione attuativa ai sensi del successivo articolo 15) è

subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, redatto a cura del Comune o dei proprietari degli immobili interessati.

Il Comune potrà inoltre prevedere o sollecitare che siano redatti piani esecutivi, estesi ad un ambito opportuno, in tutti i casi in cui si rilevi l'opportunità di integrazione delle dotazioni infrastrutturali, ove siano individuate zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della legge 27 agosto 1978 n. 457 o nei casi previsti al successivo articolo 15.

I piani attuativi specificano nel dettaglio le previsioni di assetto all'interno della porzione di territorio interessato, specificandone la distribuzione delle funzioni insediative e delle possibilità edificatorie; assicurando la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi necessari o individuati del D.D.P.; nonché coordinando gli insediamenti con le infrastrutture di servizio esistenti sul territorio.

I piani attuativi in cui sono ammesse molteplici destinazioni devono indicare, oltre alla suddivisione dei lotti ed alle caratteristiche planivolumetriche, la specifica destinazione di tutte le superfici.

Il rilascio di titoli edilizi in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi predisposti dai privati, è subordinato alla stipula di convenzione estesa alla globalità degli insediamenti e delle relative attrezzature in coerenza con il progetto dello strumento esecutivo. Tale convenzione, oltre a quanto definito dalla legislazione vigente, assicura la contemporaneità dell'esecuzione delle opere rispetto alla realizzazione degli interventi insediativi e definisce l'eventuale possibilità di apportare, in fase di attuazione dello strumento esecutivo, variazioni non essenziali. Tali variazioni, nonché eventuali varianti allo strumento urbanistico attuativo sono disciplinate dalla normativa vigente e dalle norme del P.G.T. stesso.

Tutti i piani esecutivi devono essere corredati dalla documentazione prevista dalla D.G.R. 25 luglio 1997 n. 6/30267 e successive modifiche ed integrazioni e presentati, oltre che in forma cartacea, anche obbligatoriamente su supporto digitale.

Nel caso di strumenti urbanistici esecutivi interessanti immobili soggetti a tutela architettonica, ambientale ed archeologica di cui al D.Lgs 22 Gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio", il Responsabile del Procedimento può richiedere tutte le indicazioni necessarie per documentare compiutamente gli interventi ai sensi delle disposizioni contenute negli stessi strumenti sovraordinati.

#### *14.2 Interventi diretti sul territorio*

Salvo quando diversamente previsto, le previsioni del P.D.R. si attuano generalmente mediante gli interventi edilizi diretti definiti dall'articolo 3 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" e soggetti ai titoli autorizzativi di cui allo

stesso D.P.R. e successive modifiche ed integrazioni.

Tali strumenti autorizzativi potranno contenere specifiche prescrizioni finalizzate alla realizzazione diretta, da parte dei titolari di permesso, non solo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti, ma anche delle dotazioni di verde, parcheggi pubblici, privati di uso pubblico e privati in base alle indicazioni del presente piano e nei casi previsti dalla normativa vigente previa adeguata motivazione (permesso di costruire convenzionato) o specifiche disposizioni finalizzate al conseguimento di una soluzione planivolumetrica concordata (permesso di costruire convenzionato limitatamente agli aspetti planivolumetrici) come da successivo articolo 16. Tutte le comunicazioni e le istanze inerenti qualsiasi tipologia di intervento da apportare sul territorio devono essere corredate dalla documentazione prevista dalla normativa vigente e presentati, oltre che in forma cartacea, anche obbligatoriamente su supporto digitale.

#### *Art. 14.3 Rapporti con il regolamento comunale di polizia idraulica*

Gli interventi proposti dovranno essere conformi alle normative di tutela del sistema delle acque superficiali, ai disposti del regolamento relativo al reticolo idrico di competenza regionale nonché di quello comunale. Per gli interventi adiacenti o intersecanti corsi d'acqua, oltre a quanto disposto dalle norme *"Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore"*, si rinvia al regolamento comunale di polizia idraulica ed ad eventuali disposizioni del Consorzio di Bonifica.

#### *Art. 14.4 Norme di carattere igienico e rapporti con il regolamento locale d'igiene*

Gli interventi dovranno essere conformi a quanto disposto dal regolamento locale d'igiene. In particolare la normativa relativa agli allevamenti esistenti e di progetto, ed a rapporti e distanze con gli ambiti edificati è definita oltre che nei disposti degli articoli per le aree agricole delle presenti norme, da ogni provvedimento in materia di tutela sanitaria e salubrità ambientale emanate dall'ATS competente o da altri organismi preposti, anche tenendo in considerazione quanto riportato nelle Linee Guida Regionali *"Criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale"* ( D.D.G. Sanità 29.12.2005 n. 20109 pubblicato sul BURL n. 6 del 10.02.2006 – 3° suppl. Straord.).

#### *Art. 14.5 Norme di carattere acustico e rapporti con la zonizzazione acustica*

Per tutte le problematiche di carattere acustico, ed in particolare per le disposizioni relative alla classificazione acustica del territorio, alle prescrizioni in materia di clima acustico nelle trasformazioni territoriali, nonché ai requisiti acustici passivi degli edifici, si fa riferimento ai disposti del Piano di Zonizzazione acustica del territorio.

### **Art. 15 Obbligo di piano attuativo**

1. Gli strumenti urbanistici esecutivi sono obbligatori anche ove non previsti dalla cartografia del P.D.R. e dal Documento di Piano, nei seguenti casi:
  - a all'interno del tessuto urbano consolidato residenziale nel caso di interventi di nuova edificazione la cui Slp totale ammessa sia superiore a mq 700, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia la cui Slp totale risultante dall'intervento sia superiore a mq 1.000.
  - b nelle aree destinate all'agricoltura nel caso di intervento di trasformazione con opere che produca trasformazione da attrezzatura o impianto funzionale all'attività a residenza nel caso in cui la nuova slp a destinazione residenziale sia superiore a 300 mq.
  - c all'interno del tessuto consolidato produttivo, terziario-direzionale e commerciale nel caso di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione con cambio d'uso di edifici con SC superiore a mq 3.000.

### **Art. 16 Permesso di costruire convenzionato**

- 1 Il permesso di costruire convenzionato è costituito dal permesso di costruire accompagnato da atto unilaterale d'obbligo, da approvarsi a cura della Giunta Comunale, che stabilisce gli impegni particolari a carico del titolare del permesso stesso. In particolare l'atto convenzionale definisce gli obblighi di cessione per servizi di cui all'art. 17 delle presenti norme.
- 2 Il permesso di costruire convenzionato è prescritto nei casi in cui l'art. 19 preveda l'obbligo di cessione di aree per servizi e non è ammesso nei casi disciplinati all'articolo 15 obbligo di piano attuativo. Il permesso di costruire convenzionato potrà essere relativo ai soli aspetti planivolumetrici dell'intervento. Si configura pertanto quale strumento obbligatorio, laddove contemplato dalla presente normativa, finalizzato al conseguimento di una soluzione planivolumetrica concordata. Esso è rilasciato dal Responsabile del Servizio nei modi e nei tempi stabiliti dalla legislazione vigente per i permessi di costruire e potrà prevedere indicazioni e prescrizioni in ordine all'articolazione planivolumetrica dell'intervento.

### **Art. 17 Dotazione minima di aree per servizi pubblici**

- 1 I piani attuativi dovranno individuare le aree per servizi pubblici nella misura indicata nell'apposita normativa del Documento di Piano.
- 2 Dovranno essere reperite aree per servizi pubblici ove vi sia insediamento con intervento diretto di funzioni nei casi previsti all'articolo 19. In tal caso le aree per servizi pubblici dovranno essere

cedute secondo le quantità minime di seguito indicate:

Funzione	Verde	Park	Totale
Residenza	10 mq/ab	8 mq/ab	18 Mq/ab
Produttivo	10 % ST	10% ST	20% ST
Commercio fino a 600 mq SV	50% slp	50% slp	100% Slp
Commercio con SV maggiore di 600 mq ed inferiore a 1500 mq	50% slp	100% slp	150% Slp
Commercio all'ingrosso	65 % slp	65 % slp	130% Slp
Terziario / direzionale / ricettivo	50% slp	50% Slp	100% Slp
Servizi	ragguagliato all'utenza potenziale	ragguagliato all'utenza potenziale	ragguagliato all'utenza potenziale

3 Gli obblighi relativi al reperimento delle aree per servizi pubblici possono essere soddisfatti secondo le seguenti modalità tra di loro alternative o anche complementari:

- mediante la cessione di aree interne al perimetro del singolo comparto o ambito d'intervento;
- mediante la cessione di aree esterne al perimetro del singolo comparto o ambito d'intervento;
- mediante la realizzazione diretta da parte degli interessati di infrastrutture e servizi di interesse generale, anche a gestione privata convenzionata, il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo, sia almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute;
- mediante la monetizzazione parziale delle aree non cedute.

4 Fatte salve eventuali differenti prescrizioni di settore, in particolar modo per le attività commerciali, ove la cessione gratuita per aree per servizi pubblici non sia strettamente necessaria o venga ritenuta inopportuna per il pubblico interesse, o ove non vi sia la possibilità di reperirla, è consentita la monetizzazione.

5 Le dotazioni di parcheggi di interesse pubblico debbono comunque essere assicurate in aree interne al perimetro del comparto o comunque contigue o prossime a quest'ultimo, in particolare laddove siano previste funzioni commerciali o di attività terziaria.

6 Il valore corrispondente delle aree monetizzate dovrà essere sempre ragguagliato al vantaggio economico derivante dalla mancata realizzazione delle aree a servizi all'interno del perimetro del piano

attuativo.

7 Le previsioni contenute nel Documento di Piano per le aree di trasformazione relative alla dotazione di aree per servizi pubblici e servizi sono prevalenti rispetto quanto contemplato dal presente articolo comma 3, in ragione dello specifico interesse pubblico e degli obiettivi esplicitati nel Documento di Piano stesso.

#### **Art. 18 Dotazione minima di parcheggi privati**

1 In tutte le nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle demolizioni con ricostruzione vanno previsti spazi di parcheggio privato secondo i seguenti parametri minimi:

- per funzioni residenziali si fissa un minimo di 10 mq ogni 33 mq Slp con almeno 1 posto auto per ogni alloggio;
- per funzioni produttive, commerciali di vicinato, commerciali all'ingrosso, terziarie, direzionali si fissa un minimo del 30% della Slp;
- per funzioni ricettive si fissa un minimo di 1 posto auto per ogni stanza;
- per funzioni commerciali per la media distribuzione si fissa un minimo del 30% Slp.
- per funzioni pubbliche, la dotazione di parcheggi privati dovrà essere ragguagliata al personale di servizio impegnato ed all'utenza potenziale.

In tale dotazione di parcheggi si considerano compresi gli spazi per parcheggi stabiliti dalla L. 24 marzo 1989, n.122

2 Per gli spazi di parcheggio privati pertinenziali alla residenza dovrà essere garantito il rapporto di pertinenzialità al singolo alloggio (da dimostrarsi a livello cartografico) nella misura minima di 1 posto auto per alloggio. Tale rapporto di pertinenzialità dovrà essere dichiarato e dimostrato all'atto della dichiarazione di agibilità.

3 I parcheggi possono essere ricavati nelle costruzioni stesse, nelle aree di pertinenza oppure su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto registrato.

4 Per quanto riguarda definizione e vincoli del rapporto di pertinenzialità si rimanda alla normativa vigente in materia.

5 Nelle aree destinate a parcheggi privati vincolati all'uso pubblico di pertinenza degli insediamenti è vietata ogni altra nuova costruzione, anche a carattere precario, fatto salvo il caso in cui la nuova costruzione sia prevista all'interno di una sistemazione complessiva dell'area che disciplini il reperimento in altra area di pertinenza di una superficie uguale o maggiore da destinare a parcheggi privati vincolati all'uso pubblico. È ammessa, se conforme alle norme di tutela dei centri storici o degli

edifici di valore artistico ed architettonico, la realizzazione di parcheggi sotterranei o multipiano.

6 Non è mai ammessa la costruzione di parcheggi pertinenziali, in superficie o interrati, in aree destinate all'agricoltura poste esternamente al perimetro dei complessi agricoli in attività.

7 Nelle aree agricole non possono essere realizzati parcheggi pertinenziali asserviti a costruzioni che insistono su aree diverse dalle quelle agricole.

#### **Art. 19 Disciplina dei mutamenti di destinazioni d'uso**

1 La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o permesso di costruire, ovvero dall'autorizzazione, rilasciata ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.

2 In presenza di trasformazione fisica, il provvedimento abilitativo è determinato con riferimento agli aspetti edilizi della trasformazione pur riguardando anche il mutamento della destinazione d'uso.

3 Ai sensi dell'art. 52 comma 2 della LR 12/2005 e smi, non sono soggetti a comunicazione i mutamenti di destinazione d'uso senza opere che interessano una superficie londa di pavimento non superiore a 150 mq. di per ogni unità immobiliare. Essi sono possibili comunque solo se consentiti dal P.G.T. e previo pagamento dei relativi oneri, se dovuti.

4 Se assentibili, i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie che prevedono l'insediamento di attività commerciali non di vicinato sono subordinati alla stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento delle aree per servizi pubblici secondo le quantità di cui alla tabella dell'articolo 5

Si stabilisce inoltre che:

- per la media distribuzione con superficie di vendita superiore a 600 mq, è necessario il reperimento della totalità delle aree per servizi pubblici;
- per la media distribuzione con superficie di vendita non superiore a 600 mq, è necessario il reperimento in loco almeno delle aree per parcheggi pubblici;
- in caso di accertata ammissibilità (urbanistica, infrastrutturale, ambientale e tipologica) dell'insediamento della struttura commerciale ed ove non sia possibile il reperimento in loco della totalità delle aree per servizi pubblici, è consentita la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50%. Tale possibilità è comunque vincolata ad una verifica di compatibilità infrastrutturale che evidensi in particolare la dotazione esistente di aree a parcheggio e la sussistenza di previsioni di nuovi parcheggi funzionali anche agli insediamenti programmati.

5 Se assentibili, i mutamenti di destinazione d'uso comportanti la realizzazione di opere edilizie sono subordinati alla stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento delle aree per servizi pubblici secondo le quantità di cui alla tabella dell'articolo 17 nei casi seguenti:

- per la media distribuzione con superficie di vendita superiore a 600 mq. In tal caso è necessario il reperimento della totalità delle aree per servizi pubblici;
- per la media distribuzione con superficie di vendita non superiore a 600 mq. In tal caso è necessario il reperimento in loco almeno dei parcheggi pubblici;
- in caso di accertata ammissibilità (urbanistica, infrastrutturale, ambientale e tipologica) dell'insediamento della struttura commerciale ed ove non sia possibile il reperimento in loco della totalità degli aree per servizi pubblici, è consentita la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50%. Tale possibilità è comunque vincolata ad una verifica di compatibilità infrastrutturale che evidensi in particolare la dotazione esistente di aree a parcheggio e la sussistenza di previsioni di nuovi parcheggi funzionali anche agli insediamenti programmati.
- per funzioni terziarie e direzionali con Slp superiore a 400 mq. In tal caso è concessa la monetizzazione parziale delle aree non a parcheggio;
- per funzioni ricettive e di somministrazione di alimenti e/o bevande con Slp superiore a 400 mq. In tal caso è concessa la monetizzazione parziale delle aree non a parcheggio.

6 In tutti i casi il cambio d'uso da agricolo ad altra destinazione è subordinato alla stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento delle aree per servizi pubblici secondo le quantità di cui alla tabella dell'articolo 17.

7 Negli altri casi, il titolo abilitativo o il permesso di costruire è comunque subordinato alla verifica delle condizioni infrastrutturali e della mancanza di criticità legate al sistema della sosta, con eventuale reperimento di aree a parcheggio anche private ad uso pubblico.

8 Nel caso vengano apportati cambi di destinazione d'uso che comportino incrementi al fabbisogno di aree per servizi pubblici in piani di lottizzazione già convenzionati o in fase di esecuzione, la quota di aree per servizi pubblici eccedente quella già calcolata e ceduta nel comparto verrà fornita (ceduta o monetizzata in accordo con l'Amministrazione comunale) all'interno del singolo lotto in cui si insedino attività facenti riferimento ad usi diversi da quelli considerati nella stesura del piano attuativo, con riferimento a quanto sopra.

9 Nel caso in cui si proceda a varianti a piani attuativi già convenzionati ma non ancora collaudati alla data di adozione delle presenti norme, comportanti incremento delle dotazioni a standard urbanistico in misura superiore al 20% rispetto a quanto già convenzionato, sarà ammesso un incremento della cubatura già assentita fino ad un massimo del 8% della cubatura già convenzionata,

previo ricalcolo e verifica del soddisfacimento della dotazione di standard complessiva.

## **TITOLO V -CONSERVAZIONE E MODI D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE**

### **Art. 20 Articolazione del territorio comunale**

1 Il Piano delle Regole individua ambiti del territorio comunale costituiti da aree edificate, edificabili e non edificabili, delimitati da perimetri e classificati secondo le definizioni previste dall'art. 10 bis commi 7 e 8 della LR 12/2005 e smi.

2 Il Piano individua:

- i nuclei di antica formazione (LR 12 -art. 10 bis comma 7 lett. a)
- gli ambiti del tessuto urbano consolidato (LR 12 -art. 10 bis comma 7 lett. b)
- le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale (LR 12 -art. 10 bis comma 7 lett. c)
- le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante (LR 12 -art. 10 bis comma 7 lett.d)
- le aree destinate all'agricoltura (LR 12 -art. 10 bis comma 7 lett.f)
- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche (LR 12 -art. 10 bis comma 7 lett.f)
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica (LR 12 -art. 10 bis comma 7 lett.f) e quindi: il verde privato di valenza ambientale, le zone di Perequazio, le zone di Compensazione ed il Bosco di città

3 Il Piano delle Regole recepisce poi:

- dal Documento di Piano le aree di trasformazione ATr e ATp
- dal Piano dei servizi i servizi esistenti ed i servizi di progetto; le aree a verde e di permeabilità ecologica.

### **Art. 21 Nuclei di antica formazione**

1 Il Piano delle Regole individua i tessuti edilizi storici ed i perimetri del centro storico in relazione alla cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano ed ai mutamenti dello stato dei luoghi intervenuti.

2 Nel tessuto storico potranno essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del titolo autorizzativo è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero di

cui all'art. 28 della citata L. 457/78.

*Art. 21.1 Criteri e prescrizioni generali per gli interventi edilizi nel tessuto storico*

*21.1.a Obiettivi generali*

Gli interventi edilizi devono essere sempre finalizzati alla conservazione e al recupero delle caratteristiche architettoniche e ambientali, dei materiali e delle tecniche tradizionali.

*Art. 21.1.b Criteri e prescrizioni generali*

Gli interventi, compresi quelli sugli spazi aperti, dovranno essere finalizzati alla conservazione della struttura urbana nel suo complesso.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo volti a conservare l'edificio, ed a tutelarne valori paesistico-ambientali e qualità architettoniche.

Sono sottoposti a salvaguardia sia i caratteri morfologici e tipologici degli insediamenti sia gli episodi edilizi e gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico-ambientale: cortine edilizie, strutture a corte, corti interne, portici, logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e controterra, inferriate, ecc.

In particolare:

- gli interventi edilizi dovranno prevedere il mantenimento e il consolidamento delle strutture voltate e di pregio e la conservazione degli elementi architettonici e distributivi originari superstiti;
- è previsto ~~il mantenimento della geometria delle forature delle facciate esistenti e~~ il mantenimento, delle strutture portanti interne ed esterne originarie.
- solo per le volte a botte in mattoni nei casi di comprovata impossibilità di inserimento in altri vani non voltati o nei porticati, è ammesso soltanto il taglio trasversale alle estremità delle volte stesse, in prossimità dei muri portanti di testa, esclusivamente per la formazione di scale rettilinee e ascensori, delle dimensioni minime richieste per garantire il rispetto delle norme vigenti.

Sono ammessi:

- la modifica dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettonico, anche in posizione e con materiali diversi dagli originari;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, quando non comportino la

rottura di strutture a volta;

- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati, per i quali è previsto il mantenimento, di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi;
- il ripristino di elementi costruttivi, facciate, geometria delle forature e manufatti secondo i caratteri originali.
- la realizzazione di piscine interrate.

#### *21.1.c Materiali di finitura*

Negli interventi in tessuto storico, in particolare nelle parti a vista, devono essere impiegati materiali originali e, in caso di necessità di sostituzione, materiali coerenti per caratteristiche qualitative ed estetiche con le preesistenze.

In particolare, per le varie componenti del manufatto edilizio si prevede:

- tetti a falde inclinate, con manti di copertura in coppi in cotto, con recupero dei coppi preesistenti, oppure con pannelli con finitura similcotto;
- gronde in legno o intonacate;
- comignoli in materiali e disegno riferiti a modelli desunti dalla tradizione locale;
- manufatti di lattoneria in rame, con pluviali e canali di gronda a sezione circolare e semicircolare;
- lucernari nelle falde di copertura, ammessi nei sottotetti abitabili fino al raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti richiesti, ciascuno della superficie massima di mq 1, di tipo piano e posti in opera complanari al manto di copertura, in rame o in alluminio di colore bruno, con lattoneria in rame o in lamiera preverniciata di colore scuro;
- opere in pietra, banchine, soglie, spalle e architravi, gradini ecc. secondo modi di lavorazione, spessori materiali e forma riferiti alla tradizione locale. E' esclusa la finitura a vista lucida;
- serramenti esterni in legno con finitura a smalto opaco coprente, oppure in alluminio verniciato, con ante cieche o grigilate in legno naturale verniciato a smalto coprente, oppure in alluminio verniciato oppure in PVC;
- portoni, portoncini d'ingresso, in legno smaltato o verniciato traparente oppure in alluminio verniciato, a disegno tradizionale oppure in PVC;
- serramenti esterni dei negozi: in legno smaltato oppure in profili di ferro o di alluminio

verniciati;

- pavimentazioni esterne di portici, logge e androni in pietra locale, ciottoli, mattoni pieni o mattonelle in cotto secondo disegni di posa ispirati alla tradizione lombarda;
- parapetti di scale, di balconi, di logge, di aperture, in mattoni a vista, in legno naturale o verniciato oppure in profili di ferro pieno, a disegno semplice tradizionale, verniciati;
- cancelli e inferriate in profili di ferro pieno, a disegno semplice tradizionale, verniciati;
- vani per contatori e centraline incassati nelle murature ed inseriti in maniera coerente con la configurazione architettonica dell'edificio.

Non sono ammessi:

- le aperture nelle falde delle coperture per la formazione di terrazzi;
- l'impiego di calcestruzzo a vista e di intonaci strollati e graffiati, di rivestimenti plastici;
- le pavimentazioni in pietra con posa ad opus incertum;
- la collocazione in facciata di cavi elettrici o telefonici, di tubazioni e canalizzazioni di impianti tecnologici, di aerazione o di dispersione dei fumi;
- l'applicazione sulla facciata prospiciente la pubblica via di attrezzature tecnologiche (apparecchi per il condizionamento, ecc.).

#### *21.1.d Spazi scoperti*

Non sono ammesse in generale nuove costruzioni su aree inedificate con esclusione delle aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse comune e di quelle relative a specifici interventi ammessi dalle presenti norme.

In caso di piani attuativi che prevedano interventi di demolizione e ricostruzione di edifici in aree diverse da quelle occupate dagli edifici esistenti, è ammessa l'occupazione di determinate aree sempre condizionata alla progettazione e all'esecuzione di interventi di riqualificazione delle aree libere risultanti a seguito delle demolizioni. In tali casi deve inoltre essere conseguito l'obiettivo dell'aumento della quantità degli spazi scoperti e di suolo permeabile rispetto alla preesistente situazione.

È ammessa l'occupazione del sottosuolo per la collocazione di centrali termiche o di vani tecnici strettamente funzionali agli impianti tecnologici, a condizione che:

- le relative canne fumarie, di esalazione, di ventilazione, ecc. non risultino isolate, ma adeguatamente integrate alle strutture edilizie esistenti;
- le scale di accesso e i cavedi siano chiusi con grigliati o coperchi metallici, in quota con la superficie circostante pavimentata o sistemata.

Le superfici pavimentate in acciottolato e/o pietra esistenti, di strade, piazze e spazi pubblici e all'interno dei cortili e degli spazi privati, dovranno essere conservate ed eventualmente ripristinate; per tali superfici sono ammesse nuove pavimentazioni – con definizioni e disegni di posa tradizionali – in pietra a lastre, porfido o granito a lastre e a cubetti, ciottoli di fiume, mentre sono escluse pavimentazioni in battuto o in piastrelle di cemento. Per la formazione di marciapiedi dovranno essere impiegati cordoli in pietra arenaria grigia, granito grigio o porfido.

Gli interventi di sistemazione degli spazi scoperti dovranno salvaguardare o ripristinare il carattere unitario del verde e delle corti e sono ammessi solo mediante progetto riferito all'intero spazio (cortile, giardino, orto, ecc.); nel caso di intervento edilizio significativo, la sistemazione dei relativi spazi scoperti è ammessa solo mediante progetto contestuale a quello dell'edificio su cui si interviene.

Sono vietati i frazionamenti catastali e con manufatti di ogni tipo degli spazi scoperti dei complessi edilizi.

Per gli spazi non edificati gli interventi dovranno prevedere:

- la conferma dell'attuale destinazione a verde; per i parchi, i giardini, i frutteti, gli orti e i campi a coltivazione agraria;
- la possibilità di trasformazione a verde per le aree destinate a cortile;
- le pavimentazioni originali esterne lasticate dei cortili devono essere conservate o eventualmente ripristinate;
- le superfici dei cortili e delle strade di accesso interne alle proprietà private potranno essere in terra stabilizzata, ghiaietto e/o pavimentate con definizioni e disegni di posa tradizionali in pietra locale, ciottoli di fiume; è escluso l'impiego dell'asfalto, del battuto, delle marmette e dei masselli autobloccanti in cemento, è esclusa la posa di pietra ad opus incertum;
- gli alberi esistenti di pregio, di alto fusto o autoctone devono essere conservati e tutelati. Per le nuove piantumazioni si dovranno impiegare alberi a foglia caduca e comunque tipici della vegetazione locale.

#### *21.1.e Muri storici e recinzioni*

Per i muri storici di recinzione, separazione e controterra, di pertinenza degli edifici, anche se non specificamente individuati nella cartografia di Piano, è ammessa la formazione di nuove aperture, di dimensioni contenute, al servizio di lotti non altrimenti accessibili.

I muri di recinzione in pietra a vista o intonacati che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, anche se non specificamente individuati nella cartografia di piano, vanno conservati e ripristinati con gli stessi materiali impiegati e con le stesse tecniche di posa di quelli esistenti, in

particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per i muri intonacati non sono ammesse finiture con strollatura o con graffiatura o altre non tradizionali; il lato superiore dei muri potrà essere finito con intonaco, coppi o copertine in pietra locale secondo modi di lavorazione, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; potranno essere ripristinati con le modalità sopra descritte, alle quote originali tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti.

Le nuove recinzioni dovranno essere realizzate in muratura con le stesse caratteristiche di quelle tradizionali così come definite al punto precedente, con un'altezza massima pari a quella di muri preesistenti nelle adiacenze.

#### *21.1.f Realizzazione di posti macchina*

Nella tessuto storico è possibile realizzare ricoveri per autoveicoli solo con accesso dalle aree private interne; non è ammessa l'apertura di nuove autorimesse direttamente sulla strada.

Autorimesse interrate potranno essere realizzati solo in presenza di Piano Particolareggiato, Piano di Recupero, Permesso di costruire convenzionato entro il limite massimo del 60% del rapporto tra la superficie coperta e la superficie scoperta e purché le rampe di accesso siano celate all'interno di corpi edilizi.

#### *21.2 Modalità d'intervento*

E' ammesso l'intervento diretto con permesso di costruire o altro atto abilitativo per gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione di singole unità immobiliari con slp coinvolta non superiore a 300 mq.

Al di fuori dei suddetti casi si dovrà prevedere il ricorso a piano di recupero.

In tale caso si potrà procedere alla demolizione e ricostruzione, anche su diverso sedime, degli edifici esistenti nel rispetto degli indici e dei parametri di seguito indicati.

Nel caso di ricorso a piano di recupero, la cui unità minima di intervento dovrà essere riconducibile ad un edificio intero inteso come complesso da cielo a terra indipendentemente dalla superficie occupata in pianta, dovrà essere prodotta relazione storica documentata nella quale si evidenzino i caratteri dell'edificio e l'eventuale presenza di elementi di pregio storico architettonico da sottoporre a conservazione.

#### *21.3 Altezza degli edifici*

In assenza di piano attuativo le altezze massime consentite sono quelle di gronda e di colmo esistenti

nei vari punti dell'edificio. In caso di ricorso a piano attuativo l'altezza massima non dovrà superare i 8,00 mt con massimo tre piani fuori terra.

Sono ammessi, senza ricorso allo strumento urbanistico attuativo, gli interventi di modifica delle altezze finalizzati agli adeguamenti igienico sanitari.

#### *21.4 Carico urbanistico*

E' ammesso, previo parere della commissione edilizia, un incremento del 10% della slp esistente e del rapporto di copertura esistente in pari misura, in ampliamento del fabbricato esistente anche mediante creazione di corpi di fabbrica esterni purchè non isolati dal fabbricato principale.

Un ulteriore incremento del 10% è ammesso ove si ricorra al meccanismo perequativo.

#### *21.5 Destinazioni d'uso principali*

Funzione residenziale

#### *21.6a Destinazioni d'uso complementari/compatibili*

Tutte quelle definite al punto A, comma 2 del precedente art. 7 e con l'esclusione dei locali notturni e delle discoteche; sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

#### *21.6 b Destinazioni non ammissibili*

Tutte quelle definite al punto A comma 2 del precedente art. 7. Centri di internet/telefonia in sede fissa. Nel tessuto storico, a tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale e paesistico-ambientale, è vietata l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmettenti e diripetitori per i servizi di telecomunicazione.

#### *Art. 21.7 Disciplina specifica per le aree perimetrerate con obbligo di piano di recupero*

La cartografia di piano ovvero le presenti NTA ovvero la relazione illustrativa, possono individuare le aree con obbligo di piano di recupero.

#### *21.7.a Modalità d'intervento*

Ogni intervento edilizio in tali aree, con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato alla predisposizione di un progetto complessivo finalizzato al ripristino dei caratteri urbani originari o alla sostituzione del tessuto urbanistico esistente con altro diverso.

#### *21.7.b Destinazioni d'uso*

E' ammessa è la funzione residenziale nonché, compatibilmente con le modalità di intervento di cui al punto successivo e con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva determinata dall'intervento, le relative destinazioni complementari/compatibili, con l'esclusione di altre destinazioni principali, secondo quanto definito al punto A, comma 2 del precedente art. 7 e con l'esclusione dei locali notturni e delle discoteche; sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

#### *21.7.c Parametri urbanistici e edilizi*

Hmax m 8,00 e con massimo tre piani fuori terra

Slp ammessa: è ammesso un incremento massimo del 20% della slp esistente con le modalità di cui al precedente articolo 21.4. Per il calcolo della superficie linda di pavimento si considera la somma delle superfici dei piani fuori terra degli edifici, con esclusione di tutti i corpi aggiunti di origine non storica e non documentata.

SC = 50% max o corrispondente ai sedimi storici

Vp = 20%

È ammessa la realizzazione di locali interrati di altezza netta interna fino a m 2,50.

#### *21.7.d Prescrizioni particolari*

Per tutti gli interventi ammessi dovranno essere rispettati i criteri e le prescrizioni previsti per la tessuto storico dall'articolo 21.1 delle presenti norme, al fine di conseguire una maggior integrazione degli edifici con l'ambiente urbano storico.

Il reperimento degli spazi di parcheggio pertinenziali di cui alla Legge 122/1989 è sempre obbligatorio fatto salvo la dimostrata impossibilità di reperimento degli stessi all'interno del perimetro del piano di recupero. In tale caso l'esito del piano di recupero dovrà essere tale da non produrre un risultato in termini di necessità di posti auto a servizio delle attività insediate di qualsiasi natura, più elevato rispetto alla situazione esistente e previgente alla realizzazione del piano di recupero, significando con ciò la possibilità di limitare il numero delle unità immobiliari di qualunque destinazione trattasi a parità di Slp ammessa.

## **Art. 22 Tessuto urbano consolidato (destinazione residenziale prevalente)**

Il P.D.R. individua il tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente. Esso comprende le aree urbanizzate, a ridosso dell'edificato storico, ed in particolare oggetto di interventi di lottizzazione più o meno recenti e per i quali sia già intervenuto il collaudo complessivo delle opere di urbanizzazione.

### *Art. 22. 1 Complessi unitari*

Per gli edifici con tipologie edilizie a schiera, in linea e palazzine plurifamiliari, unifamiliari aggregate, che derivano da progetti e iter procedurali unitari, non sono ammessi interventi parziali che alterino l'aspetto unitario, fatto salvo il conseguimento di soluzioni che vengano giudicate ammissibili in base a valutazioni di compatibilità dell'inserimento ed alla condivisione esplicita di tutti i proprietari del complesso edilizio. Per gli interventi volti a modifiche anche parziali dell'aspetto esteriore di tali complessi edilizi, l'unità minima, cui fare riferimento, è costituita dal fabbricato , così come definito per la realizzazione unitaria del relativo edificio.

Per quanto riguarda i soli interventi di tinteggiatura potranno essere eseguiti prescindendo dalla condivisione esplicita di tutti i proprietari del complesso edilizio. Dovranno in ogni caso essere sottoposti al vaglio dell'ufficio tecnico che ne valuterà la compatibilità rispetto al contesto e/o ai caratteri tradizionali delluogo. Ciò fino all'approvazione da parte dell'amministrazione comunale di un specifico Piano del Colore.

### *22.2 Destinazioni insediate non ammesse*

In caso di attività già insediate ma non ammesse dal presente piano, con intervento edilizio diretto sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; gli interventi di modifica della destinazione d'uso, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia sono ammessi solo se finalizzati all'insediamento di destinazioni ammesse per il tessuto consolidato residenziale e solo con piano attuativo o permesso di costruire convenzionato e dovranno prevedere la verifica della dotazione di standard come da art. 17. In caso di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, il calcolo della potenzialità edificatoria si intende riferito all'intera area interessata dall'intervento, comprensiva delle aree che, all'interno del piano attuativo, verranno poi destinate alla viabilità e a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

### *22.3 Obiettivi*

Incentivare la presenza di verde privato, evitare insediamenti non coerenti, promuovere esercizi di commercio di vicinato e di servizio alla residenza.

#### *22.4 Modalità d'intervento*

Diretto, con permesso di costruire o altro atto abilitativo, salvo quanto precisato agli art. 15 e 16 delle presenti norme. Sono ammesse tutte le categorie d'intervento: nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione (compresa la demolizione totale o parziale).

#### *22.5 Destinazioni principali*

Funzione residenziale

#### *22.6 Destinazioni complementari e compatibili*

Tutte quelle definite al punto A comma 2 del precedente art. 7, con esclusione dei locali notturni e delle discoteche; sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive od inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

Terziario artigianato di servizio

Destinazione commerciale esercizi di vicinato.

Media strutture di vendita se esistenti.

#### *22.7 Destinazioni non ammissibili*

Tutte quelle definite al punto A comma 2 del precedente art. 7.

Centri di internet/telefonia in sede fissa.

#### *22.8 Parametri urbanistici*

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	$U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$ o uguale all'esistente se superiore
RAPPORTO DI COPERTURA	$R_c = 35\%$ o uguale all'esistente se superiore
RAPPORTO DI PERMEABILITÀ'	$R_p = 20\%$ del lotto
ALTEZZA MASSIMA	$H = m 7,0$ o uguale all'esistente se superiore
INDICE DI PIANTUMAZIONE	$N_p = 1/30 \text{ mq Vp}$ e 1 ogni 6 ml confine
DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ	$D_c = 5 \text{ m}$ oppure 0 se convenzionata
DISTANZA DALLE STRADE	Come da art. 6 punto "Ds = distanza dalle strade"
DISTANZE TRA PARETI:	Finestrate 10 m
Non finestrate 6 m	

Per gli ambiti sottoposti a piano attuativo il cui collaudo è intervenuto dopo l'entrata in vigore del PGT 2009 (PL Borgo, PL SP. 20, PL C.na Pasquina e PL Le Primule) la realizzazione di incrementi di cubatura rispetto agli indici previsti dal piano attuativo è sottoposta a permesso di costruire convenzionato.

Per i soli complessi prospicienti la SP 20 ed ai fini del reperimento di spazi da destinare all'allargamento della sede stradale è ammessa, previa formazione di piano di recupero esteso all'intera proprietà che dovrà avere estensione minima pari a mq 500, l'applicazione dei seguenti indici:

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Uf = 0,7 mq/mq o uguale all'esistente se superiore
RAPPORTO DI COPERTURA	Rc = 45% o uguale all'esistente se superiore
RAPPORTO DI PERMEABILITÀ'	Rp = 20% del lotto
ALTEZZA MASSIMA	H = m 8,0 o uguale all'esistente se superiore
INDICE DI PIANTUMAZIONE	Np = 1/30 mq Vp e 1 ogni 6 ml confine
DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ	Dc = 5 m oppure 0 se convenzionata
DISTANZA DALLE STRADE	Definita da piano attuativo
DISTANZE TRA PARETI:	Finestre 10 m

Non finestre 6 m

Il piano di recupero potrà essere presentato soltanto ove venga dimostrata e documentata la cessione di spazi destinati al miglioramento della visibilità ed all'allargamento della sede stradale e previo parere favorevole delle competenti commissioni comunali.

#### *Art. 22.9 Vincolo di inedificabilità*

##### *22.9.a Descrizione*

Sono aree, all'interno del tessuto urbano consolidato, rimaste estranee al processo di trasformazione ed urbanizzazione.

##### *22.9.b Obiettivo*

Preservarne lo stato.

##### *22.9.c Modalità di intervento*

Non è ammessa alcuna alterazione né trasformazione edificatoria dello stato dei luoghi. Tuttavia la capacità edificatoria relativa a tali ambiti, individuati con apposita campitura, potrà essere utilizzata su aree aventi la medesima destinazione anche non confinanti purchè tra i due lotti siano interposti soltanto spazi pubblici o ad uso pubblico.

## **Art. 23 Tessuto urbano consolidato: funzione produttiva**

Le aree per attività produttive edificate in diverse epoche o da edificare, cessate e/o con attività in atto.

### *23.1 Indicazioni generali per le destinazioni d'uso*

Le destinazioni principali ammesse sono la funzione produttiva (industriale/artigianale),terziario/direzionale e commerciale, nonché le relative destinazioni complementari/compatibili,con l'esclusione di altre destinazioni principali, secondo quanto definito ai punti C e B comma 2del precedente art. 7 e con i le differenziazioni di seguito specificate per le diverse articolazioni delle aree produttive.

Nelle aree a contatto di zone residenziali sono esclusi i locali notturni e le discoteche e le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona e quelle nocive,inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.Sono sempre escluse le grandi strutture di vendita.

### *23.2 Funzioni residenziali: limitazioni e prescrizioni*

E' consentita la destinazione a residenza di servizio per una sola unità residenziale per ogni attività che insista sul lotto fondiario e soltanto per le attività produttive, per una Superficie londa di pavimento (Slp) fino al 35% della Slp destinata all'attività e, comunque, non superiore a mq 150, da destinare esclusivamente a residenza del proprietario o del custode della struttura e solo a condizione che la parte residenziale e quella destinata all'attività costituiscano un corpo volumetrico unitario, anche per definizione formale. In presenza di attività diverse presenti sul medesimo lotto fondiario, sarà comunque ammessa una sola residenza di servizio.

Per gli edifici residenziali esistenti nelle aree per attività produttive, terziario-direzionali e commerciali non connessi alle attività è ammesso il mantenimento della destinazione residenziale e sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' esclusa la ristrutturazione edilizia. Per tale fattispecie è anche esclusa la possibilità di incremento della Sc e della Slp. Non è mai ammesso il frazionamento della porzione destinata a residenza dal lotto sul quale insiste la struttura produttiva.

### *23.3 Impianti per le telecomunicazioni e la radio-televisione*

Nelle aree per attività produttive, terziario-direzionali e commerciali sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmettenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico-ambientali e tali da non

determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico. E' obbligatorio in ogni caso acquisire il parere della competente ARPA in ordine alla compatibilità delle emissioni elettromagnetiche.

#### *23.4 Obiettivi*

Conservazione del tessuto produttivo esistente destinato all'insediamento delle imprese industriali medie e piccole. Riqualificare lo spazio pubblico.

#### *23.5 Modalità di intervento*

Diretto, con permesso di costruire o altro atto abilitativo, salvo quanto precisato agli art. 15 e 16 delle presenti norme. Sono ammesse tutte le categorie d'intervento

#### *23.6 Destinazioni principali*

Funzione produttiva.

#### *23.7 Destinazioni complementari e compatibili*

Tutte quelle definite al punto C comma 2 del precedente art. 7 con esclusione della media distribuzione ad eccezione degli ambiti già individuati nel vigente piano per il commercio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 07/03/2007 con giudizio di compatibilità formulato dalla Provincia di Lodi con delibera della Giunta n. 182 del 29/11/2006.

Per le unità produttive esistenti è ammessa la funzione commerciale di vicinato destinata alla commercializzazione di prodotti dell'industria insediata.

Ammesse discoteche, centri internet / telefonia in sede fissa, ad esclusione del Polo ex Montecatini.

#### *23.8 Destinazioni non ammissibili*

Tutte quelle definite al punto C comma 2 del precedente art. 7.

#### *23.9 Parametri urbanistici*

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Uf= 60%
RAPPORTO DI COPERTURA	Rc = 50% o uguale all'esistente se superiore
RAPPORTO DI PERMEABILITA' MINIMO	Rp = 20% del lotto
ALTEZZA MASSIMA	H = m 15,00 o uguale all'esistente se superiore

INDICE DI PIANTUMAZIONE	Np = 1/30 mq Vp e 1 ogni 6 ml confine
DISTANZA DAI CONFINI PROPRIETÀ	DI Dc = 5 m oppure 0 se convenzionata
DISTANZA DALLE STRADE	v. art. 6 punto "Ds = distanza dalle strade"
DISTANZE TRA PARETI:	Finestre 10 m Non finestrate 6 m
	10 m

**Per documentate esigenze legate al ciclo produttivo è ammessa la realizzazione di tettoie e/o pensiline anche in misura eccedente i limiti sopra indicati e fino alla superficie massima aggiuntiva di mq 200 . I suddetti interventi eccedenti i parametri fissati dall'articolo 23.9 sono soggetti a permesso di costruire convenzionato.**

#### *23.10a Insediamento Vigorplant*

E' ammesso, ai soli fini della realizzazione di piazzali di stoccaggio e senza creazione di volumetrie, l'impiego della porzione di area indicata nell'apposita tavola del Piano delle Regole. Inoltre il perimetro dell'area antistante il Brembiolo dovrà essere adeguatamente piantumato, così come la zona al piede della scarpata fino al limite del corso d'acqua. La stessa area dovrà essere liberamente fruibile al pubblico.

#### *23.10.b Insediamento Vigorplant*

Con apposito simbolo grafico sulla tavola del PdR è riportato l'ambito già assoggettato a procedura SUAP e per il quale continua ad applicarsi il regime fissato dalla convenzione attuativa dello stesso

#### *23.11 Attività produttive presso il Borgo di Retegno*

Si prevede il mantenimento delle situazioni in essere fino alla cessazione delle attività insediate. Sugli edifici interessati potranno essere eseguiti i soli interventi finalizzati all'adeguamento normativo delle attività insediate alla data di entrata in vigore del PGT. Successivamente verrà promossa la riconversione ad uso residenziale.

#### **Art. 24 Tessuto urbano consolidato: funzione commerciale/produttiva**

Le aree per attività a prevalente destinazione commerciale edificate in diverse epoche e con attività in atto.

#### *24.1 Indicazioni generali per le destinazioni d'uso*

Le destinazioni principali ammesse sono la funzione commerciale, produttiva (industriale e/o artigianale), terziario direzionale, nonché le relative destinazioni complementari/compatibili, con l'esclusione di altre destinazioni principali, secondo quanto definito ai punti C e B comma 2 del precedente art. 7 e con le differenziazioni di seguito specificate per le diverse articolazioni delle aree produttive.

Nelle aree a contatto di zone residenziali sono esclusi i locali notturni e le discoteche e le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona e quelle nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

Sono sempre escluse le grandi strutture di vendita.

#### *24.2 Funzioni residenziali: limitazioni e prescrizioni*

E' consentita la destinazione a residenza di servizio per una sola unità residenziale per ogni attività che insista sul lotto fondiario e soltanto per le attività produttive, per una Superficie londa di pavimento (Slp) fino al 35% della Slp destinata all'attività e, comunque, non superiore a mq 100, da destinare esclusivamente a residenza del proprietario o del custode della struttura e solo a condizione che la parte residenziale e quella destinata all'attività costituiscano un corpo volumetrico unitario, anche per definizione formale. In presenza di attività diverse presenti sul medesimo lotto fondiario, sarà comunque ammessa una sola residenza di servizio.

Per gli edifici residenziali esistenti nelle aree per attività produttive, terziario-direzionali e commerciali non connessi alle attività è ammesso il mantenimento della destinazione residenziale e sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' esclusa la ristrutturazione edilizia. Per tale fattispecie è anche esclusa la possibilità di incremento della Sc e della Slp.

Non è mai ammesso il frazionamento della porzione destinata a residenza dal lotto sul quale insiste la struttura produttiva.

#### *24.3 Impianti per le telecomunicazioni e la radio-televisione*

Nelle aree per attività produttive, terziario-direzionali e commerciali sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmettenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico-ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico. E' obbligatorio in ogni caso acquisire il parere della competente ARPA in ordine alla compatibilità delle emissioni elettromagnetiche.

#### *24.4 Obiettivi*

Conservazione del tessuto esistente consentendo l'esercizio delle attività in essere.

#### *24.5 Modalità di intervento*

Diretto, con permesso di costruire o altro atto abilitativo, salvo quanto precisato agli art. 15 e 16 delle presenti norme. Sono ammesse tutte le categorie d'intervento

#### *24.6 Destinazioni principali*

Funzione terziario / commerciale e produttiva.

#### *24.7 Destinazioni complementari e compatibili*

Tutte quelle definite al punto C comma 2 del precedente art. 7 con esclusione della media distribuzione ad eccezione degli ambiti già individuati nel vigente piano per il commercio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 7/3/2007 con giudizio di compatibilità formulato dalla Provincia di Lodi con delibera della Giunta n. 182 del 29/11/2006.

Per le unità produttive esistenti è ammessa la funzione commerciale di vicinato destinata alla commercializzazione di prodotti dell'industria insediata.

Ammesse discoteche, centri internet/ telefonia in sede fissa.

#### *24.8 Destinazioni non ammissibili*

Tutte quelle definite al punto C comma 2 del precedente art. 7.

#### *24.9 Parametri urbanistici*

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Uf= 60%
RAPPORTO DI COPERTURA	Rc = 50% o uguale all'esistente se superiore
RAPPORTO DI PERMEABILITÀ MINIMO	Rp = 20% del lotto
ALTEZZA MASSIMA	H = m 15,00 o uguale all'esistente se superiore
INDICE DI PIANTUMAZIONE	Np = 1/30 mq Vp e 1 ogni 6 ml confine
DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ	Dc = 5 m oppure 0 se convenzionata
DISTANZA DALLE STRADE	v. art. 6 punto "Ds = distanza dalle strade"
DISTANZE TRA PARETI:	Finestre 10 m
Non finestrate 6 m	

#### *Art. 24.10 Norme per gli impianti per la distribuzione del carburante e stazioni di servizio*

Sono ammessi esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti e delle relative strutture di servizio, ivi compresi gli ampliamenti di strutture esistenti, è sempre soggetta al rilascio di permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art 16 delle presenti norme ed è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che impegna il richiedente alla completa rimozione di tutte le strutture realizzate sull'area una volta cessata l'attività.

Non è ammesso l'insediamento di funzioni diverse da quella principale fatte salve attività complementari strettamente connesse alla conduzione dell'impianto di distribuzione; in ogni caso le funzioni complementari, ove ammesse dalla convenzione/atto d'obbligo, non potranno essere realizzate in edifici separati da quello principale destinato all'attività.

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti classificate nei diversi elaborati del P.G.T. come edificato storico, tessuto urbano consolidato e ambiti di trasformazione, nonché su aree per servizi pubblici.

Sono ammessi nuovi impianti nelle fasce di rispetto al lato delle strade, con relativi accessori nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

Rc = 20%;

H = m 5,00 (escluse le pensiline);

Uf = 0,03 mq/mq, escluse le pensiline di copertura delle isole di distribuzione dei carburanti;

Arretramento dal confine stradale: minimo m 10.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante.

Gli impianti di autolavaggio sono consentiti se possono essere installati ad una distanza di almeno 10 m dalle strade e dagli edifici non pertinenti alle stazioni di servizio.

Tali impianti devono essere schermati, ove tecnicamente possibile, da filari di alberi sempreverdi o da siepi verso la strada.

Per i nuovi impianti è fatto obbligo di una adeguata piantumazione di alberi ad alto fusto lungo i lati perimetrali dell'area non a confine con la strada.

## **Art. 25 Ambiti in trasformazione**

1 Le aree che, mediante pianificazione attuativa, sono in fase di attuazione o sono edificate (senza che per queste ultime sia avvenuta la cessione delle previste aree a aree per servizi pubblici all'Amministrazione Comunale) sono considerate tessuto in trasformazione e sono classificate in base alla destinazione d'uso prevalente. In particolare sono distinte:

- PL e PII in attuazione
- PR in attuazione

2 Tali zone individuate con specifica simbologia grafica ed apposita perimetrazione nella cartografia del Piano delle Regole si intendono assoggettate esclusivamente alle norme di attuazione convenzionali e ai parametri dello strumento urbanistico attuativo originale e/o alle varianti approvate. Le modifiche agli strumenti attuativi vigenti sono disciplinate dalla legge regionale n. 12/05 e smi. Tuttavia è riconosciuta la facoltà dell'amministrazione comunale di variare le priorità di azione fissate dal piano dei servizi, anche nel caso in cui le stesse abbiano riflessi sui piani attuativi vigenti. Tale opzione potrà essere esercitata, previa intesa con i soggetti attuatori, con specifico atto deliberativo della Giunta Comunale. Una volta divenuto esecutivo tale atto, si potrà dare corso all'aggiornamento dello strumento senza la preventiva adozione della variante allo stesso.

## **Art. 26 Aree destinate all'agricoltura**

Le aree destinate all'agricoltura sono aree disciplinate ai fini della tutela della funzione agricola produttiva e in quanto rilevante componente del paesaggio e dell'ambiente.

In relazione alle caratteristiche geopedologiche, morfologiche, ambientali e produttive del territorio e della presenza di infrastrutture e insediamenti urbani, sono articolate in:

- Aree della pianura produttiva
- Aree del Parco del Brembiolo

### *26.1 Destinazioni d'uso*

Ai sensi della legislazione regionale vigente, nelle aree agricole la destinazione principale è la funzione agricola (punto D del precedente art. 7 comma 2 e relative destinazioni complementari e compatibili, con l'esclusione di altre destinazioni principali di cui al precedente art. 7 comma 2 e con i limiti di cui al presente articolo e salvo quanto ulteriormente specificato per le singole articolazioni).

### *26. 2 Interventi in aree agricole*

Ai sensi dell'art. 59, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della medesima legge e secondo la classificazione, le prescrizioni, le limitazioni definite nei successivi articoli.

Sono poi ammessi i seguenti interventi:

- il recupero, la conservazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente;
- la ristrutturazione e l'ampliamento di insediamenti esistenti;
- le costruzioni delle opere di difesa idraulica, di canali di bonifica e opere similari; tali interventi sono comunque consentiti solo agli enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- la costruzione di strade poderali e/o interpoderali.

Nelle aree agricole il titolo autorizzativo può essere rilasciato:

- per le nuove costruzioni e gli ampliamenti, esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio. Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire;
- per gli interventi di ristrutturazione, manutenzione ordinaria straordinaria e restauro conservativo di strutture produttive non di matrice storica esistenti, esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
- per gli interventi di ristrutturazione, manutenzione ordinaria straordinaria e restauro conservativo di edifici a destinazione residenziale prevalente nonché di strutture produttive a matrice storica esistenti, anche ai soggetti non in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

### *26.3 Utilizzazione degli indici*

Ai fini del computo delle superfici dell'azienda è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini ai sensi dell'art. 59, comma 5, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12. Ogni appezzamento concorrerà all'edificazione secondo l'applicazione alla propria superficie fondiaria degli indici e dei parametri fissati dalle presenti norme per la zona in

cui ricade l'area su cui fisicamente si prevede l'edificazione.

Sugli appezzamenti, anche non contigui e/o in comuni contermini, la cui superficie è stata conteggiata ai fini edificatori è istituto un vincolo di "non edificazione" – debitamente trascritto sui registri immobiliari – comunque vincolante, anche in caso di successivo frazionamento; tale vincolo deve essere dichiarato nei documenti a corredo della richiesta di permesso di costruire.

In caso di nuova realizzazione di edifici o complessi, non in relazione funzionale, visiva e spaziale con le cascine esistenti, gli stessi dovranno insistere su un lotto minimo di mq 20.000 individuati in un unico appezzamento, senza pertanto comprendere terreni non contermini pur facenti parte della stessa azienda.

#### *Prescrizioni igienico sanitarie e di salvaguardia ambientale*

Sia per gli ampliamenti che per la nuova edificazione di fabbricati adibiti a stalla, porcilaia, allevamento animali, a lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, è richiesta la messa in atto di sistemi di smaltimento dei liquami o l'installazione di impianti depuranti in conformità alle leggi vigenti in materia e alle prescrizioni che saranno imposte dalle autorità sanitarie e ambientali competenti; inoltre è fatto obbligo verificare lo stato naturale dei corsi d'acqua recettori degli effluenti degli impianti di trattamento dei reflui.

#### *26.4 Obblighi di adeguamento e razionalizzazione*

Ove ammessa, la costruzione di nuovi edifici residenziali connessi al fondo potrà essere attuata qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Pertanto le istanze per la realizzazione di nuovi edifici residenziali dovranno verificare e dimostrare tale impossibilità. Ove ammessa la possibilità di nuova edificazione o di ampliamento o di ristrutturazione di strutture esistenti, deve essere verificata la condizione di pieno utilizzo delle strutture esistenti medesime e deve essere verificato il requisito della corrispondenza delle stesse ai limiti normativi vigenti.

#### *26.5 Deroghe per adeguamento normativo*

Ai fini di garantire la presenza sul territorio delle aziende già insediate ed operanti, solo nel caso in cui sussistano i citati requisiti, sono ammesse deroghe alle disposizioni di cui agli articoli 26.3 e 26.4 relativamente alle possibilità di nuova costruzione o ampliamento di strutture destinate alla zootecnia. La deroga è circoscritta e limitata alle strutture destinate alla zootecnia, ed esclusivamente motivate con la necessità di adeguamento delle strutture esistenti alla normativa di carattere igienico sanitario

finalizzata al conseguimento di condizioni di benessere animale e salubrità ambientale emanate da enti sovraordinati a parità di capacità produttiva.

#### *26.6 Precisazioni sul termine di “azienda agricola già insediata”*

Ai fini delle presenti norme, per azienda agricole già insediata deve intendersi l'insieme di edifici esistenti, terreni, attività tra i quali esiste connessione e collegamento funzionale finalizzato all'esercizio di attività agricole e zootecniche.

#### *26.7 Distanza dalle strade ai sensi del Nuovo Codice della Strada*

Per tutti gli interventi nelle zone agricole, di ampliamento o di nuova edificazione, è richiesta l'osservanza del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive modifiche e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione) e successive modifiche.

Esclusivamente in caso di edifici esistenti è consentito l'ampliamento degli stessi nella parte retrostante il lato prospiciente la viabilità anche a distanza inferiore a quella prevista dal citato D.Lgs. Impianti per le telecomunicazioni e la radio-televisione.

Di norma nelle aree agricole non sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radioricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione; saranno eventualmente ammessi solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico-ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico, fatto salvo il parere di ATS ed ARPA.

#### *26.8 Prescrizioni particolari e regole insediative*

Le nuove costruzioni dovranno:

- utilizzare tipologie costruttive non in contrasto con i caratteri del paesaggio rurale anche con l'utilizzo dei principi dell'architettura bioclimatica;
- avere una loro compiutezza formale e stabilire un rapporto funzionale e visivo con gli insediamenti agricoli esistenti, verificando anche il rapporto con la viabilità locale in modo da non ostruire le visuali esistenti e da non compromettere le relazioni fra viabilità locale e cascine storiche;
- tendere a costituire insediamenti complessi evitando il sorgere di edifici isolati, privi di relazioni con il contesto.

La giacitura dovrà rispettare gli orientamenti principali degli edifici prossimi di impianto storico, ove presenti, e la tessitura agraria.

#### *26.9 Parametri edificatori*

Sono ammessi, in funzione dei differenti tipi di coltura in atto o delle diverse tipologie edilizie, i parametri seguenti:

*26.9.a Residenze annesse alle strutture agricole*

$U_f = 0,03 \text{ mq/mq}$

Altezza massima  $H = 7,50 \text{ m}$

Distanza dai confini  $D_c = 5,00 \text{ m}$

Distanza da edifici residenziali  $D_e = 10,00 \text{ m}$

*26.9.b Attrezzature e infrastrutture produttive agricole*

Rapporto di copertura dell'intera superficie aziendale  $R_c = 10 \text{ mq/mq}$

Altezza massima  $H = 7,5 \text{ m}$  (salvo maggiori altezze per comprovate esigenze tecnologiche e solo se compatibili con le caratteristiche paesisticoambientali dei luoghi)

Distanza dai confini  $D_c = 10 \text{ m}$

Distacchi minimi da edifici antistanti della medesima categoria di destinazione d'uso  $D_e = 10 \text{ m}$

Distanze minime da verificare con tipo di misurazione "radiale":

- da edifici residenziali della medesima proprietà:  $D_e = 25 \text{ m}$
- da edifici residenziali di altra proprietà:  $D_e = 50 \text{ m}$

*26.9.c Edifici adibiti a trasformazione dei prodotti agricoli e allevamento*

Rapporto di copertura dell'intera superficie aziendale  $R_c = 10 \text{ mq/mq}$

Altezza massima  $H = 7,5 \text{ m}$  (salvo maggiori altezze per comprovate esigenze tecnologiche e solo se compatibili con le caratteristiche paesistico-ambientali dei luoghi)

Distanza dai confini  $D_c = 10 \text{ m}$

Distacchi minimi da edifici antistanti della medesima categoria di destinazione d'uso  $D_e = 10 \text{ m}$

Distanze minime da verificare con tipo di misurazione "radiale":

- da edifici residenziali della medesima proprietà:  $D_e = 50 \text{ m}$
- da edifici residenziali di altra proprietà:  $D_e = 50 \text{ m}$
- da aree a destinazione residenziale, terziaria o pubblica come da Regolamento Locale di Igiene comunale. Ai sensi di legge, tali parametri non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

#### *26.10.a Descrizione*

Sono le aree agricole ricomprese all'interno del PLIS del Brembiolo approvato con DGR 24/04/2002n°7/8910 e DGR 17/05/2002 n°8553 e comprendente i comuni di Casalpusterlengo, Somaglia, Brembio e Fombio con una superficie tot. di 545 Ha.

#### *26.10.b Obiettivi*

Conseguire livelli elevati di salvaguardia paesaggistica, naturalistica ed ambientale nelle aree interessate.

#### *26.10.c Modalità d'intervento*

Per gli edifici esistenti si rinvia ai disposti dell'articolo 28.

Sono ammessi gli interventi di ampliamento dei complessi edilizi a servizio delle aziende agricole ivi esistenti ed in continuità ad esse, ovvero sono ammessi interventi di ampliamento di immobili agricoli esistenti o di costruzione di nuovi immobili organicamente funzionali all'attività delle aziende agricole già insediate e posti in relazione visiva e spaziale con le cascine esistenti, nel rispetto delle normative igienico sanitarie, delle regole insediative e dei parametri riportati al precedente art. 26.1.

Ogni ampliamento sarà comunque subordinato alla verifica dell'avvenuta razionalizzazione e recupero dei volumi esistenti inutilizzati o sottoutilizzati. Sono sempre escluse le nuove costruzioni funzionali ad aziende agricole non già insediate. Non sono ammesse alterazioni o modifiche dei terrazzi naturali esistenti.

#### *26.10.d Parametri edificatori*

Valgono quelli indicati nelle aree destinate all'agricoltura che possono essere utilizzati esclusivamente per la realizzazione di ampliamenti dei complessi edilizi a servizio delle aziende agricole ivi esistenti, ovvero per gli ampliamento di edifici agricoli esistenti o per la costruzione di nuovi edifici funzionali all'attività delle aziende già insediate nel rispetto delle normative igienico sanitarie e delle regole insediative.

Ogni ampliamento sarà comunque subordinato alla verifica dell'avvenuta razionalizzazione e recupero dei volumi esistenti inutilizzati o sottoutilizzati.

Prescrizioni particolari e regole insediative Le nuove costruzioni dovranno:

- utilizzare tipologie costruttive congruenti al paesaggio rurale;
- essere disposti in modo da non precludere le visuali libere di maggiore interesse dai luoghi pubblici di transito e di sosta e verificare il rapporto con la viabilità locale in modo da non ostruire le

visuali esistenti e da non compromettere le relazioni fra viabilità locale e cascine storiche

- avere una loro compiutezza formale e stabilire un rapporto funzionale e visivo con gli insediamenti agricoli esistenti. Particolare attenzione perciò dovrà essere posta riguardo la loro collocazione
- rispetto agli insediamenti esistenti;
- tendere a costituire insediamenti complessi evitando il sorgere di edifici isolati, privi di relazioni con il contesto.

La giacitura dovrà rispettare gli orientamenti principali degli edifici prossimi di impianto storico e la tessitura agraria.

#### *Art. 26.11 - Aziende agricole in attività*

##### *26.11.a Descrizione*

Sono individuate graficamente le cascine ad oggi in attività e che si trovano in buone o mediecondizioni strutturali.

Hanno generalmente conservato piuttosto integro il proprio impianto originario e, pur nonpresentando particolari pregi architettonici, sono significativi da un punto di vista tipologico ecostituiscono parte integrante del patrimonio edilizio, dell'ambiente e degli insediamenti rurali,formatisi storicamente.

##### *26.11.b Obiettivo*

Salvaguardare i caratteri tipologici, ambientali e paesaggistici degli insediamenti.

##### *26.11.c Modalità di intervento*

Sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione dei principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio e alla reintroduzione di elementi architettonici originari; gli interventi sugli edifici esistenti dovranno comunque essere rispettosi dei caratteri e della morfologia dell'architettura rurale lombarda.

##### *26.11.d Interventi ammessi*

interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo ed adeguamento tecnologico; interventi di adeguamento distributivo compreso la modifica di posizionamento dei solai; traslazione di volumi mediante sostituzione solo con permesso di costruire convenzionato limitatamente agli aspetti planivolumetrici di cui all'art. 16 della presenti Norme.

## **Art. 27 Disciplina per la tutela paesaggistica del territorio rurale**

In tutte le aree agricole devono essere rispettate le seguenti norme.

### *27. 1 Manufatti edilizi*

Negli interventi di nuova edificazione, ampliamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, impiegando materiali coerenti con la tradizione (no cls a vista), dovranno essere rispettati, in ogni caso, i parametri ed i moduli architettonici, inerenti alla struttura ed alla tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di riferimenti, non saranno ammessi interventi che si configurino in palese contrasto con i caratteri tradizionali del paesaggio rurale;

Nelle aree agricole sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minimi, di valore storico e paesaggistico-ambientale: cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e controterra, inferriate, ecc..

### *Art. 27.2 Paesaggio agrario*

Sono vietate modifiche ai tracciati di sentieri e strade poderali di origine storica, alle relative quote altimetriche, sezioni e caratteristiche materiche; il fondo stradale esistente, in terra battuta, ciottoli o pietra, tipico di tali percorsi, va conservato e, di norma, sono ammessi interventi di manutenzione solo con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti e di ripristino con materiali dello stesso tipo di quelli tipici della tradizione locale, con le seguenti precisazioni:

- per i fondi stradali in acciottolato o in lastricato di pietra è obbligatorio il ripristino con gli stessi materiali;
- per i fondi stradali di materiali diversi da quelli precedenti è ammesso il cambio del materiale esistente solo se in sostituzione siano utilizzati fondi stradali in terra stabilizzata, terra-cemento, ciottoli o lastricati in pietra locale;

Sono vietati in ogni caso materiali bituminosi o cementizi;

Sono vietati lo sbarramento di strade o sentieri e le recinzioni di ogni sorta, se non a chiusura delle aree di stretta pertinenza degli edifici o per recinti di animali o per delimitare, colture intensive ortofrutticole e floro-vivaistiche, mediante l'impiego soltanto di rete e profili metallici di colore verde di altezza massima di m 2,00; l'autorizzazione delle recinzioni è temporanea e per questo soggetta a

convenzione che ne stabilisca la durata, vincolandola alla permanenza della destinazione per la quale è richiesta, all'effettiva necessità, inoltre per le colture, alla preesistenza o al contestuale impianto delle stesse;

È vietata la demolizione di murature storiche, in laterizio, ciottoli o pietra a vista o intonacate, che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, normalmente poste a delimitazione di fondi agricoli, broli, cascine o a separazione di proprietà interne a caseggiati agricoli; tali murature vanno conservate e ripristinate con gli stessi materiali e tecniche di posa di quelle esistenti, in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per l'esecuzione di intonaci sono ammesse solo finiture tradizionali e sono vietate la strollatura e la graffiatura; la testa dei muri potrà essere finita con intonaco, coppi o copertine in pietra locale mediante

lavorazioni, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti, potranno essere ripristinati alle quote originali e con le stesse modalità sopra descritte; In ogni caso allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni od ampliamenti di edifici esistenti potrà essere richiesta, per esigenze paesistica-ambientali, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante;

L'assetto morfologico delle scarpate e delle rive deve essere comunque rispettato, anche dalle attività di coltivazione agraria;

È vietata l'eliminazione e anche la parziale modifica dei terrazzamenti – in quanto elementi di caratterizzazione del paesaggio – che vanno mantenuti in piena efficienza, mediante opportune opere di manutenzione, consistenti nel ripristino delle parti lesionate e nel mantenimento dell'efficienza delle opere di drenaggio delle acque superficiali; nei casi di ripristino di balze del terreno, queste vanno piantumate con modalità intensive;

La vegetazione ripariale, agricola e stradale deve essere conservata – quale complemento fondamentale delle rive, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e della strade – con particolare riguardo per i filari storici (gelsi, platani, ecc.); va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi

d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale;

È vietato il convogliamento delle acque di sgrondo e di drenaggio degli appezzamenti di terreno in scoline collegate alla rete fognaria comunale;

Nelle zone idrogeologicamente stabili, la rete scolante deve essere mantenuta in condizioni di

funzionalità ottimali;

I singoli appezzamenti di terreno devono essere dotati alla base di idonee reti di drenaggio superficiale (costituita da adeguati fossi colatori o tubazioni corrugate forate interrate a profondità di circa m 0,40÷0,50); in funzione del convogliamento delle acque è necessaria l'individuazione di aree di recapito già presenti sul territorio o, in mancanza, è possibile realizzare pozzi perdenti o piccoli invasi artificiali.

## **Art. 28 Disciplina per la conservazione, il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale**

All'interno delle aree destinate all'agricoltura, sugli edifici esistenti sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Per le altre tipologie di intervento si rinvia alle casistiche seguenti:

### *28.1 Edifici esistenti di origine storica*

Sono tutti gli edifici esistenti di origine storica, ovvero di costruzione precedente al 1945 che comunque contribuiscono alla definizione del valore d'insieme e dell'impianto complessivo degli insediamenti di origine rurale.

Gli interventi su questi edifici devono tendere a un loro corretto reinserimento nell'ambito degli insediamenti rurali, alla conservazione del valore d'insieme in relazione al contesto e degli elementi strutturali, architettonici e distributivi originari e/o di pregio (p.es. strutture voltate).

### *28.2 Modalità di intervento*

Qualora non siano presenti significativi elementi originari e di pregio, per i quali è obbligatorio il restauro, sono generalmente ammessi:

- la modifica dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettonico, anche in posizione e con materiali diversi dagli originari;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, quando non comportino la rottura di strutture a volta;
- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati, di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi;
- la chiusura di portici e logge solo con serramenti vetrati a grandi specchiature, posti sul filo interno dei pilastri;

- la demolizione e la ricostruzione solo di alcune parti, non originarie, non significative e non di pregio, solo se finalizzate alla riqualificazione dell’edificio, nel rispetto comunque dei profili altimetrici esistenti e di quegli elementi architettonici quali partiture di loggiati, porticati, androni, andamento delle falde di copertura, se caratterizzanti un buon inserimento paesistico-ambientale;
- il ripristino secondo i caratteri originali di elementi costruttivi, facciate, geometria delle forature e altri manufatti.
- è esclusa la ristrutturazione edilizia intesa come completa demolizione e ricostruzione, come demolizione delle murature portanti originali o come modificaione di sagoma e giacitura.

#### *Art. 28.3 Edifici costruiti dopo il 1945*

Sono edifici esistenti la cui epoca di costruzione, se successiva al 1945, va dimostrata solo mediante documentazioni ufficiali (quali p.es. documenti catastali, licenze edilizie, autorizzazioni, rogiti, ecc.).

#### *28.4 Modalità di intervento*

È ammessa la ristrutturazione edilizia. La ristrutturazione deve avvenire nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici dell’edificio esistente e del complesso edilizio ed in armonia con il paesaggio agrario. I materiali utilizzati dovranno essere quelli tipici del luogo e dovranno armonizzarsi con il paesaggio agrario circostante; è favorita la sostituzione dei materiali esistenti non conformi ai caratteri tipici del luogo.

In caso di completa demolizione e ricostruzione nei limiti delle quantità esistenti, l’intervento dovrà tendere a riproporre modalità aggregative e tipologie storiche anche mediante traslazione dell’edificio in modo da liberare le visuali o ridefinire il rapporto con l’edificazione storica.

In caso di demolizione e ricostruzione di edifici inseriti in complessi storicamente riconoscibili è consentito mantenere allineamenti precostituiti, anche in deroga alle distanze dalle strade.

Qualora sia ammessa la possibilità di ampliamento degli edifici esistenti, nel rispetto dei parametri e dei limiti stabiliti dalle presenti norme per ogni singola area agricola, gli interventi relativi alle cascine dovranno essere realizzati, prioritariamente, all’interno dei corpi di fabbrica delle cascine stesse, con le modalità d’intervento definite per i diversi tipi di edifici ai punti precedenti, riconvertendo rustici, stalle, fienili e recuperando eventuali edifici accessori non incoerenti con la struttura architettonica del complesso edilizio, oppure, in caso di accertata impossibilità, sono consentiti interventi di ampliamento in continuazione con gli edifici esistenti, mantenendo la tipologia, i profili, la sagoma altimetrica e la cadenza delle campate dei medesimi;

## *28.5 Obbligo di demolizione*

Per tutte le costruzioni precarie quali baracche, tettoie ed ogni altro manufatto non autorizzato, esistenti nelle zone destinate all'agricoltura è obbligatoria la demolizione senza ricostruzione prima dell'autorizzazione di ogni altro intervento di qualsiasi tipo sugli immobili afferenti all'azienda.

## *Art. 28.6 Complessi non più adibiti ad usi agricoli*

### *28.6.a Descrizione*

Sono gli edifici e complessi specificatamente indicati nelle tavole del Piano delle Regole che non hanno mantenuto in vita un utilizzo funzionale alle attività agricole.

### *28.6.b Obiettivo*

Favorire il recupero degli edifici di origine storica consentendo l'insediamento di nuove funzioni, senza compromettere il carattere degli edifici, recuperando le sole porzioni storiche e demolendo le porzioni di costruzione più recente.

### *28.6.c Destinazioni d'uso*

la destinazione d'uso principale ammessa è la funzione residenziale, nonché le relative destinazioni complementari/compatibili, con l'esclusione di altre destinazioni principali, secondo quanto definito al, comma 2, punto A del precedente art. 7, salvo la possibilità di ripristino della destinazione agricola.

### *28.6.d Modalità di intervento*

In relazione al carattere ed alla matrice storica o non storica dell'edificio, come da art. 28.1 – 28.4.

### *28.6.e Cambi d'uso*

Qualora l'originaria destinazione produttiva agricola, sia completamente o parzialmente dismessa alla data di adozione del presente Piano, è consentito il riuso con destinazione residenziale o compatibile con la residenza (art. 7 lettera A).

Il cambio d'uso è limitato agli edifici già destinati a residenza ed agli edifici di evidente matrice storica anche con destinazione produttiva ed è consentito se compatibile con il permanere delle attività agricole eventualmente ancora in corso.

La dismissione dei volumi deve essere accompagnata da rinuncia del proprietario e del conduttore agricolo alla realizzazione di nuovi volumi con destinazione agricola, per un termine di dieci anni, da trascriversi nei registri immobiliari su tutti i terreni di proprietà costituenti l'azienda agricola.

Il cambio d'uso è effettuato previa approvazione di piano attuativo, con permesso di costruire convenzionato o con permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici.

Il permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici è ammesso a condizione di non aumentare la capacità insediativa esistente e le unità abitative esistenti di più di due unità. Il ricorso a piano attuativo o permesso di costruire è disciplinato dagli art. 15 e 16.

In ogni caso il progetto dovrà:

- comprendere tutti gli edifici che costituiscono l'insediamento nel suo complesso;
- individuare gli immobili connessi all'attività agricola e quelli non più funzionali a detta attività;
- individuare gli immobili oggetto di rimozioni e demolizioni poiché estranei all'impianto storico,
- incongrui con i caratteri tipici dell'edilizia rurale.;
- definire modalità di cessione e localizzazione delle aree per servizi ai sensi dell'art. 17.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione dei complessi agricoli dimessi, fermo restando l'obbligo di mantenimento degli edifici di valore storico testimoniale, potranno avvenire soltanto previa approvazione di piano attuativo esteso all'intero complesso dimesso, che sarà sottoposto alle seguenti condizioni:

- It max 0,20 mq/mq
- massimo n. 2 piani fuori terra e tipologia edilizia che richiami la cosiddetta corte lombarda.

L'It massimo sopra indicato non è superabile anche in caso di slp esistente superiore.

#### *Art. 28.6.f Obbligo di demolizione*

È obbligatoria la demolizione senza ricostruzione di tutte le costruzioni abusive esistenti, nonché delle costruzioni precarie quali baracche o tettoie prima dell'autorizzazione di ogni intervento di qualsiasi tipo sugli immobili afferenti all'azienda.

In caso completa dismissione della cascina agricola, ovvero di dismissione sia degli edifici di matrice storica che di quelli di recente realizzazione il cambio d'uso è consentito solo previa demolizione degli edifici produttivi non di matrice storica esistenti.

#### *Art. 28.6.g*

In ogni caso ai fini dell'attuazione del presente articolo si applica quanto previsto al capitolo 10 del Regolamento Locale di Igiene ed alle linee Guida Regionali “*Criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale*” qualora siano presenti:

- serbatoi fuori terra o interrati adibiti allo stoccaggio di combustibili liquidi (gasoli da

riscaldamento o da autotrazione) si devono effettuare come minimo operazioni di pulizia della zona di carico e scarico; si precisa che nel caso di serbatoi adibiti allo stoccaggio di gasolio da riscaldamento non si prevede l'obbligo di presentare un piano di rimozione degli stessi, mentre nel caso di stoccaggio di gasolio per autotrazione la norma regionale prevede l'obbligo di presentazione di un piano di rimozione, da presentare al comune e ad ARPA. In ogni caso qualora si riscontri la presenza di contaminazioni evidenti del terreno circostante sussiste l'obbligo di comunicazione e di attivazione delle procedure di cui al D.Lgs. n. 152/06 art. 242;

- vasche liquami interrate o fuori terra, condotte di rilascio liquami, stalle, pozzi disperdenti o strutture di subirrigazione di acque reflue domestiche o assimilate: in considerazione del fatto che tali strutture possono aver determinato il rilascio nel sottosuolo di sostanze potenzialmente inquinanti (ammoniaca, metalli) all'atto della dismissione e rimozione di tali strutture dovranno essere effettuate, ove si riscontrassero alterazioni organolettiche del terreno, opportune verifiche di tipo analitico con eventuale successiva comunicazione ed attivazione delle procedure di cui al D.Lgs. n. 152/06 art. 242.

#### **Art. 29 Disciplina per la realizzazione di allevamenti di bestiame nel territorio rurale**

Le costruzioni, gli ampliamenti e le riconversioni a nuovi allevamenti di stalle per ricovero di più di due capi adulti, porcilaie e ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali, devono rispettare le distanze minime previste da quanto disposto dall'autorità sanitaria locale fatto salvo quanto diversamente specificato dalle presenti norme.

Si precisa che gli allevamenti di animali, così come le stalle di sosta per il bestiame risultano inserite tra le attività classificate come industrie insalubri (DM 5/9/94: Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del TU delle leggi sanitarie).

#### *Allevamenti in aree non compatibili*

Per gli edifici di allevamenti posti in aree non compatibili è ammessa solo la manutenzione ordinaria e straordinaria senza variazione dei numeri di capi con obbligo di mitigazione delle molestie. Modificazioni alla tipologia di allevamento sono possibili solo se tale modifica è volta a permettere il rispetto delle norme igienico-sanitarie. I ricoveri per gli animali ivi compresi quelli a carattere familiare, devono essere sufficientemente aerati e illuminati, dotati di acqua potabile devono essere agevolmente pulibili, lavabili, disinfezionabili e in ogni caso devono rispettare tutte le disposizioni di carattere igienico sanitario previste dalla normativa vigente disposta dalle autorità sanitarie medesime, salvo quanto diversamente indicato dalle presenti norme.

## **Art. 30 Disciplina per la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a servizio degli insediamenti zootecnici**

### *30.1 Descrizione*

Per apparecchiature tecnologiche a servizio di insediamenti zootecnici si intendono gli apparati tecnologici destinati alla produzione di energia, trattamento delle acque reflue, trattamento dei reflui zootecnici eventualmente destinati alla produzione di energia (biogas)

### *30.2 Obiettivi*

Consentire l'adeguamento del settore zootecnico rispettando l'ambiente.

### *30. 3 Modalità d'intervento*

Sono ammessi in tutte le aree, in presenza di aziende agricole attive. Dovranno essere posizionate in modo da evitare la compromissione delle visuali libere. A contorno delle nuove strutture dovranno essere messi a dimora siepi e alberi ad alto fuso 1 ogni 6 metri. L'accessibilità carraia dovrà sfruttare i percorsi esistenti.

## **Art. 31 Disciplina per la realizzazione di concimaie**

### *31.1 Descrizione*

Il P.D.R. disciplina le costruzione delle concimaie a servizio di aziende zooteniche attive.

### *31.2 Obiettivo*

Limitazione dell'impatto visivo e propagazione di odori molesti.

### *31.3 Modalità di intervento*

Ammesse in tutte le aree agricole in presenza di attività zootecniche.

### *31.4 Distanze*

Da edifici produttivi di aziende confinanti	20 m
Da edifici produttivi della medesima azienda	10 o 0 m
Da abitazioni di aziende confinanti	100 m
Da abitazioni della medesima azienda	50 m
Dalle strade comunali	50 m

Dalle strade provinciali e statali	100 m
Dal tessuto consolidato residenziale e produttivo	200 m

## **Art. 32 Disciplina delle serre**

### **32.1 Descrizione**

Il P.D.R. disciplina la costruzione/installazione delle serre di uso non domestico, le serre associate ad una attività produttiva di tipo florovivaistico od ortofrutticolo.

### **32.2 Obiettivo**

Le serre per estensione continuità costituiscono fattore di modifica paesaggistica da controllare. Pertanto il posizionamento e le caratteristiche dei manufatti dovranno essere attentamente verificate.

### **32.3 Modalità d'intervento**

Tutte le serre anche quelle definite stagionali sono soggette ad autorizzazione. Le serre di uso non domestico sono ammesse solo all'interno delle zone destinate all'agricoltura e nel tessuto urbano consolidato non residenziale, salvo quanto espressamente indicato nelle norme delle diverse. Le serre dovranno produrre un'immagine unitaria ed omogenea per forma, materiali impiegati, aspetto esteriore, colorazione.

Dovranno essere impiegate strutture modulari di produzione industriale. E' esclusa la possibilità di impiego di materiali di recupero. Le serre non devono costituire elemento di disturbo visivo rispetto alle visuali paesistiche.

### **32.4 Parametri**

Rapporto di copertura del lotto su cui insiste la serra o l'impianto:  $R_c = m^2/m^2$  0,40;

altezza massima:  $H = m$  4,50;

Distanza dai confini  $D_c = m$  20;

Distanza

-da altri edifici produttivi  $D_e = m$  10;

-da edifici residenziali della medesima proprietà:  $D_e = m$  25;

-da edifici residenziali di altra proprietà:  $D_e = m$  50;

-dalle cascine storiche  $D_e = m$  100-dai corsi d'acqua  $D_e = m$  100

-da edifici assoggettati a vincolo  $m$  200

Distanza dalle strade provinciali e statali:

art. 6 punto Ds.

### *32.5 Prescrizioni paesaggistiche*

Le serre realizzate in continuità potranno occupare una superficie massimo di mq 1.000.

Ogni nucleo di serre pari a mq 500 o inferiore dovrà essere separato dal successivo da una fascia scoperta di ml 5.

## **Art. 33 Aree disciplinate nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi**

### *33.1 Documento di Piano*

Le aree individuate e disciplinate del Documento di piano come aree di trasformazione (ATr e ATp) sono assunte nella cartografia del Piano delle Regole. Ai sensi del Documento di Piano, fino all'attuazione delle previsioni del D.D.P. stesso è ammessa la sola manutenzione ordinaria degli edifici esistenti.

E' altresì ammessa la sola realizzazione di tettoie destinate al ricovero di autoveicoli, senza tamponamenti laterali e con superficie coperta complessiva massima pari a 50 mq per ogni zona Atr.

### *33.2 Piano dei Servizi*

Le aree a servizi individuate e disciplinate nel Piano dei Servizi sono assunte, con funzione esclusivamente rappresentativa, nella cartografia del Piano delle Regole.

## **Art. 34 Aree di perequazione**

### *34.1*

Viene assunto come obiettivo del PGT del Comune di Fombio la promozione, per quanto possibile, di forme di perequazione tra i proprietari delle aree interessate da previsioni edificatorie ed i proprietari di aree vincolate o che saranno vincolate per la realizzazione di attrezzature pubbliche.

### *34.2*

All'indicato fine il PGT:

- a prevede l'applicazione delle disposizioni con finalità perequative di cui ai punti seguenti solo negli ambiti perimetrati sulla tavola delle destinazioni di piano, attribuendo a tutte le aree allo scopo individuate un indice di edificabilità di 0,15 m<sup>2</sup> di Slp x 1 mq ai soli fini di cui al presente articolo;
- b prevede per i proprietari delle aree di cui al punto precedente la facoltà di chiedere di trasferire in tutto od in parte, alle condizioni di cui ai successivi punti, la Slp di pertinenza degli stessi, calcolata in applicazione dell'indice suddetto, nell'ambito dei comparti di ristrutturazione urbanistica e sulle altre aree sulle quali le presenti Norme ne consentono la concentrazione.

#### 34.3

I proprietari delle aree indicate nella tavola delle destinazioni di piano potranno chiedere all'Amministrazione Comunale di trasferire, ai fini e negli ambiti di cui ai successivi punti del presente articolo, Slp di pertinenza (in applicazione del suddetto indice di 0,15 m<sup>2</sup> di Slp x 1 m<sup>2</sup>) dell'intera area stessa o di parte di essa. Al fine del suddetto trasferimento dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune l'area di calcolo della Slp oggetto di esso.

#### 34.4

Il trasferimento di Slp è consentito solo ai fini della realizzazione di interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento di edifici esistenti, negli ambiti di cui al punto successivo. Gli ambiti nei quali potrà essere trasferita la Slp nel rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria massima (Ufm) per essi prescritti dalle norme relative alle varie zone, sono i seguenti:

- a. ambiti di trasformazione ATr;
- b. tessuto urbano consolidato di tipo residenziale, per gli edifici ambiti interessati da interventi di nuova edificazione e di ampliamento di edifici esistenti;
- c. edificato di origine storica.

#### 34.5

In caso di utilizzo di slp derivante dalle aree di perequazione, ove si ecceda l'indice fondiario massimo di zona, gli interventi non dovranno dare luogo ad incrementi della superficie coperta e dell'altezza esistenti.

#### 34.6

Ai fini del trasferimento della Slp di cui al presente articolo occorre che le aree vincolate oggetto di calcolo vengano cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

#### 34.7

Tale cessione potrà intervenire con la stessa convenzione relativa all'attuazione del piano urbanistico attuativo del comparto nel quale verrà concentrata la superficie lorda oggetto di trasferimento oppure con apposito successivo atto. In tale seconda ipotesi dovrà essere, in modo puntuale, indicata la Slp che colui il quale cede l'area all'Amministrazione Comunale potrà realizzare, oppure far realizzare, mediante cessione a terzi, su aree sulle quali ne risulta ammessa la concentrazione. Tutti gli atti di cui

al presente articolo dovranno, a cura e spese degli operatori interessati, essere registrati e trascritti nei registri immobiliari.

### **Art. 35 Aree di compensazione**

Sono aree destinate alla realizzazione di infrastrutture di supporto e servizio all'attività dell'esistente poligono di tiro.

~~Nel caso in cui vengano realizzati, all'interno delle aree occupate dal TSN, interventi comportanti il rafforzamento o il potenziamento delle strutture attualmente in esercizio, il soggetto proponente dovrà preventivamente sottoporre il relativo progetto all'Amministrazione Comunale per le approvazioni di rito. Potranno essere alternativamente utilizzati l'Istituto del Piano di Recupero o del Planivolumetrico convenzionato.~~

~~Sono esclusi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo.~~

~~In ogni caso lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere la realizzazione di spazi a verde e parcheggio nella misura idonea a soddisfare i fabbisogni generati dall'utenza.~~

~~Sono fatte salve le procedure e le disposizioni previste per le iniziative poste in atto dal ministero della difesa per le sole finalità connesse alla difesa nazionale.~~

### **Art. 36 Bosco di città**

Sono aree che vengono individuate quale ambiti per la creazione di un sistema ambientale a completamento e supporto delle funzioni residenziali (ed assimilabili) insediate ed insediande.

Per le aree in questione si prevede, oltre che la possibilità di cessione all'amministrazione comunale con le modalità di cui al precedente articolo 34, anche la possibilità di costituzione di servitù perpetua con destinazione bosco.

Fino all'effettiva attivazione della struttura a bosco è ammessa, sulle aree in questione, l'esercizio dell'attività agricola con divieto assoluto di qualsiasi forma di edificazione.

Nel caso in cui si proceda alla cessione delle aree in oggetto secondo le procedure di cui all'articolo 34 e per le finalità ad esso sottese, verrà riconosciuto un indice di edificabilità di 0,05 mq di Slp x 1 mq.

Si applicano in tal caso le procedure di cui all'articolo 34.

### **Art. 37 Verde Privato di Valenza Ambientale**

Sono aree del tutto inedificabili e per le quali non è ammessa la realizzazione di manufatti di alcun tipo e di qualsivoglia materiale anche in via precaria o stagionale. È vietato l'abbattimento di alberi ad alto fusto esistenti, isolati, disposti a filari o a gruppi, nonché la vegetazione arbustiva ripariale, salvo previa

autorizzazione, per motivi di sicurezza o fitosanitari o in presenza dei seguenti casi:

- di progetti di riqualificazione ambientale;
- progetti di ristrutturazione dei giardini esistenti o di nuovo impianto;
- in presenza di essenze improprie al decoro del verde; prevedendo comunque la sostituzione degli alberi o della vegetazione abbattuta con altre specie tipiche del luogo.

## **TITOLO VI -VINCOLI SPECIALI E LIMITAZIONI**

### **Art. 38 Aree destinate alla viabilità stradale**

Le aree per la viabilità stradale sono destinate alla conservazione e alla protezione della viabilità esistente e alla creazione del nuovo assetto viario.

Esse comprendono:

- le strade;
- le intersezioni;
- i parcheggi;
- le fasce di rispetto.

L'indicazione grafica delle strade, delle intersezioni e dei parcheggi di nuova costruzione previsti dal P.G.T. ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera. Eventuali scostamenti di tracciato fino a 5 mt per ogni lato della sede stradale individuata cartograficamente sono ammessi e non danno luogo all'esigenza di variare la cartografia del P.D.R.

Le strade interne al tessuto consolidato dovranno essere dotate di percorsi pedonali ed ove possibile di percorsi ciclabili. Alcune strade extraurbane locali prevedono l'uso promiscuo auto – bici in quanto assi della rete ciclabile extraurbana di connessione fra le frazioni.

### *Art. 38.1 Prescrizioni particolari per la realizzazione di nuove strade*

Le strade di nuova costruzione in ambito urbano dovranno avere larghezza minima della carreggiata di m. 7,50 per i due sensi di marcia con due marciapiedi laterali di larghezza minima di 1,50. Eventuali viabilità a fondo cieco dovranno prevedere un adeguato spazio di manovra e per l'inversione del senso di marcia.

Il raggio di curvatura della carreggiata deve essere proporzionato al tipo di veicoli che vi possono transitare, alle dimensioni della carreggiata e al tipo di regolamentazione della circolazione (senso unico o doppio senso di marcia).

Le strade di nuova edificazione saranno alberate in ragione di 1 albero ogni 6 metri lineari, preferibilmente su entrambi i lati. Per la costruzione delle strade si dovrà far riferimento ai limiti imposti dal D.P.R. n. 495/92 e successive modifiche.

I parcheggi pubblici della rete stradale urbana o extraurbana, sono riportati nelle tavole del Piano dei Servizi. In sede di progettazione o riqualificazione della rete stradale possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

#### *Art. 38.2 Prescrizioni particolari per gli accessi privati*

Nessun accesso privato potrà essere aperto direttamente sugli spazi pubblici, fatto salvo ingressi pedonali e carrai come chiaramente indicato negli elaborati progettuali.

I nuovi insediamenti di qualsiasi tipo dovranno avere un solo ingresso carraio o, se opportunamente motivato, il minor numero di accessi.

Per le zone da attuare con piano attuativo le nuove immissioni previste verranno regolamentate in sede di presentazione del progetto, qualora non siano previste dalle tavole del P.G.T.

Non è mai ammesso alcun accesso diretto da lotti privati su proprietà pubbliche o su aree con destinazione a servizi.

I cancelli carrai dovranno essere in posizione rientrante minimo 5 ml dal limite della recinzione del lotto, fatto salvo situazioni preesistenti ed in particolare l'esistenza di cortine edilizie o di murature storiche e fatta salva l'eventuale possibilità di edificazione a confine ai sensi delle presenti norme.

#### *Art. 38.3 Percorsi pedonali e ciclabili*

L'edificazione deve rispettare i percorsi pedonali e/o ciclabili esistenti. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di passaggi abbandonati, il completamento dei percorsi esistenti o l'apertura di nuovi passaggi. I percorsi indicati nelle tavole del PGT ed in particolare nel Piano dei Servizi non potranno essere recintati se non a mezzo di siepe e dovranno essere mantenuti con le caratteristiche storicamente acquisite (sezioni, finitura).

### **Art. 39 Fasce di rispetto stradali**

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

2 Nelle fasce di rispetto stradale non si possono realizzare nuove costruzioni, ampliamenti; in esse è ammessa la realizzazione delle opere previste dall'art. 7 della Circolare Ministero LL.PP. n. 5980

del 30.12.1970, ovvero opere a servizio della strada non aventi carattere di edificazione quali per esempio:

- parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici;
- distributori di carburanti con i relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- reti idriche;
- reti fognanti;
- canalizzazioni irrigue;
- pozzi;
- piscine interrate;
- metanodotti; gasdotti, ecc;
- recinzioni in muratura – che a norma dell'art. 878 del c.c. non abbiano un'altezza superiore ai 3 metri – in rete metallica, nonché siepi, a delimitazione del confine di proprietà;
- strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto stradale; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio delle opere consentite in detta fascia;
- ampliamenti di edifici esistenti nella parte retrostante il lato prospiciente la viabilità.

Nelle fasce di rispetto stradale non è ammessa alcuna opera edilizia fuori ed entro terra.

3 Le fasce di rispetto come individuate graficamente negli elaborati di piano hanno valore indicativo per le distanze da rispettare nelle costruzioni in rettilineo fuori e dentro i centri abitati nei casi previsti dal Codice della Strada. Ove non indicate, valgono le prescrizioni del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada integrato dal D.Lgs. 10 settembre 1993, n.360.

4 Per le fasce di rispetto nelle intersezioni e nelle curve, sia al di fuori che nei centri abitati, deve essere rispettato quanto stabilito per le aree di visibilità dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche e integrazioni) e dal Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni).

5 In particolare, nelle intersezioni devono essere rispettate le "zone di visibilità" per l'avvistamento reciproco dei veicoli da e per i rami dell'intersezione medesima. Le aree di visibilità nelle intersezioni fuori dai centri abitati sono costituite dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio della distanza di rispetto.

6 Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità. Laddove specificatamente classificate nelle tavole di piano le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificate, fanno parte della superficie fondiaria o territoriale di intervento ai fini del calcolo degli indici Uf e Ut. Allo stesso modo le aree di rispetto fanno parte della superficie di intervento e rientrano nell'area agricola cui appartiene l'azienda oggetto di intervento.

#### **Art. 40 Aree per la ferrovia e relativa fascia di rispetto**

1 Le aree per la ferrovia sono destinate alle sedi ferroviarie esistenti.  
2 La fascia di rispetto ferroviario comprende le aree destinate alla protezione delle sedi ferroviarie, ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753, nelle quali è vietato costruire, ricostruire e ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, nonché installare opere di protezione o impianti di qualsiasi tipo.

#### **Art. 41 Fascia di rispetto cimiteriale**

1 La fascia di rispetto cimiteriale comprende le aree di rispetto delle attrezzature cimiteriali, nelle quali non è ammessa alcuna nuova edificazione sia fuori terra che interrata.  
2 Nella fascia di rispetto cimiteriale è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, per la quale si applicano le norme delle differenti aree agricole.  
3 Per gli edifici esistenti eventualmente compresi all'interno del perimetro della tessuto consolidato interessato dalla fascia di rispetto cimiteriale sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.  
4. Sono ammessi esclusivamente opere complementari alle attrezzature cimiteriali:

- parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde;
- piccoli chioschi, a titolo provvisorio, per le attività di servizio al cimitero;
- locali tecnici con esclusione della presenza di persone. Sono altresì ammesse le opere di urbanizzazione necessarie per l'accesso e la sosta sia pedonale che veicolare.

#### **Art. 42 Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile**

1 Le zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile sono da intendersi quali fasce di tutela delle risorse idriche riferite alle acque destinate al consumo umano, ovvero ai pozzi dell'acquedotto.  
2 Ai sensi di legge, tali fasce si distinguono in:

- Fascia di tutela assoluta (10 metri dal punto di captazione);
- Seconda fascia di tutela (200 metri rispetto al punto di captazione).

In esse valgono le prescrizioni dell'art. 6 del D.P.R. 24 maggio 1988 n. 236 e di quanto riportato nel titolo III del D.Lgs. n. 152/2006.

#### **Art. 43 Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti**

1 Per i limiti edificatori, in prossimità degli impianti e nelle aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree ad alta tensione, riportate nella cartografia di piano, va rispettata la seguente normativa di riferimento:

- D.M. 21 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;
- L. 22 febbraio 2001, n.36, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- D.P.C.M. 08 luglio 2003, recante limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 HZ) generati dagli elettrodotti;
- Circolare del Ministero dell'Ambiente 15 novembre 2004 prot. DSA/2004/25291, recante la metodologia di calcolo provvisoria per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 08 luglio 2003.

2 Per le linee a tensione inferiore a 132 kV le distanze dei fabbricati sono quelle indicate dalla norma CEI 11-4, per le linee aeree e dalla norma CEI 11-17, per le linee sotterranee.

3 In caso di realizzazione di fabbricati in prossimità delle linee elettriche, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accesi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione degli enti gestori delle linee.

#### **Art. 44 Fasce di rispetto dai depuratori**

Il piano individua l'area di rispetto del depuratore comunale.

In tale fascia di rispetto non sono ammesse costruzioni, salvo le opere di mitigazione dell'inserimento paesistico, di manutenzione o ampliamento dell'impianto stesso.

#### **Art. 45 Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore**

Le fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore sono riportate nella cartografia di piano.

Per le attività vietate o soggette ad autorizzazione all'interno di tali fasce di rispetto si rimanda al

Regolamento dell'attività di Polizia Idraulica del Comune di Fombio.

*Art. 45bis Fascia C del PAI e relativa disciplina*

La tavola 8 dello studio geologico, parte integrante del PGT, individua la posizione del limite esterno della fascia C.

Le attività all'interno di tale ambito possono essere attuate seguendo le seguenti prescrizioni: i progetti degli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e nuova costruzione devono essere accompagnati da una indagine geologica, idrogeologica e geotecnica al fine di definire le condizioni del suolo e del sottosuolo con particolare riguardo alla caratterizzazione dei terreni di fondazione ed alla sicurezza idraulica ed idrogeologica del sito.

Si assumono come riferimento di base lo studio geologico ed i relativi allegati di dettaglio che costituiscono parte integrante e sostanziale del PGT.

## **TITOLO VII – DISPOSIZIONI SETTORIALI E SPECIFICHE**

**Art. 46 Norme speciali per le attività commerciali**

Le presenti norme definiscono destinazioni d'uso commerciali o assimilate le attività:

- di vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci;
- di somministrazione di alimenti e/o bevande;
- di produzione per la commercializzazione diretta sul posto, nei locali stessi o adiacenti;
- equiparate al commercio.

Si considerano destinazioni d'uso commerciali le attività che utilizzano spazi, costruiti o aperti, per la vendita di merci, in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla vendita, deposito e conservazione delle merci poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali locali di preconfezionamento e simili, locali espositivi, magazzini, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

I locali in cui si svolgono attività che non prevedono la presenza diretta del pubblico non si considerano nel calcolo della superficie di vendita.

Si considerano destinazioni di somministrazione di alimenti e/o bevande le attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo dei prodotti sul posto, nei locali dell'esercizio o in area aperta al pubblico, che utilizzano spazi in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla somministrazione, stoccaggio delle merci somministrate nell'esercizio o poste in vendita,

nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività, quali locali di preparazione, cottura, preconfezionamento e simili, lavaggio stoviglie, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

Non si considerano destinati a somministrazione i locali utilizzati per attività ausiliarie e strumentali ad attività diverse da quelle definite commerciali dalle presenti norme (mense aziendali, bar/ristoro di impianti sportivi, di teatri, di cinema, ecc.).

Si considerano destinazioni equiparate al commercio le attività di erogazione diretta di servizi in locali adibiti alla fruizione dei servizi stessi – esclusi i servizi di natura istituzionale, formativa, assistenziale e religiosa – quali le attività di:

- centro fitness, noleggio di beni mobili registrati o assimilabili, raccolta di puntate e scommesse (lotto, SNAI e simili), laboratorio di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, ecc.;
- intrattenimento e spettacolo, come locali notturni; discoteche, sale da ballo; sale da gioco, da biliardo, da bingo, ecc.; bowling, bocciodromi, ecc.; cinematografi, teatri, sale da concerti e da congressi.

Le attività che non rientrano tra quelle indicate o ad esse assimilabili secondo criteri di analogia, sono da considerare come attività produttive.

In relazione alle destinazioni d'uso commerciali si considera esclusivamente la Superficie londa dipavimento (Slp) come definita dalle presenti norme.

La Superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale, ai sensi del D.Lgs. 114/98, è precisata all'art. 5 delle presenti norme.

L'insediamento dei centri di internet/telefonia in sede fissa, ove ammesso dalle presenti norme, è consentito soltanto se compatibile con la viabilità di accesso e con le funzioni urbane al contesto e solo:

- al piano terra degli edifici e con accesso diretto del pubblico;
- con la disponibilità documentata di aree a parcheggio pertinenziale pari al 100% della Slp.

Fermo restando la sussistenza dei requisiti igienico sanitari degli ambienti in cui si svolge tale attività.

Le attività commerciali si distinguono in dettaglio ed ingrosso.

Le tipologie distributive commerciali sono classificate come segue:

- esercizi di vicinato – esercizi fino a m<sup>2</sup> 150 di Superficie di vendita (Sv);
- medie strutture di vendita – esercizi con Sv da m<sup>2</sup> 151 a m<sup>2</sup> 600;
- medie strutture di vendita – esercizi con Sv da m<sup>2</sup> 601 a m<sup>2</sup> 1.500;
- grandi strutture di vendita – esercizi con Sv più di m<sup>2</sup> 1.500.

Per la vendita di merci ingombranti e a consegna differita la superficie di vendita viene conteggiata in

maniera convenzionale anziché effettiva come previsto dal Punto 2, comma 6 della D.G.R. 18 dicembre 2003, n. 7/15701.

In uno stesso esercizio di commercio all'ingrosso è ammessa la vendita al dettaglio solo dei prodotti espressamente indicati dalla normativa regionale in materia commerciale o, in mancanza, dal Regolamento Procedurale Comunale per il commercio. (ex Art. 40 del R.R. 21 luglio2000, n. 3)

Nelle aree in cui è ammesso il commercio, è sempre consentita l'apertura di un esercizio di vicinato di vendita al dettaglio.

È sempre ammessa una tipologia di dimensioni minori dove è ammessa una tipologia di dimensioni maggiori.

Le merceologie si distinguono in alimentari e extra alimentari:

- alimentari sono quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari, con una quota minore di superficie destinata ai prodotti non alimentari, ricadente nei settori dei generi della pulizia della persona, della casa e dei piccoli accessori domestici;
- extra alimentari quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari con una quota minore di superficie destinata ai prodotti alimentari.

Nei casi in cui sono ammesse le medie strutture di vendita non è ammessa in ogni caso la tipologia di Centro Commerciale.

Non si considerano centri commerciali le strutture:

- con superficie di vendita complessiva degli esercizi commerciali non superiore a m<sup>2</sup> 150;
- con accesso del pubblico ai singoli esercizi, anche se inseriti in un unico edificio, avvenga solo da pubblica via o piazza (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro commerciale ceduti alla Pubblica Amministrazione).

La superficie di vendita (Sv) del centro commerciale è data dalla somma delle Sv degli esercizi al dettaglio in esso presenti; tale superficie determina la classificazione nelle tipologie distributive commerciali, come sopra definite nel presente articolo e, di conseguenza, l'ammissibilità o meno nelle varie zone in cui è classificato il territorio comunale.

Per le nuove strutture di vendita da attuare mediante interventi sull'esistente deve essere valutata la compatibilità con la viabilità di accesso e di uscita.

#### *Parcheggi pertinenziali*

I parcheggi pertinenziali vanno reperiti come segue:

- per gli esercizi di vicinato in caso di nuova costruzione;
- per le medie strutture di vendita al dettaglio nei casi di nuova costruzione, incremento della SIp, cambio di destinazione da residenza da industria da commercio all'ingrosso, da altre destinazioni,

con o senza opere, per cambio di tipologia commerciale, per la quale sia prescritta una maggiore dotazione.

Salvo quanto diversamente specificato nelle singole zone di piano, nei casi come sopra previsti, le quantità di parcheggi pertinenziali da reperire sono:

- per gli esercizi di vicinato il 30% della Slp;
- per le medie strutture di vendita il 100% della Slp, di cui almeno 2/3 aperta al pubblico;
- per il commercio all'ingrosso il 30% della Slp.

Non sono richieste dotazioni pertinenziali per il passaggio da dettaglio a ingrosso.

#### *Aree per servizi pubblici*

Nell'ambito dei piani attuativi o dei permessi di costruire convenzionati è richiesta la dotazione minima di aree per servizi pubblici come indicato all'articolo 17 delle presenti norme.

### **Art. 47 Installazione di impianti radio-ricetrasmettenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione**

1 Gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmettenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, ove non esclusi, per esigenze paesistico-ambientali, dalle norme specifiche delle diverse articolazioni del territorio, sono soggetti a controllo paesistico dell'inserimento in rapporto alle preesistenze e al contesto e sono ammessi solo in posizioni con il minore impatto visivo possibile dei manufatti, evitando superfici metalliche riflettenti e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

2 Per tali interventi si dovrà attenersi ai criteri dettati dal P.T.P.R. (volume 7, capitolo 3) e a quanto indicato nella D.G.R. 11 dicembre 2001, n. VII/7351.

### **Art. 48 Impianti di smaltimento rifiuti**

1 Gli impianti di trattamento rifiuti, ove ammissibili ai sensi della normativa vigente e del Piano Provinciale dei Rifiuti, sono autorizzati secondo le procedure di legge.

2 In ogni caso il PGT non prevede la localizzazione sul territorio comunale di nuovi impianti oltre a quelli esistenti ed autorizzati di proprietà pubblica o privata, in ragione della sensibilità paesistica del territorio e della vulnerabilità della falda.

3 Eventuali discariche cessate, ai sensi di legge, non possono essere utilizzate per produzioni alimentari o zootecniche.

### **Art. 49 Siti da assoggettare a bonifica**

1 Come da normativa nazionale vigente in materia, si definisce sito da bonificare quel sito che

presenta livelli di contaminazione o alterazioni chimiche, fisiche o biologiche del suolo o del sottosuolo o delle acque superficiali o delle acque sotterranee tali da determinare un pericolo per la salute pubblica o per l'ambiente naturale o costruito.

2 L'inserimento di un'area nell'anagrafe dei siti da bonificare, e la sua conseguente perimetrazione negli elaborati cartografici dello strumento urbanistico, comporta che gli interventi edilizi siano subordinati a preventiva bonifica dell'area.

3 In caso di mutamenti di destinazione d'uso di aree produttive in dismissione, o di segnalazione di aree sulle quali l'attività antropica si suppone possa aver provocato potenziali contaminazioni, si prevedono opportune indagini preliminari finalizzate all'accertamento del grado di contaminazione delle matrici ambientali.

4 Solo per le aree interessate da progetti di bonifica già approvati sono ammesse attività compatibili con i livelli di contaminazione del terreno e/o della falda.

## **TITOLO VIII -NORME FINALI, TRANSITORIE E SPECIFICAZIONI**

### **Art. 50 Recinzioni**

1 I sistemi di recinzione devono essere realizzati in modo da assicurare decoro urbano, dignità di tecniche costruttive, continuità di disegno, sagoma e materiali per l'intera recinzione, coerenza con l'intorno.

2 L'amministrazione comunale può non consentire la realizzazione di recinzioni ove, ritenga necessario assicurare continuità con gli spazi pubblici al contorno.

3 Fermo restando quanto sopra:

• nel tessuto storico sono ammesse lungo le strade recinzioni in muratura, consone al profilo architettonico esistente. Per le divisioni interne sono da preferire le recinzioni naturali (siepi, verdi e simili). Le recinzioni costruite "non trasparenti" non potranno superare i m. 1,50 in altezza. Sono ammesse recinzioni di tipo diverso se richieste dall'ambiente architettonico preesistente o dal Piano attuativo;

• nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale sono ammesse recinzioni fino a 1,80 m di altezza, con una parte cieca non superiore a m 0,60 calcolata dalla quota del terreno sistemato. Sono ammesse recinzioni diverse quando conseguano uno studio ambientale con propria dignità architettonica e che non determinino contrasto con l'ambiente circostante. Nel caso di interventi attuati mediante piano particolareggiati o lottizzazioni, sono ammesse recinzioni costruite sul perimetro dell'isolato. Eventuali partizioni interne dovranno essere valutate e potranno essere autorizzate

soltanto ove non compromettano l'unitarietà del complesso architettonico;

- nel tessuto consolidato o nelle aree in trasformazione prevalentemente residenziali sono ammesse recinzioni lungo le strade e di suddivisione dei lotti con le medesime caratteristiche del tessuto consolidato. Le recinzioni interne alle aree lottizzate saranno costituite da siepi verdi, cespugli e reti metalliche;
- al fine di una maggiore tutela paesaggistica, è vietato in tutte le aree residenziali realizzare recinzioni di manufatti prefabbricati in cemento ed utilizzare filo spinato;
- nel tessuto consolidato, da trasformare o in trasformazione prevalentemente produttivo, in ragione delle lavorazioni effettuate all'interno del lotto, sono ammesse recinzioni murarie fino a 2,50 m purché con aspetto decoroso.

Recinzioni a contatto con suoli non edificati o territorio agricolo dovranno essere realizzate con manufatti metallici con esclusione di murature piene e con altezza massima di 1,50 m.

Le recinzioni qualora costruite in muratura ed atte a contenere terreno naturale o altro costituiscono costruzione al fine del rispetto delle distanze. Qualora vi siano quote naturali diverse tra le proprietà confinanti ovvero tra la parte interna e quella esterna della recinzione, la quota zero di riferimento sarà quella minore.

#### *Art. 50 bis Manufatti ed accessori leggeri*

Si definiscono manufatti accessori leggeri quei manufatti privi di fondazione a cui, in virtù delle particolari caratteristiche costruttive e d'ingombro, non si riconosce superficie coperta o volume e non rilevano per distanze dai confini, mentre rilevano per distanze dalle strade (gazebi, pergolati e ricoveri attrezzi)

A tale scopo dovrà essere rispettata:

- a una distanza minima dalla strada (intendendo come tale anche l'eventuale marciapiede) pari a ml. 1,50;
- b una distanza minima dalle intersezioni stradali (intendendo come strada anche l'eventuale marciapiede ed eventuali viabilità di proprietà privata) pari a mt. 5,00.

Per l'installazione dei manufatti ed accessori leggeri dovrà essere inoltrata una comunicazione al Comune, utilizzando l'apposita modulistica reperibile presso gli uffici comunali.

#### *GAZEBO*

Si definisce gazebo un manufatto, di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi ove consentito, costituito da struttura verticale astiforme in metallo (escluso alluminio anodizzato) legno, con copertura in tela.

Non computa ai fini del volume se realizzato di superficie massima di mq. 20 e n° 1 per ogni complesso immobiliare, con ubicazione nell'area di pertinenza del fabbricato, completamente aperto sui 4 lati e con altezza massima pari a ml. 3,00.

L'installazione di gazebo esclude automaticamente la possibilità di realizzare un pergolato.

#### *PERGOLATO*

Si definisce pergolato una struttura, di pertinenza di edifici a carattere residenziale, composta da elementi verticali in legno o metallo e di sovrastanti elementi orizzontali in legno o metallo (con esclusione dell'utilizzo di alluminio anodizzato), atta a consentire il sostegno del verde rampicante e coperture ombreggianti non permanenti. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e altezza massima, all'estradosso degli elementi orizzontali, pari a ml. 3,00. La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 30% della superficie libera dell'area di pertinenza dell'immobile.

È obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione, fin dal progetto, di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente la realizzazione ed il mantenimento.

La realizzazione di un pergolato esclude automaticamente la possibilità di installare un gazebo.

#### *RICOVERO ATTREZZI DA GIARDINO*

Si definisce "ricovero attrezzi da giardino" una struttura di pertinenza di un'unità immobiliare a carattere residenziale, composta da pareti in legno o pvc e copertura in legno, pvc o lamiera, atta a consentire il ricovero di piccola attrezzatura da giardino.

Dimensioni massime consentite:

- superficie utile mq.                                6,00
- altezza interna in colmo ml.                        2,50
- larghezza porte ml.                                    1,50

### **Art. 51 Ricostruzioni**

1      E' ammessa la ricostruzione di edifici o di porzioni di edifici crollate purché ne sia provata la legittimità, sia del tutto evidente il sedime ed esista documentazione certa dello stato dell'immobile prima del crollo. Il tutto nel rispetto dei vincoli individuati nella tavola apposita del Piano delle Regole.

2      La ricostruzione è ammessa con permesso di costruzione. Se assentita dovrà produrre l'integrale ricostruzione dell'edificio crollato con eliminazione delle porzioni estranee all'impianto storico preesistente.

#### **Art. 52 Edificazione in aree non contigue**

Fatta eccezione per le aree agricole e per i piani attuativi nelle zone residenziali e nelle zone produttive, nei casi previsti dalle presenti norme è ammesso l'asservimento della potenzialità edificatoria solo se relativo a lotti omogenei e contigui.

#### **Art. 53 Errori cartografici**

Eventuali errori o carenza di cartografia quali la mancata esatta indicazione di edifici o infrastrutture esistenti non possono avere conseguenze sull'applicazione delle previsioni e prescrizioni di piano.

#### **Art. 54 Norma transitoria**

Qualora i permessi di costruire, già rilasciati sulla base del P.R.G. precedente, scadano senza essere realizzati, i progetto dovranno obbligatoriamente essere adeguati alle previsioni del P.G.T. Eventuali varianti in corso d'opera dovranno conservare i parametri urbanistici del progetto approvato a cui si riferiscono. Sono fatti salvi gli impegni assunti da privati con rilascio di permesso di costruire riguardanti destinazioni d'uso anche se non risultanti nelle tavole di PGT.

#### **Appendice 1: individuazione complessi assoggettati a piano di recupero**

In allegato vengono individuati con colorazione gialla i complessi assoggettati a Piano di Recupero. L'ambito di attuazione del Piano potrà essere ridefinito o meglio individuato, anche a seguito di risultanze catastali, in sede di presentazione del Piano di Recupero stesso, senza che ciò comporti variante al PGT. In ogni caso il lotto minimo di intervento dovrà avere una superficie fondiaria di almeno 400 mq.





## Appendice 2: individuazione ATr

Di seguito si riporta l'individuazione cartografica dei perimetri degli ambiti denominati ATr.

Per tali ambiti, oltre a quanto stabilito dalle presenti NTA, si applica quanto indicato all'art. 14 delle NTA del Documento di Piano che di seguito si riportano in estratto:

### **Art. 14 Normativa specifica per gli ambiti di trasformazione**

#### *14.1 Indicazioni generali*

*I piani attuativi dei compatti di intervento in ambiti di trasformazione dovranno prevedere:*

- *il rispetto degli obiettivi e dei criteri per la progettazione urbanistica, delle destinazioni e delle quantità ammesse, delle dotazioni richieste e delle prescrizioni di cui alle presenti norme e delle norme specifiche per ogni ambito definito nella Normativa specifica degli ambiti di trasformazione contenuta nelle presenti norme;*
- *la compatibilità paesistico-ambientale del progetto;*
- *l'interpretazione dei riferimenti alle preesistenze al contesto finalizzata a dimostrare la compatibilità dell'intervento e le caratteristiche di qualità architettonica del progetto;*
- *l'individuazione delle aree destinate all'edificazione;*
- *l'accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale, con le relative aree a verde di arredo stradale e i dispositivi per l'eliminazione delle barriere architettoniche nelle aree stradali e negli accessi agli*

*interventi edilizi;*

- *le dotazioni di parcheggi pubblici e di altre aree per servizi;*
- *la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura stabilita e, ove consentita la monetizzazione, delle aree eccedenti le quantità minime non monetizzabili.*

**14.2 Dotazioni di servizi pubblici** Le aree per servizi pubblici dovranno essere cedute secondo le quantità minime di seguito indicate in ragione delle differenti destinazioni d'uso previste dallo strumento attuativo:

Funzione	Verde	Park	Totale
Residenza	10 mq/ab	8 mq/ab	18 Mq/ab
Produttivo	10 % ST	10% ST	20% ST
Commercio fino a 600 mq SV	50% slp	50% slp	100% Slp
Commercio con SV maggiore di 600 mq ed inferiore a 1500 mq	50% slp	100% slp	150% Slp
Commercio all'ingrosso	65 % slp	65 % slp	130% Slp
Terziario / direzionale / ricettivo	50% slp	50% Slp	100% Slp

Gli obblighi relativi al reperimento delle aree per servizi pubblici possono essere soddisfatti secondo le seguenti modalità tra di loro alternative o anche complementari:

- mediante la cessione di aree interne al perimetro del singolo ambito di trasformazione;
- mediante la cessione di aree esterne al perimetro del singolo ambito di trasformazione;
- mediante la realizzazione diretta da parte degli interessati di infrastrutture e servizi di interesse generale, anche a gestione privata convenzionata, il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo, sia almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute;
- mediante la monetizzazione parziale delle aree non cedute.

**14.3 Indici urbanistici** Secondo quanto previsto dalla vigente normativa regionale il DDP fissa soltanto gli elementi generali dello sviluppo degli ambiti di trasformazione demandando ai piani attuativi l'individuazione degli elementi di dettaglio.

In particolare per gli ambiti di trasformazione denominati ATr valgono le seguenti indicazioni:

#### **INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE**

$Ut = 0,3 \text{ mq/mq incrementabile fino al } 10\%$  in applicazione dell'istituto della perequazione.

**RAPPORTO DI COPERTURA**

$Rc = 40\%$

**ALTEZZA MASSIMA**

*3 piani ft*

*Analogamente per l'ambito di trasformazione denominato ATp valgono le seguenti indicazioni*

**INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA Uf= 60%**

**RAPPORTO DI COPERTURA**

*Rc = 50%*

#### **14.4 Prescrizioni particolari per ATr 1**

*Il soggetto attuatore, nell'ambito della convenzione relativa all'attuazione del comparto, dovrà compartecipare agli investimenti per il miglioramento della qualità complessiva del territorio mediante:*

- *corresponsione di un contributo finalizzato alla realizzazione del polo scolastico, nella misura fissata dal piano servizi;*
- *realizzazione di una zona a filtro alberata lungo il perimetro del comparto, di profondità adeguata ed in accordo con le prescrizioni che verranno impartite dai competenti organi;*
- *creazione di una zona a verde e a parcheggio lungo la SP 20;*
- *creazione di un nuovo accesso canalizzato sulla SP 20;*
- *completamento della pista ciclopedonale esistente lungo SP 20 fino a raggiungere l'abitato del Borgo di Retegno;*
- *creazione di collegamento tra la suddetta pista ciclopedonale e la strada vicinale delle Balbane anche attraverso il comparto PII in attuazione.*

*Al fine di garantire un omogeneo ed ordinato sviluppo del comparto la convenzione relativa all'ambito di trasformazione dovrà prevedere l'attuazione del comparto mediante successive fasi da attivarsi a cascata nonché le modalità per la realizzazione complessiva delle opere di urbanizzazione e di quelle di interesse pubblico necessarie a garantire adeguate condizioni di accessibilità e fruibilità nella fasi temporali di completamento dell'insediamento.*

Considerato che il PTCP attribuisce una capacità insediativa endogena pari a 62.000 mq aggiornata secondo gli abitanti residenti al 31/12/2007 e che il DdP ha previsto sostanzialmente una unica previsione insediativa endogena, coincidente con l'ambito ATr 1 di espansione residenziale in località La Costa avente superficie territoriale di 94.270 mq, che depurata della superficie destinata alla realizzazione di spazi arborei e fasce a filtro di rispetto è pari a 80.129 mq e quindi superiore al limite previsto dal PTCP; si chiede, pertanto, all'Amministrazione Comunale di verificare che la superficie fondiaria dell'ambito di trasformazione residenziale ATr 1 sia minore o uguale al limite stabilito dal PTCP per l'espansione endogena.

#### *14.5 Prescrizioni particolari per ATr 2*

*Il soggetto attuatore, nell'ambito della convenzione relativa all'attuazione del comparto, dovrà compartecipare agli investimenti per il miglioramento della qualità complessiva del territorio mediante:*

- *corresponsione di un contributo finalizzato alla realizzazione del polo scolastico, nella misura fissata dal piano servizi;*
- *creazione di una zona a verde e a parcheggio lungo la SP 20;*
- *realizzazione di un nuovo accesso in rotatoria sulla SP 20 e chiusura accessi esistenti limitrofi;*
- *corresponsione di un contributo finalizzato all'attivazione del progetto di monitoraggio ambientale.*

#### *14.6 Prescrizioni particolari per ATr 3*

*Il soggetto attuatore, nell'ambito della convenzione relativa all'attuazione del comparto, dovrà compartecipare agli investimenti per il miglioramento della qualità complessiva del territorio mediante:*

- *corresponsione di un contributo finalizzato alla realizzazione del polo scolastico, nella misura fissata dal piano servizi;*
- *realizzazione zona filtro lungo verso TSN (Atr 3);*
- *corresponsione di un contributo finalizzato all'attivazione del progetto di monitoraggio ambientale.*

#### *14.7 Prescrizioni particolari per ambito Atp*

*Le previsioni di trasformazione del territorio del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio del Comune di Fombio evidenziano alcuni elementi di criticità in riferimento agli aspetti agronomici esaminati, in particolare in relazione alle attività agricole insediate sul suolo comunale.*

*In special modo, l'ambito di trasformazione denominato ATp, ambito a funzione produttiva situato nella zona sud a lato della linea ferroviaria ad alta velocità, andrà ad incidere in maniera rilevante su alcune imprese, in termini di consumo e sottrazione di suolo agricolo.*

*In particolare, la perimetrazione dell'ambito di trasformazione ATp, così come è stata definita, non è compatibile rispetto all'impresa Ghisleri Riccardo e Virginio e rispetto all'impresa Bernocchi Pietro.*

*Le indagini effettuate hanno evidenziato che in caso di attuazione delle previsioni di Piano, la prima impresa subirà una consistente riduzione della superficie condotta, con una perdita di circa il 28% della superficie agricola totale -SAT -attuale.*

*Per quanto riguarda la seconda impresa, la previsione di trasformazione della attuale destinazione*

*d'uso del suolo, da agricola a produttiva, nella porzione di territorio a nord del centro aziendale, porterà all'inglobamento dell'insediamento rurale oggi in essere e dell'allevamento bovino all'interno del polo industriale in espansione, con il conseguente isolamento rispetto alla campagna circostante. Inoltre, il consumo di suolo darà esito ad una gestione più difficoltosa dei reflui, diminuendo la superficie aziendale disponibile ai fini dello spargimento degli effluenti di allevamento in un territorio vulnerabile ai nitrati sul quale gravano già limitazioni di natura legislativa all'uso delle deiezioni animali particolarmente restrittive.*

*Occorre altresì considerare che le imprese indicate hanno già subito un consumo delle proprie superfici pertinenziali in seguito alla realizzazione della linea TAV, per cui è verosimile che le trasformazioni di PGT amplificheranno gli effetti deleteri già in atto in termini di erosione di suolo agricolo e di interruzione della continuità dei terreni lavorati, determinando seri pregiudizi negativi al mantenimento in esercizio delle attività agricole presenti.*

*Relativamente all'ambito di trasformazione a destinazione residenziale ATr 1, l'attuale perimetro si sovrappone a un'area agricola che in riferimento alla definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico del PTCP, risulta inclusa nell'ambito agricolo provinciale produttivo.*

*Tale trasformazione coinvolge soprattutto l'impresa zootecnica Tonoli Giuseppe, peraltro già interferita dall'ambito ATp, a cui verrà decurtata una quota significativa della superficie in uso utile ai fini della distribuzione dei reflui aziendali.*

*In considerazione di quanto su esposto, si ritiene necessario riverificare la perimetrazione dell'ambito ATp, contenendo la trasformazione di suolo agricolo e, in particolare, mantenendo la destinazione agricola dei terreni condotti dall'impresa Bernocchi Pietro insediata presso la cascina Gerola.*

*Inoltre si reputa quanto mai opportuno che siano previste idonee misure mitigative e compensative a beneficio delle attività agricole più direttamente interferite dalle azioni di Piano, al fine di salvaguardarne la competitività ed assicurare la sopravvivenza delle imprese".*

*Le diverse proprietà ricomprese all'interno del suddetto comparto potranno attuare un proprio piano attuativo autonomo. Tuttavia il piano relativo alle aree immediatamente prospicienti la nuova bretella parallela alla SS 9, dovrà prevedere adeguati spazi al fine di garantire il carico e lo scarico del rimanente comparto in modo da utilizzare la nuova bretella stradale. Non è ammissibile l'attuazione di comparti che prevedano il carico e lo scarico attraverso via Gerole.*

