

**COMUNE DI CASTIGLIONE D'ADDA**  
PROVINCIA DI LODI

**VARIANTE  
GENERALE  
PGT**

**NORME DI ATTUAZIONE**

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI

**04 | 22**

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
CAPO I	CONTENUTI ED AMBITO DI APPLICAZIONE .....	4
Articolo 1	Ambito di applicazione, natura giuridica e contenuti .....	4
Articolo 2	Raccordo con leggi, strumenti di pianificazione e regolamenti .....	4
CAPO II	MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	5
Articolo 3	Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche.....	5
Articolo 4	Opere di urbanizzazione e contributo di costruzione.....	6
CAPO III	DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA.....	7
Articolo 5	Indici e parametri.....	7
CAPO IV	DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO .....	10
Articolo 6	Classificazione delle destinazioni d'uso.....	10
Articolo 7	Mutamenti delle destinazioni d'uso.....	11
CAPO V	DISCIPLINA URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE .....	11
Articolo 8	Attività commerciali.....	11
Articolo 9	Centri di telefonia fissa .....	12
Articolo 10	Sale da gioco .....	12
Articolo 11	Impianti della rete distributiva dei carburanti .....	12
CAPO VI	ATTIVITÀ EDILIZIE SPECIFICHE.....	12
Articolo 12	Recupero sottotetti e locali ai piani terra e seminterrati esistenti.....	12
Articolo 13	Trasformazione e riutilizzo dei rustici ex agricoli.....	13
Articolo 14	Parcheggi privati .....	14
CAPO VII	TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO .....	14
Articolo 15	Aree di tutela e fasce di rispetto.....	14
Articolo 16	Tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica .....	16
Articolo 17	Impianti ripetitori per telecomunicazioni (telefono, radio e televisioni).....	16
TITOLO II	PIANO DELLE REGOLE .....	17
CAPO I	ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO .....	17
Articolo 18	Articolazione del territorio ai fini della disciplina urbanistica del PR.....	17
CAPO II	TERRITORIO URBANO.....	17
Articolo 19	Tessuto di impianto tradizionale.....	17
Articolo 20	Tessuto consolidato residenziale .....	18
Articolo 21	Tessuto consolidato residenziale interno al Parco .....	18
Articolo 22	Distributore di carburante .....	19
Articolo 23	Tessuto di riconversione.....	19
Articolo 24	Tessuto consolidato produttivo .....	20
Articolo 25	Ambito speciale.....	21
Articolo 26	Piano attuativo vigente.....	23
CAPO III	TERRITORIO EXTRAURBANO .....	24
Articolo 27	Tessuto agricolo.....	24
Articolo 28	Tessuto agricolo interno al Parco.....	25

Articolo 29	Ambito estrattivo .....	27
Articolo 30	Corso d'acqua.....	27
CAPO IV	NORME TRANSITORIE E FINALI .....	27
Articolo 31	Disciplina transitoria nelle more dell'attuazione delle previsioni.....	27
Articolo 32	Edifici e attività in contrasto con il PGT.....	28
TITOLO III	PIANO DEI SERVIZI.....	29
CAPO I	ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO .....	29
Articolo 33	Articolazione del territorio ai fini della disciplina urbanistica del PS.....	29
CAPO II	CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI.....	29
Articolo 34	Determinazione delle tipologie di servizi .....	29
Articolo 35	Servizi con consumo di suolo .....	30
Articolo 36	Servizi senza consumo di suolo.....	30
Articolo 37	Rete Ecologica Comunale.....	31
CAPO III	DISCIPLINA DELLE AREE PER SERVIZI.....	31
Articolo 38	Destinazioni d'uso.....	31
Articolo 39	Quantità di aree per servizi.....	32
Articolo 40	Modalità di acquisizione delle aree per servizi.....	33
Articolo 41	Applicazione della compensazione urbanistica.....	33
Articolo 42	Disposizioni per la realizzazione dei servizi.....	34
Articolo 43	Disciplina dei Servizi per la mobilità.....	34
CAPO IV	NORME TRANSITORIE E FINALI .....	35
Articolo 44	Disciplina transitoria nelle more dell'attuazione delle previsioni.....	35
DOCUMENTO DI PIANO	.....	36
CAPO I	DISPOSIZIONI GENERALI.....	36
Articolo 45	Disposizioni generali .....	36
Articolo 46	Criteri di compensazione urbanistica.....	36
Articolo 47	Schede di indirizzo.....	36
Articolo 48	Interventi ammessi in assenza di pianificazione attuativa.....	37
Articolo 49	Ambiti di rigenerazione.....	37
CAPO II	DISPOSIZIONI SPECIFICHE RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....	38
Articolo 50	Scheda di indirizzo AT1 – via Fermi.....	38
Articolo 51	Scheda di indirizzo AT2 – SP22.....	39
Articolo 52	Scheda di indirizzo AT3 – via Mattei .....	40
Articolo 53	Scheda di indirizzo AT4 – via 25 Aprile .....	41
Articolo 54	Scheda di indirizzo AT5 – SP27 .....	42
Articolo 55	Scheda di indirizzo AT6 – SP591 .....	43

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I CONTENUTI ED AMBITO DI APPLICAZIONE**

#### **Articolo 1 Ambito di applicazione, natura giuridica e contenuti**

1. Le disposizioni di cui al presente TITOLO si applicano a tutti gli strumenti costituenti il Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT).
2. Gli elaborati prescrittivi del PGT sono:
  - Norme di attuazione (di seguito NDA)
  - Piano delle regole (di seguito PR):
    - o PdR1.1 - Ambiti di applicazione della disciplina del piano delle regole – Territorio comunale
    - o PdR1.2 - Ambiti di applicazione della disciplina del piano delle regole – Area di dettaglio
    - o PdR2 – Salvaguardie e tutela
    - o PdR3 – Sensibilità paesaggistica del territorio
    - o PdR4 – Carta del consumo di suolo
  - Piano dei servizi (di seguito PS):
    - o PdS1 – Ambiti di applicazione della disciplina del piano dei servizi
    - o PdS2 – Rete ecologica comunale
    - o PdS3 – Piano delle attrezzature religiose
  - Documento di piano (di seguito DP):
    - o DP1 – Previsioni di piano
3. Gli elaboratori descrittivi del PGT sono:
  - Relazione generale
4. Sono parte integrante del PGT gli elaborati costituenti la componente idrogeologica e sismica di cui all'art. 57 della LR 12/2005 (di seguito Studio geologico). Le disposizioni ivi contenute hanno carattere prevalente e costituiscono limite alla trasformazione ancorché ammessa dalle presenti NDA e dal PGT.
5. Le presenti NDA sono parte costitutiva del PGT e integrano le disposizioni contenute negli elaborati grafici. In caso di contrasto tra le norme e gli elaborati grafici, le prime prevalgono sulle seconde; in caso di contrasto tra gli elaborati grafici prevalgono quelli di maggior dettaglio con valenza prescrittiva ed in particolare il PR prevale sul PS ed entrambi prevalgono sul DP. In caso di accoglimento di osservazione, in fase di controdeduzione ed approvazione del PGT, che non risulta pienamente recepita negli elaborati grafici si ha la prevalenza della disposizione dettata dalla controdeduzione stessa, alla stregua di aspetto normativo del PGT.
6. L'Amministrazione Comunale può rilasciare titoli abilitativi in deroga al PGT nei soli casi di interventi pubblici o di interesse pubblico previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.

#### **Articolo 2 Raccordo con leggi, strumenti di pianificazione e regolamenti**

1. Le disposizioni contenute nelle presenti NDA prevalgono su quelle eventualmente in contrasto contenute nel Regolamento edilizio fatte salve specifiche attribuzioni prevalenti derivanti da disposizioni regolamentari o normative sovraordinate.
2. Nelle aree comprese nel perimetro del Parco Regionale Adda Sud, anche qualora non espressamente richiamate nel presente PGT, sono prevalenti le disposizioni contenute nel corrispondente Piano Territoriale di Coordinamento.
3. Ai sensi del DM 1444/1968 ed al fine dell'applicazione delle disposizioni normative che fanno riferimento a tale classificazione, le Unità territoriali individuate dal PGT sono articolate in:
  - Zona A = Tessuto di impianto tradizionale
  - Zona B = Tessuto consolidato residenziale, Tessuto consolidato residenziale interno al Parco, Tessuto consolidato produttivo, Distributore di carburante, Tessuto di riconversione, Ambito speciale,

- Zona C = Piano attuativo vigente, AT1, AT4
  - Zona D = AT2, AT3, AT5
  - Zona E = Tessuto agricolo, Tessuto agricolo interno al Parco, Ambito estrattivo, Corso d'acqua
  - Zona F = Servizi con consumo di suolo, Servizi senza consumo di suolo
4. Gli interventi sugli immobili eseguiti in forza dell'art. 40bis della LR 12/2005 relativi a SL maggiori di 300 mq o a SF maggiore di 500 mq, sono comunque soggetti alle disposizioni di cui all'Articolo 3.

## CAPO II MODALITÀ DI ATTUAZIONE

### Articolo 3 Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche

1. Il PGT si attua mediante:
  - intervento edilizio diretto (di seguito ID)
  - permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001 o per disciplinare singoli aspetti edilizi o urbanistici ma senza la necessità in questi casi di approvazione di specifica convenzione in Giunta Comunale (di seguito PCC)
  - piano attuativo o altro atto di programmazione negoziata comunque denominato (di seguito PA)
  - progetto di opera pubblica (di seguito PP)
2. Il PCC si applica
  - nel caso di interventi di nuova costruzione riferiti a SF maggiori di 500 mq così come risultanti dal frazionamento fondiario alla data di adozione del PGT previgente alla presente Variante PGT; la convenzione disciplina le cessioni, o l'asservimento all'uso pubblico qualora richiesto dal Comune, di aree per servizi secondo le quantità minime previste dall'Articolo 39 del PS;
  - nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione riferiti a SL maggiori di 300 mq; la convenzione disciplina le cessioni, o l'asservimento all'uso pubblico qualora richiesto dal Comune, di aree per servizi secondo le quantità minime previste dall'Articolo 39 del PS;
  - nel caso di interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia, relativi alla destinazione Medio Commercio
  - nei casi specificamente previsti nelle Unità territoriali;
  - nei casi di mutamenti di destinazione d'uso di cui all'articolo 51 della LR 12/2005; la convenzione disciplina le cessioni o l'asservimento all'uso pubblico obbligatori di aree per servizi secondo le quantità minime previste dall'Articolo 39 del PS;
  - per l'attuazione delle previsioni del PS (opere urbanizzazione primaria o secondaria) da parte di soggetti privati.
3. Il PCC:
  - può prevedere il concorso di diversi soggetti attuatori;
  - può prevedere che gli interventi possano essere realizzati mediante diversi sub-comparti, secondo le disposizioni fornite dalla convenzione da stipulare ai sensi dell'articolo 28-bis del DPR 380/2001 per l'intero ambito.
4. Il PA:
  - si applica nei casi specificamente previsti nelle Unità territoriali;
  - è obbligatorio negli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - è sempre ammesso ancorché non espressamente individuato negli elaborati grafici di PGT.
5. La proposta di convenzione pubblica dei PA e, solo nel caso siano previste aree in cessione o asservimento pubblico o la realizzazione di opere di urbanizzazione, dei PCC è da stipularsi ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001 e:
  - Deve prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal PS o indicate nelle Schede di indirizzo degli AT. È facoltà del Comune accettare, in luogo della cessione delle aree, l'asservimento

perpetuo delle aree e la regolamentazione d'uso delle eventuali opere da realizzare, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinate. L'atto di asservimento e il regolamento d'uso devono prevedere l'impegno a non mutare la destinazione d'uso degli spazi asserviti e l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle attrezzature a cura e spese del soggetto obbligato e l'approntamento di idonee garanzie, anche finanziarie al fine della concreta attivazione dell'uso pubblico. Qualora l'acquisizione delle aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, nei modi e nei termini previsti dal PS, in alternativa totale o parziale della cessione o asservimento, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata in base ad apposito atto deliberativo della Giunta Comunale. La monetizzazione delle aree costituisce opzione facoltativa alla cessione o asservimento delle aree. I proventi delle monetizzazioni sono utilizzati per l'acquisizione di aree da destinare a servizi e per la realizzazione degli interventi previsti nel PS o di altre opere di potenziamento e riqualificazione del sistema dei servizi che si dovessero rendere necessarie.

- Deve prevedere la realizzazione a cura dei soggetti obbligati, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e, qualora d'interesse dell'Amministrazione o espressamente richiesto dalla stessa, delle opere di urbanizzazione secondaria.
  - Deve indicare il termine temporale entro il quale deve avvenire la sottoscrizione, che comunque non può essere superiore a sei mesi dalla data di approvazione del PA o costituire presupposto per il rilascio del PCC; in caso di mancata sottoscrizione e fatte salve proroghe, il PA decade mentre l'istanza di PCC è diniegata.
  - Nel caso PA o PCC attuati mediante sub-comparti, deve disciplinare gli impegni complessivi e dei singoli sub-comparti in ordine alle opere di urbanizzazione.
  - Nel caso di asservimento all'uso pubblico di un solo livello di superficie, in soprasuolo o sottosuolo, deve disciplinare:
    - o ogni relazione o effetto derivante dalla coesistenza degli spazi pubblici e privati;
    - o gli usi e le possibili trasformazioni futuri delle superfici pubbliche e private;
    - o la titolarità, i possibili usi e trasformazioni del sottosuolo in caso di asservimento della sola superficie in soprasuolo.
6. La convenzione del PCC che preveda la cessione o asservimento all'uso pubblico di aree deve essere approvata dal Giunta Comunale. Negli altri casi è di pertinenza del Responsabile del competente settore.
7. Le convenzioni dei PA e dei PCC devono contenere indicazioni in ordine alle infrastrutture per la mobilità di cui alla LR 7/2009 e L. 2/2018.
8. Il Comune, qualora proprietario di aree, è soggetto attuatore della previsione urbanistica e partecipa al procedimento correlato. Le aree di proprietà pubblica esistenti, ad esclusione delle strade, rogge o cabine tecnologiche esistenti, producono diritti edificatori a favore del Comune e sono sempre da computarsi in aggiunta alle quantità minime di aree da cedere o da asservire all'uso pubblico dovute in attuazione della previsione urbanistica.
9. La disciplina edilizia in esecuzione di convenzioni relative a strumenti urbanistici attuativi ancorché scaduti, ma con opere di urbanizzazione collaudate nel rispetto della corrispondente convenzione sottoscritta, prevale sulle disposizioni di cui alle presenti NDA. In tal caso si applica interamente e senza eccezioni la suddetta disciplina. Viceversa, in assenza di specificazioni in convenzione sulle modalità di calcolo dei parametri e indici edilizi si applicano i corrispondenti dello strumento urbanistico vigente al momento del rilascio dell'atto abilitativo o similare.

#### **Articolo 4 Opere di urbanizzazione e contributo di costruzione**

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dalla legislazione vigente.
2. Fatte salve le disposizioni prevalenti di tutela di cui all'Articolo 15, la realizzazione o ampliamento delle opere di urbanizzazione primaria, e di esclusiva proprietà comunale nel caso di opere secondarie, sono consentiti in tutto il territorio comunale.

3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio che conseguano le finalità di cui all'art. 43 della LR 12/2005, si applicano le riduzioni degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione nelle misure stabilite dalla Deliberazione di Giunta Regionale 3509/2020.

### CAPO III DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA

#### Articolo 5 Indici e parametri

1. Si applicano le Definizioni uniformi previste dalla deliberazione Regionale "*Recepimento dell'Intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*" con le integrazioni di cui ai commi successivi.
2. L'entrata in vigore di nuove disposizioni prevalenti e contrastanti sostituisce automaticamente quanto riportato nelle presenti NDA.
3. **Unità territoriale.** Categoria urbanistica definita dalle presenti NDA alla quale è associata una specifica disciplina.
4. **Esistente.** Il termine "esistente o esistenti" ai fini delle presenti NDA è da intendersi riferito, salvo diversa e specifica precisazione all'interno dell'articolato, alla data di adozione della presente Variante PGT. Per edifici, costruzioni o manufatti esistenti si intendono quelli regolarmente autorizzati. Per attività esistente si intende quella regolarmente insediata.
5. **Quota di sede stradale (Qsd).** È la quota media del tratto di marciapiede pubblico presente, o in sua assenza della quota media della carreggiata stradale aumentata di 15 cm, antistante il lotto oggetto di intervento. In caso di lotti compresi fra più strade la Qsd si determina come valore medio delle rispettive quote stradali. Tale valore sarà da intendersi quale valore (+/-0,00) per la determinazione e l'applicazione delle presenti norme.
6. **Altezza urbana (H).** L'Altezza urbana si misura a partire dalla quota della sede stradale (Qsd) sino ad una delle seguenti quota altimetriche, senza tener conto di volumi tecnici. In caso di tetto a falde, il corpo extracorsa dell'eventuale ascensore non è da ritenersi utile al fine della determinazione dell'altezza urbana:
  - a. Per i fabbricati a destinazione mista o diversa dalla produttiva:
    - al punto più alto della copertura per gli edifici con tetto piano, inteso come copertura avente falda con pendenza inferiore al 5%;
    - al punto di imposta esterno del fabbricato (inteso come punto di intersezione tra l'intradosso della copertura e l'esterno del muro perimetrale) per edifici con tetto inclinato di pendenza inferiore o uguale al 45%;
    - al punto esterno più alto per edifici con tetto inclinato di pendenza superiore al 45% o con copertura a volta.
  - b. Per i fabbricati a destinazione produttiva, all'intradosso della copertura al piano minimo di imposta.
7. **Qualificazione degli interventi di pertinenza.** Ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001 ed in relazione alla zonizzazione ed al pregio ambientale e paesaggistico delle aree sono qualificati come interventi di "nuova costruzione" la realizzazione di pertinenze nelle aree di tutela e fasce di rispetto di cui Articolo 15 e nelle seguenti Unità Territoriali: Tessuto di impianto tradizionale, Tessuto agricolo. Si rimanda alla specifica delle definizioni uniformi (Voce 34) per le modalità di determinazione del volume al fine dell'ulteriore applicazione del suddetto art. 3 del DPR 380/2001.
8. **Area di pertinenza.** E' la superficie da considerare per il calcolo degli indici di edificabilità. Si considera di pertinenza l'area di sedime degli edifici e quella circostante che risulti della medesima proprietà, con esclusione delle parti di quest'ultima connotate da autonomia determinata da fattori fisici (accesso separato, recinzione, ecc.). Tra le aree così individuate e le relative costruzioni si instaura un vincolo di pertinenzialità che permane finché permangono le edificazioni.  
L'Area di pertinenza degli edifici esistenti non può essere ulteriormente conteggiata, anche in caso di frazionamento successivo alla data di adozione del PGT previgente alla presente Variante PGT.

9. **Trasferimento di capacità edificatoria.** Fatto salvo quanto disposto in materia di compensazione urbanistica, non è ammesso il trasferimento di edificabilità tra aree appartenenti a diverse Unità Territoriali e tra aree della medesima Unità Territoriale separate da strade pubbliche esistenti o in progetto (ammesso quindi anche tra lotti non adiacenti ma contigui entro lo stretto perimetro determinato dalla previsione o esistenza delle sedi stradali). Nel lotto nel quale è trasferita l'edificabilità è ammesso un IF  $\leq$  al doppio di quanto previsto dalla norma dell'Unità territoriale. Eventuali asservimenti già attuati, anche in forza di precedenti strumenti urbanistici, saranno in perpetuo valutati al fine della determinazione della effettiva capacità edificatoria.
10. **Aggetto o Sporto.** Ai fini della determinazione della sagoma, è da intendersi una qualunque sporgenza a sbalzo di manufatto, privo di montanti o strutture sottostanti di sostegno, non costituente a sua volta elemento di sostegno per ulteriori aggetti o sporti sovrapposti, aperti o chiusi.

Si possono differenziare, in via esemplificativa e non esaustiva, in:

- 1) Aggetti o sporti aperti:
  - a. ballatoi, balconi, pensiline, mensole, gronde, canali di gronda, fioriere;
  - b. cornicioni a carattere ornamentale sino ad una profondità max. di 40 cm;
  - c. scale senza alcun elemento di sostegno o di chiusura nella parte sottostante;
  - d. pensiline a copertura delle sopraccitate scale o rampe.
  - e. rivestimenti decorativi-estetici di pareti ma di tipo aperti;
  - f. elementi puntuali realizzati esclusivamente a garanzia dei diritti di veduta previsti dal Codice civile purché la parte soprastante la quota minima sia completamente aperta;
  - g. schermature solari fisse o mobili;
  - h. angolari architettonici di limitate dimensioni con finalità esclusivamente estetica/compositiva e non strutturali;
  - i. parapetti, ancorché chiusi, sino ad un'altezza massima di 1,50 m;
  - j. montanti dei balconi per verde e rampicanti;
  - k. pareti verdi verticali;
  - l. lesene sino ad una profondità max. di 40 cm;
- 2) Aggetti o sporti chiusi:
  - a. parti sporgenti del sottotetto corrispondenti al cosiddetto sporto di gronda;
  - b. bow-window e similari;
  - c. balconi chiusi verticalmente da elementi opachi o trasparenti (fissi o apribili) e verande;
  - d. scale o rampe chiuse da elementi opachi o trasparenti (fissi o apribili);
  - e. elementi verticali opachi o trasparenti (fissi o apribili) non riconducibili all'elenco degli aggetti o sporti "aperti" verticali.

In presenza di "Aggetti e sporti aperti"  $\leq$  1,50 m, eventuali verifiche dovranno essere effettuate avendo a rilievo nella parte sottostante il perimetro determinabile dalla presenza degli elementi verticali di sostegno o delle pareti-murature verticali dalle quali gli elementi aggettano o sporgono.

11. **Profilo esterno perimetrale o Perimetro della costruzione o dell'edificio.** Ai fini della determinazione della sagoma, è il contorno dell'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, al piano interrato o fuori terra (per le definizioni che fanno riferimento al "fuori terra" lo stesso sarà da riferirsi alla sola porzione di edificio "fuori terra"), nonché gli "Aggetti e gli sporti aperti" maggiori di 1,50 m.

Si intendono compresi:

- le logge, i loggiati, i portici, i porticati, le terrazze, le tettoie e le verande
- gli "Aggetti o sporti chiusi" anche se inferiori a 1,50 m.

Si misura al filo esterno:

- degli elementi verticali di sostegno o dell'Aggetto o sporto massimo se superiore a 1,5 m
- degli Aggetti o sporto chiusi se inferiore a 1,50 m

12. **Altezza Urbanistica.** È pari a 3,00 m. È l'altezza convenzionale da utilizzarsi nel calcolo del Volume urbanistico (VU).

13. **Area urbanizzata.** Si intende area urbanizzata quella dotata almeno delle seguenti opere di urbanizzazione primaria aventi caratteristiche idonee a far fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico e conformi alla regolamentazione vigente:
- impianto di fognatura;
  - impianti di distribuzione idrica;
  - impianto di approvvigionamento di energia elettrica.
14. **Abbaino.** Si tratta di un elemento sovrapposto alla copertura, caratterizzato da una evidente ridotta dimensione e da caratteristiche oggettive non confondibili con la copertura, o come particolare forma della copertura stessa o ancora come parte della facciata. L'abbaino dovrà avere le seguenti caratteristiche:
- avere altezza massima inferiore a quella di colmo del tetto;
  - essere dotato di sola finestra utile al fine dei rapporti;
  - le dimensioni devono essere strettamente finalizzate a contenere la sola apertura finestrata stessa;
15. **Distanze delle costruzioni dai confini di proprietà di terzi (Dc).**
- a. La distanza si applica con riferimento alla Sagoma.
  - b. La distanza minima dai confini di proprietà non può essere inferiore a 5,00 m.
  - c. Distanze minori sono consentite, nel rispetto del Codice Civile:
    - in caso di accordo fra i proprietari confinanti, debitamente dimostrato con assenso della proprietà asservita, mediante scrittura privata registrata e trascritta in atto pubblico;
    - per l'Unità Territoriale Tessuto di impianto tradizionale;
    - per autorimesse, qualora aventi contemporaneamente altezza massima non superiore a 2,40 m, misurata dalla Qsd al punto più alto dell'estradosso della copertura e altezza interna media inferiore a 2,70 m;
    - per depositi attrezzi, ricoveri di animali, superfici accessorie in genere e assimilabili qualora aventi SCOP  $\leq 6$  mq e altezza interna media  $\leq 2,10$  m
    - per gazebo, pergolati, pergotenda, pergole bioclimatiche e assimilabili qualora aventi SCOP  $\leq 16$  mq e altezza massima al punto più alto in estradosso  $\leq 3$  m;
    - cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.;
    - le strutture di arredo urbano di uso pubblico (quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche);
    - ascensori e piattaforme elevatrici;
    - piscine scoperte;
    - nella sola Unità territoriale Tessuto produttivo, i manufatti mobili destinati alla copertura di aree di carico e scarico e gli impianti per la movimentazione dei carichi (carro ponte) funzionali all'attività insediata;
    - laddove vi sia una espressa previsione derogatoria del PGT prevista dalla legislazione regionale o nazionale.
16. **Distanze delle costruzioni dalle strade (Ds)**
- a. La distanza si applica con riferimento alla Sagoma.
  - b. Si applicano le disposizioni dettate dal DPR 495/1992 sulla base dello specifico atto deliberativo comunale di classificazione delle strade e definizione del centro abitato.
  - c. In caso di edifici facenti parte di PA, le distanze minime sono definite dallo strumento medesimo.
  - d. Nel caso di strade pubbliche di progetto non ancora acquisite al patrimonio comunale, la distanza minima è pari a 5 m.
17. **Distanze tra fabbricati (Df)**
- a. La distanza si applica con riferimento alla Sagoma.
  - b. La Df deve essere garantita anche nel caso di più fabbricati tra loro funzionalmente indipendenti ma collegati da porticati o coperture in genere.
  - c. Per "parete finestrata" o "parete esterna" si intende l'insieme composto da muro perimetrale e qualsiasi apertura, indipendentemente dalla effettiva posizione e/o funzione dell'apertura stessa (comprese luci, vedute, porte cieche, ecc.). Non sono da ritenersi tali le pareti prive di aperture.

- d. La Df in assenza di “pareti finestrate” o “parete esterna” è disciplinata dal Codice Civile.
- e. La Df in presenza di “pareti finestrate” o “parete esterna” deve essere garantita:
  - anche in presenza di una sola “parete finestrata” o “parete esterna”;
  - quando si realizza una nuova apertura su una parete esistente non finestrata;
  - quando si trasforma parte di fabbricato con la realizzazione di una nuova “parete finestrata” o “parete esterna”.
- f. La Df in presenza di “pareti finestrate” o “parete esterna” è disciplinata nelle diverse Unità territoriali come segue:
  - $AT = Df \geq$  Altezza del fronte con un minimo di 10,00 m.
  - In tutte gli altri ambiti o Unità territoriali = Df minimo 10,00 m;
- g. La Df non si applica nei seguenti casi:
  - autorimesse, manufatti da giardino, superfici accessorie in genere e pertinenze, aventi contemporaneamente l'altezza massima non superiore a 2,40 m misurata dalla Qsd al punto più alto dell'estradosso della copertura e altezza interna media inferiore a 2,70 m;
  - cabine elettriche e telefoniche, di decompressione della rete del gas, ecc.;
  - le strutture di arredo urbano di uso pubblico (quali chioschi, gazebo, pensiline bus, opere artistiche);
  - ascensori e piattaforme elevatrici;
  - nella sola Unità territoriale Tessuto produttivo, i manufatti mobili destinati alla copertura di aree di carico e scarico e gli impianti per la movimentazione dei carichi (carro-ponte) funzionali all'attività insediata.

#### 18. Manufatti non incidenti sui parametri edilizi

Non incidono sui parametri edilizi i seguenti manufatti laddove aventi le dimensioni indicate:

- Gazebo e pergolati con superficie  $\leq 15$  mq
- Deposito attrezzi con superficie  $\leq 5$  mq, altezza  $\leq 2,70$  m misurata dal piede al punto più alto del manufatto

### CAPO IV DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

#### Articolo 6 Classificazione delle destinazioni d'uso

1. Il PGT definisce le destinazioni d'uso vietate nelle diverse Unità territoriali, individuandole con le seguenti classi e categorie, richiamate nelle presenti NDA con le dizioni qui indicate in grassetto, la cui esemplificazione è da considerarsi indicativa non esaustiva:
  - a. Residenziale
    - **Abitare** = residenza e relative Pertinenze
  - b. Turistico-ricettiva
    - **Turismo** = attrezzature ricettiva
  - c. Produttiva e direzionale
    - **Produzione** = industria, attività artigianale, depositi, uffici collegati alle attività produttive insediate, strutture sportive private, autorimesse private ad uso commerciale
    - **Terziario** = uffici, studi professionali
    - **Logistica** = attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci conto terzi, attività di intrattenimento e spettacolo, centri raccolta e trattamento rifiuti
  - d. Commerciale
    - **Grande commercio** = grandi strutture di vendita, centro o parco commerciale;
    - **Medio commercio primo livello** = medie strutture di vendita con Sv fino a 400 mq;
    - **Medio commercio secondo livello** = medie strutture di vendita con Sv oltre 400 mq e inferiori a 1.500 mq;
    - **Carburanti** = impianti della rete distributiva dei carburanti per autotrazione.
  - e. Rurale

- **Agricoltura** = coltivazione e allevamento, strutture di ricovero per animali
  - f. **Mixité** = esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio, esercizi pubblici, sportelli bancari
  - g. **Servizi** = servizi privati e pubblici alla persona e alle attività economiche.
2. Si applicano inoltre le seguenti specificazioni:
- Le sedi degli enti del Terzo settore di cui al D.lgs. 71/2017 e i locali in cui si svolgono le relative attività istituzionali, purché non di tipo produttivo, sono compatibili con tutte le destinazioni d'uso sopra indicate.
  - Le costruzioni denominate “rustici ex agricoli” all’Articolo 13 o ad esse assimilabili sono considerati a destinazione rurale.
  - La destinazione d’uso Servizi è ammessa su tutto il territorio ad esclusione delle nuove attrezzature con funzione “Religione” ai sensi dell’Articolo 35.
3. Nelle Unità territoriali per le quali non è vietata la destinazione Produzione è ammessa la realizzazione di residenza per l’imprenditore o del personale di custodia, con l’osservanza delle seguenti prescrizioni:
- per ogni unità aziendale è ammessa una singola unità residenziale;
  - l’unità residenziale deve costituire pertinenza ed essere localizzata internamente al lotto di appartenenza dell’azienda insediata; il rapporto di pertinenza deve essere garantito da atto unilaterale, impegnativo per l’avente titolo, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei pubblici registri immobiliari;
  - l’atto unilaterale deve contenere l’impegno al non trasferimento, a qualsiasi titolo, dell’unità residenziale separatamente dall’azienda;
  - l’unità residenziale deve avere SL inferiore a mq 100 e comunque inferiore al 50% della SL complessivamente ammissibile nel lotto edificabile. La SA deve essere inferiore al 20% della SL da realizzare.

#### **Articolo 7 Mutamenti delle destinazioni d’uso**

1. Fatte salve le disposizioni di legge, i mutamenti di destinazione d’uso con opere comportano il reperimento di aree per servizi dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione, qualora la nuova destinazione d’uso comporti una dotazione di servizi maggiore di quella della destinazione in atto.
2. La dotazione di servizi di riferimento è quella stabilita dall’Articolo 39 del PS.
3. I mutamenti di destinazione d’uso attuati senza opere edilizie comportano il reperimento di aree, secondo quanto indicato al precedente comma, solo in caso di edifici che verranno adibiti ad esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato.
4. In luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d’uso, il Comune può disporre, secondo le modalità stabilite dall’Articolo 39 del PS, la cessione di altro immobile o la corresponsione di una somma in base ad apposito atto deliberativo della Giunta Comunale.
5. Ai fini del recupero dei vani e locali al piano terra o seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale come disposto dalla LR 7/2017, si intende “incremento del carico urbanistico esistente” il mutamento di destinazione d’uso che comporta aumento del fabbisogno di aree per servizi calcolato secondo i parametri unitari indicati dall’Articolo 39 del PS.

### **CAPO V DISCIPLINA URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE**

#### **Articolo 8 Attività commerciali**

1. La disciplina relativa all’attività commerciale è contenuta nelle leggi vigenti e nelle disposizioni relative alle singole Unità territoriali.
2. È consentito il trasferimento di attività commerciali classificate come Medie Strutture di Vendita insediate ed attive alla data di adozione della presente Variante PGT in altre aree ove tale destinazione risulta ammessa dal PGT.
3. In tutti i casi è prevista la correlazione tra la procedura urbanistica-edilizia e quella autorizzativa commerciale.

- Al fine di sostenere l'insediamento di esercizi di vicinato nei luoghi centrali, nell'Unità Territoriale Tessuto di impianto tradizionale la SL posta al piano terra relativa a esercizi di vicinato, artigianato di servizio, somministrazione di alimenti e bevande non è computata ai fini del rispetto dei parametri edificatori.

#### Articolo 9 Centri di telefonia fissa

- I centri di telefonia fissa di cui all'articolo 98bis della LR 12/2005 sono ammessi solo nell'Unità territoriale Tessuto produttivo.
- Gli interventi volti alla realizzazione di centri di telefonia in sede fissa sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi nella misura di 1 posto auto di dimensioni minime pari a m 5,00 x 2,50, senza computo degli spazi di manovra, per ciascuna postazione abilitata a stretto servizio dell'attività. Non è ammessa in nessun caso la monetizzazione della quota fissa di aree da destinare a parcheggio.

#### Articolo 10 Sale da gioco

- Ai fini delle presenti NDA per "Sale da gioco" si intendono i locali allestiti specificatamente per l'esercizio del gioco d'azzardo lecito mediante l'installazione di apparecchi da gioco di cui all'articolo 110 del RD 773/1931.
- Le Sale da gioco sono ammesse solo nelle Aree per servizi di proprietà comunale.
- Gli interventi concernenti i mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche se non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di Sale da gioco devono reperire spazi per parcheggi nella misura di 1 posto auto di dimensioni minime pari a m 5,00 x 2,50, senza computo degli spazi di manovra, per ciascuna postazione abilitata al gioco. Non è ammessa in nessun caso la monetizzazione della quota fissa di aree da destinare a parcheggio.
- Per le sale da gioco esistenti alla data di adozione della presente variante PGT sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Per la disciplina di esercizio e gestione si rimanda al Regolamento vigente

#### Articolo 11 Impianti della rete distributiva dei carburanti

- L'installazione degli impianti e l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti è regolamentata dalla legislazione regionale vigente e dall'Articolo 22.
- Il divieto di insediare impianti di distribuzione dei carburanti è indicato nelle norme delle singole Unità territoriali.

### CAPO VI ATTIVITÀ EDILIZIE SPECIFICHE

#### Articolo 12 Recupero sottotetti e locali ai piani terra e seminterrati esistenti

- L'intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è così disciplinato:

Ambiti	Esclusione (art. 65 LR 12/2005)
Edifici ricadenti, anche parzialmente, in aree di tutela e fasce di rispetto di cui all'Articolo 15 Esclusi i "Siti oggetto di procedimento di bonifica" laddove gli specifici provvedimenti ammettano usi residenziali	L'intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti <u>non è ammesso</u> in tali ambiti salvo per edifici soggetti a Piano Attuativo laddove la convenzione espressamente lo consenta.
Tessuto di impianto tradizionale	L'intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti <u>non è ammesso</u> per le cortine edilizie e comunque per edifici prospicienti vie e spazi pubblici e/o ad uso pubblico (ed in ogni caso in cui l'intervento sia visibile da spazi pubblici o uso pubblico, senza alcuna barriera materiale interposta che escluda la percezione) qualora comporti uno o più dei seguenti interventi:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- modifica di altezza del colmo del tetto,</li> <li>- modifica di altezza di gronda del tetto,</li> <li>- modifica della pendenza delle linee di falda del tetto,</li> <li>- formazione di nuovi abbaini su fronte strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico.</li> </ul>
Aree per servizi Tessuto agricolo Tessuto agricolo all'interno del Parco	L'intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti <u>non è ammesso</u>

2. Fuori dai casi di cui sopra, il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è comunque vietato per le seguenti categorie di immobili:
  - a. beni culturali ai sensi degli artt. 10 e seguenti del D.Lgs. 42/2004;
  - b. edifici pubblici e privati di uso pubblico individuati e classificati dal PS;
  - c. edifici che risultino in contrasto con le previsioni del PR.
3. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti sono subordinati al reperimento di spazi per parcheggi nella misura di 1,00 mq ogni 10,00 mc del Volume Urbanistico-VU reso abitativo, ed un massimo di 25,00 mq per ciascuna unità immobiliare. Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di assolvere totalmente tale obbligo, è consentito il recupero dei sottotetti previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato degli spazi a parcheggio a conguaglio tra il posto auto – da reperire necessariamente per ciascuna unità immobiliare – ed il minimo necessario non raggiunto.
4. Il reperimento dei suddetti spazi a parcheggio pertinenziale non può in ogni caso avvenire in deroga alla superficie drenante minima prevista dal Regolamento Locale di Igiene e agli altri indici e/o parametri urbanistici.
5. Non è ammessa, senza il reperimento dei parcheggi come sopra indicati, la successiva formazione di nuove unità immobiliari a seguito di frazionamenti di sottotetti recuperati ai fini abitativi in ampliamento di unità abitative esistenti o la successiva formazione di nuove unità immobiliari a seguito di frazionamento di unità immobiliare già recuperata nel sottotetto ai fini abitativi.
6. I sottotetti già recuperati ai fini abitativi secondo le disposizioni di legge, non sono da computare al fine del rispetto degli indici urbanistici per i successivi interventi.
7. È escluso il recupero dei vani e locali ai piani terra e seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale nelle aree indicate dalle specifiche Deliberazioni del Consiglio Comunale e dallo Studio geologico.

### Articolo 13 Trasformazione e riutilizzo dei rustici ex agricoli

1. Le costruzioni denominate “rustici ex agricoli” disciplinate dal presente Articolo, sono gli edifici originariamente destinati a stalla/ricovero al piano terra e a fienile/deposito al piano primo. Tipologicamente sono costituiti da uno spazio chiuso al piano terra e uno al piano primo aperto sul fronte e, in alcuni casi, sui lati (con o senza presenza di elementi schermanti in legno o mattoni). Non fanno parte di queste costruzioni le tettoie e i porticati aperti (Voce 39 delle Definizioni Tecniche Uniformi) ancorché in aderenza.
2. Fatte salve le specifiche e prevalenti disposizioni nelle norme delle singole Unità territoriali, sono ammessi tutti gli interventi edilizi finalizzati alla trasformazione dei sopradescritti edifici ed al loro riutilizzo funzionale, senza la necessità del reperimento di aree o dotazioni aggiuntive di servizi, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole Unità territoriali e con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:
  - a. La SL è pari a 1/3 del Volume Totale (VT).
  - b. La SL non concorre alla determinazione dell'IF.
  - c. Le trasformazioni che configurano, anche senza demolizione integrale e ricostruzione, l'aumento del numero di unità immobiliari (avendo a riferimento i dati catastali ed indipendente dalla specifica categoria), devono garantire la

dotazione di parcheggi privati nella misura minima pari a 1/10 del VU dell'intero fabbricato.

#### **Articolo 14 Parcheggi privati**

1. Rientrano nell'ambito dei parcheggi privati tutti gli spazi destinati alla sosta degli automezzi indipendentemente dalla loro tipologia costruttiva e realizzativa.
2. Negli interventi di nuova costruzione e di quelli di ristrutturazione con demolizione integrale e successiva ricostruzione devono essere garantiti spazi per parcheggi privati nella misura minima di Legge. È altresì fatto obbligo, per i medesimi interventi, di garantire almeno 1 posto auto per ogni unità immobiliare che preveda la permanenza di persone.
3. Per "posto auto" si intende una superficie netta rettangolare di dimensioni minime pari a m 5,00 x 2,50, al netto delle pareti divisorie e perimetrali, degli elementi strutturali e degli spazi di manovra; a tal fine dovrà essere documentata la funzionalità degli spazi di accesso e di manovra.
4. Per "parcheggio privato" è da intendersi uno spazio destinato alla sosta degli autoveicoli, di forma e conformazione idonea al parcheggio, nonché di ubicazione tale da non interferire con il potenziale spazio di passaggio o manovra di altri mezzi o persone.
5. Per gli interventi di nuova costruzione nelle Unità Territoriali Tessuto di impianto tradizionale gli spazi per parcheggi privati dovranno essere reperiti nelle aree pertinenziali esterne, mentre per gli interventi di ristrutturazione con demolizione integrale e successiva ricostruzione potranno essere sia reperiti nelle aree pertinenziali esterne sia essere monetizzati nella misura di cui all'Articolo 39.

### **CAPO VII TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO**

#### **Articolo 15 Aree di tutela e fasce di rispetto**

1. Nell'elaborato PdR2 sono individuate le aree, tutelate ai sensi di legge o in forza di strumenti di pianificazione sovracomunale o ricadenti all'interno di fasce di rispetto, nelle quali si applicano le seguenti disposizioni di salvaguardia prevalenti.
  - Parco Regionale Adda Sud (LR 86/1983). Le aree sono soggette alla disciplina specifica e prevalente rispetto alle disposizioni delle presenti NDA dettata dal Piano Territoriale di Coordinamento e dalle disposizioni attuative dell'Ente gestore.
  - Sito di Importanza Comunitaria Adda morta (SIC IT2090010 - DGR 40739/1989). Si applicano le disposizioni prevalenti del Piano di gestione
  - Riserva naturale Orientata Adda morta - Lanca della rotta (DCR 1845/1984). Si applicano le disposizioni prevalenti del Piano della riserva naturale.
  - Bene di interesse paesaggistico-ambientale. Fiume e relativa fascia di rispetto (art. 142 lettera -c- del D.lgs. 42/2004). Si applicano le disposizioni del D.lgs. 42/2004.
  - Bene di interesse paesaggistico-ambientale. Bosco (LR 31/2008). Si applicano le disposizioni di Legge e del Piano di Indirizzo Forestale.
  - Bene soggetto a vincolo monumentale (art. 128 del D.lgs. 42/2004). Gli immobili di interesse storico-artistico-archeologico assoggettati a tutela in forza della L. 364/1909 resa ultrattiva dall'art. 128 del D.lgs. 42/2004. Ogni intervento necessita del preventivo nulla osta della competente Soprintendenza.
  - Sito con ritrovamenti archeologici. Nei siti in Località Biraghina e Cascina Vinzaschina tutti i progetti di scavo nel raggio di 100 m dal punto individuato devono essere trasmessi alla Soprintendenza per l'espressione del parere e l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari.
  - Perimetro centro storico (Piano Paesaggistico - Regione Lombardia). Individuato ai sensi dell'art. 25 della Normativa del Piano Paesaggistico regionale.
  - Limite di Centro abitato (D.lgs. 285/1992 e DPR 495/1992): Il perimetro indicato si intende automaticamente sostituito laddove sopraggiungano provvedimenti di modifica disposti dagli organi competenti.
  - Fascia di rispetto cimiteriale (RD 1265/1934, DPR 285/1990 e Regolamento regionale n. 6/2004). Sono ammesse, previa autorizzazione e al di fuori del perimetro del

cimitero, piccole costruzioni amovibili per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Dette autorizzazioni sono sempre rilasciate in concessione a tempo determinato. È ammessa la realizzazione delle sole recinzioni costituite da essenze vegetali.

- Fascia di rispetto stradale (D.lgs. 285/1992 e DPR 495/1992). L'estensione della fascia di rispetto è indicata in via preliminare e deve essere puntualmente determinata in sede attuativa a partire dall'effettivo confine stradale così come definito dalla legislazione vigente.

Nelle fasce di rispetto sono vietati interventi di nuova costruzione e recinzioni (salvo se eseguite in rete metallica e paletti infissi nel terreno, nel pieno rispetto delle distanze del Codice della strada).

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza alcuna modifica del sedime preesistente.

Le fasce di arretramento stradale della viabilità non si configurano come zona urbanistica a sé stante, ma rappresentano un limite di arretramento per l'edificazione e per le costruzioni, con esclusione delle recinzioni, realizzate secondo le indicazioni del Codice della Strada, che la zona urbanistica eventualmente consente; la fascia di arretramento è quindi per intero computabile ai fini edificatori, la relativa capacità edificatoria può essere trasferita nella adiacente zona edificabile. L'ampiezza della fascia di rispetto fuori dal Centro abitato è definita dal DPR 495/1992).

- Fascia di rispetto depuratore (Delibera del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977). Le aree sono sottoposte a vincolo di inedificabilità. Per gli edifici esistenti sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria
- Fascia di separazione per gli allevamenti. Si applica il Regolamento di igiene in materia di distanze fra stalle e zone edificabili secondo il vincolo di reciprocità. Nell'elaborato PdR2 è rappresentato il limite massimo di 500 m, modulabile secondo la tipologia e la dimensione dell'allevamento.
- Fascia di rispetto metanodotto. Si applicano le disposizioni del DM 24/11/1984 e le normative specifiche definite dal soggetto gestore. Tali fasce sono da ritenersi prescrittive per tutti gli interventi.
- Fascia di rispetto oleodotto. Si applicano le normative specifiche definite dal soggetto gestore. Tali fasce sono da ritenersi prescrittive per tutti gli interventi.
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP). Per i seguenti elementi si applicano le disposizioni delle Norme di attuazione:
  - o Orli di terrazzo e dossi fluviali
  - o Percorsi di fruizione paesistica ambientale

2. I beni appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, sono soggetti a tutela ope legis (art. 10 commi 1 e 5 e art. 12 del D.Lgs. 42/2004). Ogni intervento necessita del preventivo nulla osta della competente Soprintendenza, previa verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del D.Lgs. 42/2004.

3. Le ulteriori aree di tutela e le fasce di rispetto derivanti da elementi di natura idrogeologico-sismica sono riportate negli elaborati dello Studio geologico.

4. Nell'elaborato PdR2 sono individuati i "Beni di interesse identitario locale" che il PGT sottopone alle seguenti e prevalenti disposizioni.

Tutti gli interventi devono conservare e valorizzare i caratteri storici, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie, a colori ed a particolari costruttivi che costituiscono parte della tipologia edilizia tradizionale del contesto territoriale. Gli interventi sono vincolati all'acquisizione di parere favorevole della Commissione Comunale del Paesaggio.

Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, i locali abitati possono mantenere l'altezza interna esistente; possono inoltre essere mantenute o migliorate le superfici di illuminazione ed areazione esistenti anche se

risultano inferiori a quelli prescritti dal vigente Regolamento Locale di Igiene. Qualora l'intervento comporti il cambio di destinazione d'uso di locali con altezze interne e superfici di illuminazione ed areazione inferiori a quelle prescritte, è richiesta deroga.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia:

- Non possono prevedere l'integrale demolizione e ricostruzione.
- Non possono comportare modifica della sagoma fatto salvo le demolizioni di seguito ammesse.
- Devono essere finalizzati a ricostruire nell'edificio caratteri tradizionali perduti, documentabili o desunti dal contesto o da tipologie simili, oppure di apportare quelle varianti che possano garantire un migliore inserimento nel contesto storico.
- È consentito l'intervento di demolizione alle seguenti condizioni. I fronti degli edifici liberati da eventuali demolizioni devono essere progettati al fine di dare loro compiutezza formale e dignità architettonica. Si ricorre alla sola demolizione nel caso di fabbricati incompatibili con gli interventi di riassetto della viabilità e degli spazi pubblici o di manufatti giudicati incongrui alla struttura originaria dell'edificio storico.
- Qualora parti di edificio siano gravemente dissestate e possano comportare pericolo per la pubblica incolumità, possono essere autorizzati interventi di demolizione e ricostruzione con le stesse dimensioni, materiali e tecniche costruttive, previa preventiva presentazione di adeguata documentazione e relazione tecnica, firmata da un tecnico abilitato, che dimostri l'impossibilità di conservare la struttura originaria.

#### **Articolo 16 Tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica**

1. Il PR individua nell'elaborato PdR3 le classi di sensibilità paesaggistica dei luoghi all'interno delle quali si applicano le disposizioni legislative vigenti.
2. Ai fini della determinazione della classe di incidenza dei progetti vale la seguente articolazione:
  - interventi di nuova costruzione = incidenza minima 5;
  - interventi di recupero di sottotetto ai fini abitativi e di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma o del sedime = incidenza minima 4
  - ristrutturazione edilizia diversa dai casi di cui sopra = incidenza minima 3
  - tutti gli altri interventi = incidenza minima 1.

#### **Articolo 17 Impianti ripetitori per telecomunicazioni (telefono, radio e televisioni)**

1. L'installazione di impianti ripetitori per telecomunicazioni deve collocarsi ad una distanza minima di 100,00 m da luoghi sensibili (a titolo esemplificativo scuole, asili, chiese e oratori, ospedali, centri ricreativi, impianti sportivi).

## TITOLO II PIANO DELLE REGOLE

### CAPO I ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

#### Articolo 18 Articolazione del territorio ai fini della disciplina urbanistica del PR

1. Il territorio comunale, ai fini della disciplina urbanistica del PR, è suddiviso in:

<b>TERRITORIO URBANO</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tessuto di impianto tradizionale</li> <li>- Tessuto consolidato residenziale</li> <li>- Tessuto consolidato residenziale interno al Parco</li> <li>- Distributore di carburante</li> <li>- Tessuto di riconversione</li> <li>- Tessuto consolidato produttivo</li> <li>- Ambito speciale</li> <li>- Piano attuativo vigente</li> </ul>
<b>TERRITORIO EXTRAURBANO</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tessuto agricolo</li> <li>- Tessuto agricolo interno al Parco</li> <li>- Ambito estrattivo</li> <li>- Corso d'acqua</li> </ul>

2. Il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) è rappresentato nell'elaborato PdR1.

### CAPO II TERRITORIO URBANO

#### Articolo 19 Tessuto di impianto tradizionale

1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID con le limitazioni prevalenti di cui ai commi successivi.
2. Gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma o del sedime sono assoggettati a PCC se riferiti a:
  - a. edificio facente parte di cortina edilizia fronte strada;
  - b. edificio prospettante verso aree o edifici pubblici e/o ad uso pubblico esistenti o previsti;
  - c. intervento visibile da spazi pubblici o uso pubblico esistenti o previsti, senza alcuna barriera materiale interposta che escluda la percezione.
3. La convenzione del PCC regola solo gli aspetti morfologici delle trasformazioni (a titolo esemplificativo forometria, materiali, forma, ubicazione nell'area e rapporto o interferenza visiva con altri manufatti); sugli aspetti morfologici deve essere acquisito il parere favorevole della Commissione del Paesaggio; tale parere è vincolante per il conseguimento del titolo abilitativo e di sue successive varianti o sanatorie.
4. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio secondo livello, Grande commercio, Produzione.
5. Devono essere mantenuti gli allineamenti planimetrici degli edifici filo strada esistenti individuati nell'elaborato PdR1 come "Allineamento da conservare". È quindi vietata la demolizione senza ricostruzione o la ristrutturazione edilizia con diverso allineamento planimetrico filo strada di edifici che ne facciano parte. La norma si applica anche in caso di edifici parzialmente interessati dalla individuazione.
6. Devono essere mantenuti sia gli allineamenti planimetrici sia quelli altimetrici definiti dal livello di gronda degli edifici filo strada esistenti individuati nell'elaborato PdR1 come "Fronte da conservare". È quindi vietata la demolizione senza ricostruzione o la ristrutturazione edilizia con diverso allineamento planimetrico filo strada o diverso allineamento altimetrico di edifici che ne facciano parte. La norma si applica anche in caso di edifici parzialmente interessati dalla individuazione.
7. Qualora possa essere rispettata la Df minima per legge, la Ds = 0,00 m è obbligatoria fatto salvo il rispetto delle distanze minime imposte dal Codice Civile.

8. Si applicano i seguenti parametri:
  - $IC \leq SCOP$  esistente maggiorata del 20%
  - IC nel caso di lotti ineditati o edificati con IC inferiore al 50%  $\leq 50\%$
  - Per le aree comprese nel Perimetro di centro storico  $H \leq 10,60$  m, salvo mantenimento altezza esistente se maggiore o per allineamento con edificio adiacente
  - Per le aree del quartiere Milanin  $H \leq$  esistente
  - $SL \leq SL$  esistente.
9. Nei limiti di SCOP e H di cui sopra, la SL può essere aumentata solo in caso di riutilizzo dei rustici ex agricoli secondo le modalità di cui all'Articolo 13.
10. Gli interventi devono:
  - a. Essere finalizzati al mantenimento, completamento o ricostruzione dell'impianto a corte e/o a cortina edilizia. È vietata l'edificazione in forma isolata ovvero non realizzata in ampliamento/aderenza di edifici esistenti. Laddove possibile le costruzioni esistenti disgiunte dalle cortine costituenti l'impianto a corte devono essere demolite e ricostruite al fine di raggiungere la composizione planimetrica a corte.
  - b. Conservare e valorizzare i caratteri storici, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie, a colori ed a particolari costruttivi che costituiscono la tipologia edilizia tradizionale del contesto territoriale.
  - c. Essere progettati con particolare riferimento alla cortina edilizia o alla strada o alla piazza in cui l'edificio è inserito.
11. Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, i locali abitati possono mantenere l'altezza interna esistente; possono inoltre essere mantenute o migliorate le superfici di illuminazione ed areazione esistenti anche se risultano inferiori a quelli prescritti dalle normative igienico-sanitarie. Qualora l'intervento comporti il cambio di destinazione d'uso di locali con altezze interne e superfici di illuminazione ed areazione inferiori a quelle prescritte, è necessaria deroga.
12. Per le aree comprese nel Parco Regionale Adda Sud oltre a quanto sopra, gli interventi devono sempre tendere al miglioramento delle relazioni spaziali e visuali tra l'insediamento e le aree agricole, sia attraverso progetti di edifici coerenti con il contesto dal punto di vista tipologico e architettonico, sia mediante la progettazione degli spazi scoperti privati e della relativa dotazione arborea

#### **Articolo 20 Tessuto consolidato residenziale**

1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID.
2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio secondo livello, Grande commercio, Produzione.
3. Sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri:
  - $IF = 0,5$  mq/mq con possibilità di incremento sino a  $0,7$  mq/mq con trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinate dall'Articolo 41 del PS
  - $IC \leq 40\%$
  - $H \leq 10,60$  m
4. In deroga ai parametri di cui al comma precedente è ammessa la realizzazione di autorimesse private qualificate come "Pertinenza" dell'edificio esistente, ad esclusione di quelle che costituiscono attività imprenditoriale e solo laddove il parametro da derogare risulti già saturo alla data di adozione della presente variante PGT.

#### **Articolo 21 Tessuto consolidato residenziale interno al Parco**

1. Laddove maggiormente restrittive rispetto alle presenti norme, prevalgono le prescrizioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Adda Sud, negli strumenti di pianificazione e gestione specifici della Riserva Naturale Orientata e del Sito di Importanza Comunitaria o altre disposizioni espresse dall'Ente gestore.
2. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID.

3. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Mixité, Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio primo e secondo livello, Grande commercio, Produzione, Terziario.
4. Sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri:
  - IF = esistente
  - IC ≤ esistente
  - H ≤ esistente
5. In deroga ai parametri di cui al comma precedente è ammessa la realizzazione di autorimesse private.
6. Gli interventi devono sempre tendere al miglioramento delle relazioni spaziali e visuali tra l'insediamento e le aree agricole, sia attraverso progetti di edifici coerenti con il contesto dal punto di vista tipologico e architettonico, sia mediante la progettazione degli spazi scoperti privati e della relativa dotazione arborea.

#### **Articolo 22 Distributore di carburante**

1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID.
2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Abitare, Turismo, Produzione, Logistica, Grande commercio, Medio commercio primo e secondo livello. Le funzioni insediabili sono comunque da intendersi complementari all'attività principale di distribuzione dei carburanti.
3. Sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri:
  - IF = 0,10 mq/mq;
  - IC ≤ 30 %;
  - H ≤ 6,00 m;
  - Distanza minima dalla sede stradale = 3,00 m;
  - Distanza minima di edifici, impianti e serbatoi (anche interrati) dai confini di proprietà diversi dalla sede stradale = 10,00 m.
4. Ai fini delle verifiche dei parametri IF e IC sopra riportati, sono escluse dai computi le pensiline di copertura delle isole di distribuzione dei carburanti e della zona di rifornimento da parte degli utenti.
5. Le premialità disposte dalla legislazione regionale vigente sono applicate nella misura massima.
6. La cessazione dell'attività di distribuzione di carburante comporta l'obbligo di cessazione contemporanea e contestuale delle funzioni complementari.
7. Ogni area deve essere dotata di adeguate barriere vegetali sui lati non confinanti con strade.
8. Nel caso di insediamento di distributori di carburante in altre Unità territoriali, laddove ammesso, si applicano le seguenti disposizioni:
  - la SL relativa ai distributori di carburante concorre alla definizione della edificazione complessiva;
  - i manufatti relativi ai distributori di carburante devono rispettare gli indici, i parametri e le altre disposizioni contenute nel presente Articolo.

#### **Articolo 23 Tessuto di riconversione**

1. Le previsioni si attuano mediante PCC anche per sub-comparti.
2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Abitare, Agricoltura, Logistica, Medio commercio secondo livello e Grande commercio.
3. Per le aree individuate nell'elaborato PdR1 tra la SP26 e SP 22 sono ammessi tutti gli interventi a condizione che siano finalizzati a rendere le destinazioni conformi alle presenti NDA secondo la seguente disciplina:
  - IF = 0,3 mq/mq comprensivo dei fabbricati esistenti
  - IC ≤ 60% comprensivo dei fabbricati esistenti
  - H ≤ 11,00 m fatto salvo silos, impianti tecnologici e assimilabili nonché volumi tecnici oltre la copertura
  - Gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia sono subordinati alla realizzazione di adeguate fasce lineari di vegetazione arborea e arbustiva da

- realizzare lungo il perimetro dell'area oggetto di intervento confinante con aree agricole.
- La convenzione del PCC disciplina il reperimento delle aree per servizi, ridotte al 50% rispetto a quanto richiesto all'Articolo 39 e da destinarsi a Parcheggio.
4. Per le aree individuate nell'elaborato PdR1 in località "Stabiliment" lungo la SP591, sono ammessi tutti gli interventi a condizione che siano finalizzati a rendere le destinazioni conformi alle presenti NDA secondo la seguente disciplina:
- IF = esistente
  - IC ≤ esistente
  - $H \leq 11,00$  m fatto salvo silos, impianti tecnologici e assimilabili nonché volumi tecnici oltre la copertura
  - Le attività insediate o da insediare collocate in adiacenza ad aree residenziali o con presenza di abitazioni occupate, anche laddove separate da una strada, devono risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente circostante. La compatibilità deve essere verificata, da parte degli Enti competenti, sotto il profilo della molestia e della nocività con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi produttivi.
  - Sono escluse le attività insalubri di I classe di cui al DM 05/09/1994 e quelle disciplinate dal D.Lgs. 105/2015.
  - La convenzione del PCC disciplina il reperimento delle aree per servizi, ridotte al 50% rispetto a quanto richiesto all'Articolo 39 e da destinarsi a Parcheggio.

#### **Articolo 24 Tessuto consolidato produttivo**

1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID.
2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Abitare, Agricoltura e Grande commercio.
3. Sono ammessi tutti gli interventi secondo la disciplina di cui ai commi successivi.
4. Gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione sono subordinati alla realizzazione di adeguate fasce lineari di vegetazione arborea e arbustiva da realizzare lungo il perimetro dell'area oggetto di intervento confinante con aree a destinazione diversa.
5. Per le aree individuate nell'elaborato PdR1 come "Comparti strutturati" si applica la seguente disciplina:
  - a. È ammessa la destinazione d'uso Logistica. L'insediamento di Logistica è sempre soggetto a PCC. La convenzione del PCC regola nello specifico gli aspetti di mobilità, mettendo a carico del proponente il reperimento delle aree e la realizzazione di tutte le opere infrastrutturali necessarie e funzionali all'insediamento dell'attività a giudizio del Comune e anche se esterne all'area di insediamento.
  - b.  $H \leq 16,00$  m, fatto salvo silos, impianti tecnologici e assimilabili nonché volumi tecnici oltre la copertura.
6. Per le aree non individuate nell'elaborato PdR1 ai sensi del comma precedente si applica la seguente disciplina:
  - a. Le attività insediate o da insediare in aree di cui alla presente Unità territoriale, collocate in adiacenza ad aree residenziali o con presenza di abitazioni occupate, anche laddove separate da una strada, devono risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente circostante. La compatibilità deve essere verificata, da parte degli Enti competenti, sotto il profilo della molestia e della nocività con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi produttivi.
  - b. Sono escluse le attività insalubri di I classe di cui al DM 05/09/1994 e quelle disciplinate dal D.Lgs. 105/2015.
  - c.  $H \leq 11,00$  m, fatto salvo silos, impianti tecnologici e assimilabili nonché volumi tecnici oltre la copertura.

## Articolo 25 Ambito speciale

1. Nell'elaborato PdR1 sono individuate le aree denominate AS1 – AS2 – AS3 nelle quali si applica la seguente disciplina specifica, che, qualora difforme dalle disposizioni generali, risulta prevalente.

AS	PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE
<p style="text-align: center;">1 CASCINA CASTELLO</p>	<p>Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Produzione, Logistica, Medio commercio primo e secondo livello, Grande commercio, Carburanti Modalità di attuazione = PCC esteso all'intero ambito individuato Parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SL massima assegnata = 3.300 mq</li> <li>- IC ≤ 40%</li> <li>- H ≤ 7,50 m</li> </ul> <p>L'intervento deve prevedere il mantenimento dell'impianto a corte chiusa e il rispetto dell'Articolo 15 per quanto riguarda gli edifici fronte strada. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è sottoposto alle disposizioni definite per il Tessuto di impianto tradizionale nell'Articolo 12. Nel settore Sud-Est dell'ambito e con accesso diretto dalla strada deve essere realizzato e ceduto gratuitamente un parcheggio pubblico di almeno 20 posti auto. Tale area rientra tra le Aree per servizi richieste ai sensi del PS. Oggetto della convenzione sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il reperimento delle aree per servizi, ridotte al 50% rispetto a quanto richiesto all'Articolo 39.</li> <li>- Gli aspetti morfologici delle trasformazioni edilizie per i quali è richiesto obbligatoriamente il parere della Commissione del paesaggio.</li> </ul>
<p style="text-align: center;">2 PIAZZA MATTEOTTI</p>	<p>Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Produzione, Logistica, Medio commercio secondo livello, Grande commercio, Carburanti, Modalità di attuazione = PCC esteso all'intero ambito individuato Parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SL massima assegnata = esistente maggiorata del 20%.</li> <li>- IC ≤ esistente maggiorato del 20%</li> <li>- H ≤ esistente</li> </ul> <p>È ammesso il trasferimento di edificabilità anche verso aree appartenenti a diverse Unità Territoriali e verso aree della medesima Unità Territoriale separate da strade pubbliche esistenti o in progetto. Nel lotto nel quale è trasferita l'edificabilità è ammesso un IF ≤ al doppio di quanto previsto dalla norma della specifica Unità territoriale. L'intervento deve prevedere il mantenimento degli allineamenti planimetrici indicati nell'elaborati PdR1 (Allineamento da conservare). Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è sottoposto alle disposizioni definite per il Tessuto di impianto tradizionale nell'Articolo 12. Oggetto della convenzione sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il reperimento delle aree per servizi, ridotte al 50% rispetto a quanto richiesto all'Articolo 39.</li> <li>- Gli aspetti morfologici delle trasformazioni edilizie per i quali è richiesto obbligatoriamente il parere della Commissione del paesaggio.</li> </ul>

<p style="text-align: center;">3 SAN BERNARDINO</p>	<p>Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Produzione, Logistica, Medio commercio primo e secondo livello, Grande commercio, Carburanti. Modalità di attuazione = PCC esteso all'intero ambito individuato Parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SL massima assegnata = 2.500 mq con possibilità di incremento sino a 3.000 mq con trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinate dall'Articolo 41 del PS</li> <li>- IC ≤ 40%</li> <li>- H ≤ 10,60 m</li> </ul> <p>L'intervento deve prevedere una specifica attenzione paesaggistica nei confronti dell'affaccio nord verso il Mortorino" e gli spazi aperti e dell'affaccio ovest verso la chiesa di S. Bernardino. È a carico dell'intervento la realizzazione e cessione gratuita al Comune di un percorso ciclopedonale lungo via Volta fino a collegarsi con l'ingresso delle scuole. Oggetto della convenzione sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il reperimento delle aree per servizi previste all'Articolo 39, almeno la metà delle quali da destinarsi a Parcheggio.</li> <li>- La realizzazione degli interventi di mobilità.</li> <li>- Gli aspetti morfologici delle trasformazioni edilizie per i quali è richiesto obbligatoriamente il parere della Commissione del paesaggio.</li> </ul>
<p style="text-align: center;">4 SP26</p>	<p>Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto di tutti i parametri esistenti. La seguente disciplina si applica solo agli interventi di nuova costruzione. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Produzione, Logistica, Grande commercio, Carburanti. Modalità di attuazione = PCC anche per singoli sub-ambiti Parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- IF = 0,5 mq/mq con possibilità di incremento sino a 0,6 mq/mq con trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinate dall'Articolo 41 del PS</li> <li>- IC ≤ 40%</li> <li>- H ≤ 10,60 m</li> </ul> <p>Il primo PCC in ordine di tempo deve prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La determinazione, mediante computo metrico estimativo, del costo complessivo degli interventi necessari al completamento delle opere di urbanizzazione.</li> <li>- La realizzazione delle opere necessarie a consentire il collaudo e l'apertura al pubblico transito della strada di collegamento fra via S. Bernardino, via Meucci e via Gramsci.</li> </ul> <p>I successivi PCC devono prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aggiornamento del computo di cui sopra.</li> <li>- La realizzazione delle opere di urbanizzazione quota proporzionale alla SF oggetto del PCC rispetto al totale dell'Ambito, tali opere devono essere funzionali all'edificazione oggetto di PCC.</li> </ul>

5 VIA MATTEI	<p>Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Abitare, Agricoltura, Medio commercio secondo livello e Grande commercio.</p> <p>È ammessa la destinazione d'uso Logistica.</p> <p>Modalità di attuazione = PCC esteso all'intero ambito individuato</p> <p>Parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <math>H \leq 14,00</math> m, fatto salvo silos, impianti tecnologici e assimilabili nonché volumi tecnici oltre la copertura</li> </ul> <p>Oggetto della convenzione sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nel caso di insediamento di Logistica, gli aspetti di mobilità, mettendo a carico del proponente il reperimento delle aree e la realizzazione di tutte le opere infrastrutturali necessarie e funzionali all'insediamento dell'attività a giudizio del Comune e anche se esterne all'area di insediamento</li> <li>- Il reperimento delle aree per servizi previste all'Articolo 39, da destinarsi a Parcheggio e da collocarsi fronte strada.</li> </ul>
6 VIA ALFIERI	<p>Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Produzione, Logistica, Medio commercio primo e secondo livello, Grande commercio, Carburanti.</p> <p>Modalità di attuazione = PCC esteso all'intero ambito individuato</p> <p>Parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SL massima assegnata = 500 mq</li> <li>- <math>IC \leq 40\%</math></li> <li>- <math>H \leq 9,00</math> m</li> </ul> <p>Oggetto della convenzione sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il reperimento delle aree per servizi previste all'Articolo 39.</li> <li>- Gli aspetti morfologici delle trasformazioni edilizie per i quali è richiesto obbligatoriamente il parere della Commissione del paesaggio.</li> </ul>

## Articolo 26 Piano attuativo vigente

1. I piani urbanistici attuativi e gli altri strumenti di pianificazione e programmazione urbanistica comunque denominati che siano già stati adottati, approvati e siano vigenti alla data di adozione della presente Variante PGT:
  - a. Mantengono validità ed efficacia fino alla scadenza definita nella relativa convenzione, anche se in contrasto con eventuali diverse previsioni urbanistiche e prescrizioni attuative contenute nel Piano stesso (nel rispetto, comunque, degli impegni convenzionali sottoscritti). La validità ed efficacia di tali piani o programmi costituisce presupposto per il rilascio dei titoli abilitativi finalizzati all'esecuzione delle opere e interventi edilizi previsti dai piani stessi.
  - b. Possono essere oggetto di variante senza che ciò costituisca variante al PGT purché finalizzata alla riorganizzazione dell'assetto urbanistico dell'intervento, a condizione che non incrementi l'edificabilità complessiva prevista e che non diminuisca la dotazione di aree per servizi pubblici previste dal PA convenzionato.
  - c. È ammessa, anche dopo l'adozione della presente Variante PGT, l'approvazione e la stipula delle convenzioni dei PA adottati.
  - d. E' possibile la revisione, tramite Variante al PA, delle destinazioni d'uso previste dal piano convenzionato, anche in difformità rispetto alla disciplina urbanistica generale vigente al momento della sua approvazione e alla disciplina specifica di PA approvata, purché in adeguamento alle disposizioni previste per il Tessuto consolidato residenziale per i PA con destinazione prevalentemente residenziale e alle disposizioni previste per il Tessuto consolidato produttivo per i PA con destinazione prevalentemente produttiva. La revisione delle destinazioni d'uso non può comportare diminuzione delle aree per servizi già oggetto di convenzione. È

viceversa obbligatorio l'adeguamento in caso di inserimento di funzioni che generano fabbisogno aggiuntivo di aree per servizi.

2. I PCC vigenti alla data di adozione della presente Variante PGT, mantengono validità ed efficacia fino alla scadenza definita nella relativa convenzione, anche se in contrasto con eventuali diverse previsioni urbanistiche e prescrizioni attuative contenute nella presente Variante PGT (nel rispetto, comunque, degli impegni convenzionali sottoscritti).

### CAPO III TERRITORIO EXTRAURBANO

#### Articolo 27 Tessuto agricolo

1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID.
2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Abitare, Turismo, Terziario, Carburanti, Produzione, Logistica, Mixité, Grande commercio, Medio commercio primo e secondo livello.
3. Sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri:
  - IF = secondo i limiti di legge
  - IC ≤ secondo i limiti di legge
  - H ≤ 7,50 m con esclusione di silos e impianti tecnologici;
4. Sono vietati:
  - a. l'impermeabilizzazione dei corsi d'acqua e dei vasi irrigui, fatti salvi gli interventi di interesse pubblico o necessari per il miglioramento delle reti ed il risparmio idrico, comunque da realizzare con materiali e tecniche compatibili con l'ambiente in cui devono essere realizzati;
  - b. la collocazione di impianti pubblicitari;
  - c. l'alterazione dell'andamento dei percorsi poderali e interpoderali esistenti se non per comprovate esigenze pubbliche o di ordine colturale e la loro pavimentazione con materiali impermeabilizzanti;
  - d. i movimenti di terra, scavi e riporti non connessi all'esercizio dell'attività agricola o e fatto salvo interventi di interesse pubblico;
  - e. le bonifiche agricole se non autorizzate dall'Ente competente;
  - f. l'apertura di cave e riattivazione di quelle inattive, estrazione di inerti anche nella fascia subacquea;
  - g. l'accumulo all'aperto di rifiuti, rottami e qualsiasi altro deposito estraneo all'attività agricola;
  - h. gli impianti di smaltimento e trattamento rifiuti, ad eccezione di quelli prodotti dall'attività dell'azienda agricola insediata;
  - i. le recinzioni, se non nelle tipologie e materiali previsti dal regolamento edilizio; in ogni caso con modalità che consentano il passaggio della fauna selvatica; è ammesso il mantenimento e ripristino dei muri a secco;
  - j. gli allevamenti non connessi all'uso del suolo e non in grado di dimostrare, per il futuro, di mantenere la capacità di smaltimento in toto dei reflui animali su terreni di proprietà e/o condotti in affitto.
5. Per i fabbricati e le strutture esistenti alla data di efficacia del PGT previgente alla presente Variante PGT, destinati ad uso agricolo alla data di adozione della presente Variante PGT, sono ammessi tutti gli interventi. Gli ampliamenti sono ammessi nei limiti di edificabilità di cui all'art. 59 della LR 12/2005 e nel rispetto dei parametri di cui al comma 3.
6. Per i fabbricati e le strutture esistenti alla data di efficacia del PGT previgente alla presente Variante PGT non destinati ad uso agricolo alla data di adozione della presente Variante PGT o dismessi o abbandonati dall'uso agricolo ai sensi dell'art. 40ter della LR 12/2005, si applica la seguente disciplina specifica:
  - a. Gli interventi si attuano mediante PCC. La convenzione regola la cessione delle aree per servizi, gli aspetti morfologici del progetto e l'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione.
  - b. Non è ammessa la trasformazione di edifici:

- realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto al titolo abilitativo, se prescritto dalla legislazione o regolamentazione vigente al momento dell'edificazione, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria;
  - siano collocati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta o in aree comprese in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica ai sensi della legislazione regionale.
- c. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con mantenimento del sedime, mentre non è ammessa alcuna possibilità di ampliamento in caso di mancanza dei presupposti soggettivi e oggettivi previsti dalla legislazione regionale per l'edificazione nelle aree destinate all'agricoltura.
- d. Gli interventi:
- devono rispettare i caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale
  - non devono costituire interferenza con l'attività agricola
  - prevedere, a loro cura e spese, l'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria laddove insufficienti a garantire le condizioni di agibilità dell'edificio.
- e. SL = esistente
- f. SCOP = esistente
- g. H ≤ esistente
- h. Nel rispetto della SCOP esistente se ammessa la costruzione di strutture accessorie e di manufatti non rilevanti ai fini dei parametri edilizi, purché realizzati entro una distanza di 20,00 m (con misura radiale) dal perimetro dell'edificio esistente e con una superficie comunque costruita (comprensiva di piscina e manufatti non rilevanti ai fini della SCOP) complessiva massima pari a 40,00 mq.
- i. Sono ammesse nuove recinzioni dei fabbricati esistenti, realizzabili secondo le tipologie definite dal Regolamento edilizio, limitatamente al perimetro di stretta connessione all'edificio e comunque per delimitare una superficie massima pari a 7 volte la SCOP.
- j. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Turismo, Terziario, Carburanti, Produzione, Logistica, Grande commercio, Medio commercio primo e secondo livello.
- k. La trasformazione comporta il reperimento o la monetizzazione di aree per servizi nelle misure stabilite dall'Articolo 39 del PS.

## **Articolo 28 Tessuto agricolo interno al Parco**

1. Si applicano in via prevalente le disposizioni, se maggiormente restrittive, contenute nel Piano territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Adda Sud e negli strumenti di pianificazione e gestione specifici della Riserva Naturale Orientata e del Sito di Importanza Comunitaria.
2. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID.
3. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Abitare, Turismo, Terziario, Carburanti, Produzione, Logistica, Mixité, Grande commercio, Medio commercio.
4. Sono vietati:
  - a. interventi di nuova costruzione se non per infrastrutture e attrezzature produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli; tali interventi sono ammessi esclusivamente secondo i criteri e sulla base dei presupposti soggettivi e oggettivi definiti dalla legislazione vigente (Titolo III della LR 12/2005).
  - b. realizzazione di strutture accessorie e di manufatti non rilevanti ai fini dei parametri edilizi;
  - c. installazione di impianti fotovoltaici a terra;
  - d. attività florovivaistica svolta con l'ausilio di strutture di settore (serre permanenti); è consentita unicamente la realizzazione di serre a carattere temporaneo,

- provvisorio o stagionale, come definito dalla legge, prive di strutture permanenti in calcestruzzo;
- e. l'impermeabilizzazione dei corsi d'acqua e dei vasi irrigui, fatti salvi gli interventi di interesse pubblico o necessari per il miglioramento delle reti ed il risparmio idrico, comunque da realizzare con materiali e tecniche compatibili con l'ambiente in cui devono essere realizzati;
  - f. la collocazione di impianti pubblicitari;
  - g. l'alterazione dell'andamento dei percorsi poderali e interpoderali esistenti se non per comprovate esigenze pubbliche o di ordine colturale e la loro pavimentazione con materiali impermeabilizzanti;
  - h. i movimenti di terra, scavi e riporti non connessi all'esercizio dell'attività agricola o e fatto salvo interventi di interesse pubblico;
  - i. l'apertura di cave e riattivazione di quelle inattive, estrazione di inerti anche nella fascia subacquea;
  - j. le bonifiche agricole se non autorizzate dall'Ente competente;
  - k. l'accumulo all'aperto di rifiuti, rottami e qualsiasi altro deposito estraneo all'attività agricola;
  - l. gli impianti di smaltimento e trattamento rifiuti, ad eccezione di quelli prodotti dall'attività dell'azienda agricola insediata;
  - m. le recinzioni, se non nelle tipologie e materiali previsti dal regolamento edilizio; in ogni caso con modalità che consentano il passaggio della fauna selvatica; è ammesso il mantenimento e ripristino dei muri a secco;
  - n. gli allevamenti non connessi all'uso del suolo e non in grado di dimostrare, per il futuro, di mantenere la capacità di smaltimento in toto dei reflui animali su terreni di proprietà e/o condotti in affitto.
5. Le aree comprese nella presente Unità territoriale possono essere utilizzate ai fini della determinazione della capacità edificatoria agricola da utilizzare ove ammessa.
6. Per i fabbricati e le strutture esistenti alla data di efficacia del PGT previgente alla presente Variante PGT, destinati ad uso agricolo alla data di adozione della presente Variante PGT, sono ammessi tutti gli interventi.
7. Per i fabbricati e le strutture esistenti alla data di efficacia del PGT previgente alla presente Variante PGT non destinati ad uso agricolo alla data di adozione della presente Variante PGT o dismessi o abbandonati dall'uso agricolo ai sensi dell'art. 40ter della LR 12/2005, si applica la seguente disciplina specifica:
- a. Gli interventi si attuano mediante PCC. La convenzione regola la cessione delle aree per servizi, gli aspetti morfologici del progetto e l'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione.
  - b. Non è ammessa la trasformazione di edifici:
    - realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto al titolo abilitativo, se prescritto dalla legislazione o regolamentazione vigente al momento dell'edificazione, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria;
    - siano collocati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta o in aree comprese in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica ai sensi della legislazione regionale.
  - c. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con mantenimento del sedime, mentre non è ammessa alcuna possibilità di ampliamento.
  - d. Gli interventi:
    - devono rispettare i caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale
    - non devono costituire interferenza con l'attività agricola
    - prevedere, a loro cura e spese, l'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria laddove insufficienti a garantire le condizioni di agibilità dell'edificio.
  - e. SL = esistente
  - f. SCOP = esistente

- g.  $H \leq$  esistente
- h. Nel rispetto della SCOP esistente se' ammessa la costruzione di Pertinenze e di manufatti non rilevanti ai fini dei parametri edilizi, purché realizzati entro una distanza di 20,00 m (con misura radiale) dal perimetro dell'edificio esistente e con una superficie comunque costruita (comprensiva di piscina e manufatti non rilevanti ai fini della SCOP) complessiva massima pari a 40,00 mq.
- i. Sono ammesse nuove recinzioni dei fabbricati esistenti, realizzabili secondo le tipologie definite dal Regolamento edilizio, limitatamente al perimetro di stretta connessione all'edificio e comunque per delimitare una superficie massima pari a 7 volte la SCOP.
- j. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Turismo, Terziario, Carburanti, Produzione, Logistica, Grande commercio, Medio commercio primo e secondo livello.
- k. La trasformazione comporta il reperimento o la monetizzazione di aree per servizi nelle misure stabilite dall'Articolo 39 del PS.

### **Articolo 29 Ambito estrattivo**

1. Si applicano in via prevalente le disposizioni, se maggiormente restrittive, contenute nel Piano territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Adda Sud e negli strumenti di pianificazione e gestione specifici della Riserva Naturale Orientata e del Sito di Importanza Comunitaria.
2. Fino alla vigenza del nuovo Piano cave provinciale le aree assumono la disciplina dell'Unità territoriale Tessuto agricolo interno al Parco.
3. Le disposizioni derivanti dal nuovo Piano cave provinciale prevalgono e sostituiscono automaticamente senza necessità di Variante PGT la presente disciplina.

### **Articolo 30 Corso d'acqua**

1. Si applicano in via prevalente le disposizioni, se maggiormente restrittive, contenute nel Piano territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Adda Sud e negli strumenti di pianificazione e gestione specifici della Riserva Naturale Orientata e del Sito di Importanza Comunitaria.
2. I corsi d'acqua esistenti e identificati nell'elaborato PdR1 sono sottoposti a salvaguardia paesistica e ambientale. Le sponde e la loro copertura vegetale potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale.
3. L'alveo dei fiumi deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili, connessa a problemi viabilistici o idraulici.
4. Sono fatte salve, in quanto maggiormente restrittive, le norme disposte dagli Enti competenti, dallo Studio geologico e quelle relative al reticolo idrico minore.

## **CAPO IV NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Articolo 31 Disciplina transitoria nelle more dell'attuazione delle previsioni**

1. Nelle aree soggette a PA o PCC, fino all'attuazione delle previsioni devono essere osservate le seguenti prescrizioni da ritenersi aggiuntive rispetto a quanto disposto per legge ed estendendo le disposizioni legislative riferite agli strumenti urbanistici attuativi anche ai procedimenti sottoposti a PCC:
  - per le costruzioni esistenti alla data di adozione della presente Variante PGT sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza modifica della destinazione d'uso e interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art 9 comma 2 del DPR 380/2001;
  - è consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli;
  - è ammessa, a cura del Comune, dei soggetti di diritto pubblico e dei soggetti di diritto privato limitatamente alla loro attività di pubblico interesse disciplinata dal diritto nazionale o comunitario, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;

- è ammessa la realizzazione di: posti auto pertinenziali interrati o al piano terreno degli edifici esistenti;
  - nuove recinzioni su lotti o aree liberi esclusivamente in rete con paletti infissi al suolo senza alcuna fondazione in modo da non comportare la perenne trasformazione del suolo e in modo da evitare il frazionamento/formazione di possibili lotti.
2. Edificazioni in corso di esecuzione:
- Fatto salvo quanto indicato all'Articolo 26, i titoli abilitativi rilasciati o validi anteriormente alla data di adozione delle presenti norme della Variante PGT, che legittimino l'esecuzione di opere o interventi edilizi in contrasto con le previsioni del Piano stesso, decadono di diritto salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro i termini di legge.
  - In caso di parte di intervento non ultimata nel termine di validità del titolo, le opere di completamento dovranno essere pienamente conformi alle presenti NDA.

### **Articolo 32 Edifici e attività in contrasto con il PGT**

1. Gli immobili esistenti non conformi alle previsioni della presente Variante PGT, possono essere solo oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, adeguamento igienico e tecnologico, adeguamento alla normativa antisismica, impiantistica, sul risparmio energetico, sulla sicurezza e sull'abbattimento delle barriere architettoniche, realizzazione, riparazione e reintegrazione di recinzioni. Tutti gli interventi di cui sopra non devono comunque portare ad una modifica della destinazione d'uso che risulti in contrasto con le previsioni del PGT.
2. Sono, comunque, ammessi gli interventi finalizzati ad adeguare le costruzioni legittimamente esistenti alle previsioni del PGT.
3. Le opere abusive, condonate ai sensi di legge, possono essere oggetto di qualunque tipo di intervento di modifica, purché conformi alle disposizioni del PGT ed alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia; in caso di contrasto con il PGT possono essere eseguiti i soli interventi conservativi (manutenzione straordinaria e restauro/risanamento conservativo) ma senza alcuna modifica della destinazione d'uso.
4. Le attività di rilevanza economica esistenti che risultino comprese fra le destinazioni vietate per la specifica Unità territoriale possono continuare ad esercitare l'attività medesima a condizione che risultino sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente urbano circostante. La compatibilità deve essere verificata, da parte degli Enti competenti, sotto il profilo della molestia e della nocività con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi produttivi. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato sono escluse le attività insalubri di I classe di cui al DM 05/09/1994 e quelle disciplinate dal D.Lgs. 105/2015. È inoltre ammessa la prosecuzione dell'attività a cura degli aventi causa per subingresso per atto tra vivi o mortis causa purché rispettino le condizioni di compatibilità di cui sopra.

## TITOLO III PIANO DEI SERVIZI

### CAPO I ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

#### Articolo 33 Articolazione del territorio ai fini della disciplina urbanistica del PS

1. Ai fini della disciplina urbanistica del PS, sono previste le seguenti categorie di Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (di seguito “servizi pubblici” o “aree per servizi”):
  - Servizi con consumo di suolo
  - Servizi senza consumo di suolo.
2. Il mutamento di destinazione di un’area dalla categoria Servizi senza consumo di suolo verso la categoria Servizi con consumo di suolo deve garantire il rispetto dei parametri di legge in materia di consumo di suolo; la delibera di approvazione dovrà esplicitamente darne atto prevedendo contemporaneamente la compensazione con analoga riduzione di ulteriori servizi a consumo di suolo al fine di garantire l’invarianza dei valori.

### CAPO II CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI

#### Articolo 34 Determinazione delle tipologie di servizi

1. Sono servizi pubblici quelli:
  - a. di competenza dell’Amministrazione Comunale, di altre amministrazioni pubbliche o di società a partecipazione pubblica, anche mediante affidamento a terzi;
  - b. asserviti all’uso pubblico o ceduti al Comune in forza di PCC e PA;
  - c. privati regolati da apposito atto di asservimento e da regolamento d’uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel PS, ovvero da atto di accreditamento dell’organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati, a favore della popolazione residente e/o di quella gravitante rispetto al Comune.
2. La convenzione, l’atto di asservimento ed il regolamento d’uso di cui al comma precedente, dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale e avere il seguente contenuto minimo essenziale:
  - a. oggetto del servizio fornito;
  - b. validità della convenzione (durata e decorrenza del servizio);
  - c. caratteristiche prestazionali e modalità di gestione del servizio proposto;
  - d. previsioni di orari e modalità di utilizzo e funzionamento del servizio, coerentemente alle esigenze pubbliche sottese;
  - e. previsione di riduzione dei costi del servizio per particolari categorie di utenti (ad es. minori, anziani, residenti, ecc.);
  - f. regolamentazione del servizio alla sua scadenza (possibilità di rinnovo, conferma della destinazione funzionale con gestione solo privata, riconversione funzionale del servizio).
3. Per gli edifici ed impianti destinati a servizi pubblici:
  - a. di competenza dell’Amministrazione Comunale, di altre amministrazioni pubbliche o di società a partecipazione pubblica, anche mediante affidamento a terzi, gli indici ed i parametri di cui ai successivi Articoli, non sono vincolanti e sono automaticamente sostituiti dagli elementi del progetto di opera pubblica approvato dall’Organo competente;
  - b. di competenza di enti diversi da quelli di cui alla lettera a), è ammesso un incremento una tantum della SL esistente, fino ad un massimo del 20%, in relazione ad obiettivi di miglioramento qualitativo e prestazionale del servizio, che dovranno essere adeguatamente dimostrati ed argomentati. I suddetti ampliamenti potranno realizzarsi con sopralzo e/o con una nuova costruzione, purché le altezze si uniformino a quelle degli edifici circostanti e sia garantita una quota minima di superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie del lotto. Ai fini del

calcolo della SL esistente, verrà tenuto conto della SL degli edifici o porzioni degli edifici assoggettati a servizio od attrezzatura pubblica o di uso pubblico.

4. È sempre consentito, a prescindere dai parametri di cui alle presenti NDA, l'adeguamento tecnologico degli impianti, effettuare interventi per il superamento delle barriere architettoniche e per il rispetto o l'adeguamento alle norme di sicurezza o alla normativa sovraordinata. In relazione all'ampliamento della SL destinata ad attrezzature pubbliche, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere integrazione delle aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

#### **Articolo 35 Servizi con consumo di suolo**

1. Con riferimento all'elaborato PdS1, le aree per Servizi con consumo di suolo sono classificate come segue, precisando che le funzioni e definizioni indicate per ogni classe sono da intendersi a titolo esemplificativo e non esaustivo:
  - a. **Amministrazione (A)**: le sedi istituzionali, delle forze dell'ordine, dei corpi/dipartimenti/agenzie dello Stato e dei soggetti di diritto pubblico e dei soggetti di diritto privato limitatamente alla loro attività di pubblico interesse disciplinata dal diritto nazionale o comunitario, nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
  - b. **Assistenza (H)**: gli immobili destinati ai servizi alla persona di carattere sociale, assistenziale e sanitario, gli asili nido nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
  - c. **Cimitero (C)**: gli impianti per le sepolture e il culto dei defunti nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
  - d. **Impianto (T)**: gli impianti per la gestione e sviluppo dei servizi tecnologici a rete o puntuali, nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
  - e. **Istruzione (I)**: le scuole, i centri di orientamento allo studio e i servizi di formazione professionale di ogni ordine e grado, nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
  - f. **Religione (R)**: gli immobili destinati alle attività di culto e le relative aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio, così come definite dalla legislazione vigente.
  - g. **Tempo libero (L)**: gli immobili destinati ai servizi di carattere culturale, ricreativo e gli impianti sportivi, nonché le aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
2. Sono inoltre di seguito classificati, e riportati nell'elaborato PdS1, i Servizi con consumo di suolo nella specifica tipologia dei "Servizi per la mobilità", precisando che le funzioni e definizioni indicate per ogni classe sono da intendersi a titolo esemplificativo e non esaustivo:
  - a. **Parcheggio**: gli immobili destinati alla sosta dei veicoli e le relative aree e strutture complementari, funzionali allo svolgimento del servizio.
  - b. **Strada**: aree ad uso pubblico e infrastrutture connesse funzionali alla circolazione pedonale, ciclabile e veicolare.

#### **Articolo 36 Servizi senza consumo di suolo**

1. Con riferimento all'elaborato PdS1 le aree per Servizi senza consumo di suolo sono classificate come segue, precisando che le funzioni e definizioni indicate per ogni classe sono da intendersi a titolo esemplificativo e non esaustivo:
  - a. **Verde (V)**: i parchi pubblici, le aiuole, aree di sgambamento cani, gli orti urbani, le aree di riequilibrio ecologico, nonché le relative strutture funzionali allo svolgimento del servizio.

### Articolo 37 Rete Ecologica Comunale

1. La Rete Ecologica Comunale è individuata nell'elaborato PdS2 e si compone degli elementi costituenti le reti ecologiche provinciale e regionale integrati con le aree messe a disposizione a livello locale.
2. La disciplina relativa alle reti ecologiche provinciale e regionale prevale su quella comunale.
3. La disciplina urbanistica delle aree appartenenti alla Rete Ecologica Comunale è dettata dalle norme delle singole Unità territoriali che la compongono con la seguente prescrizione prevalente: nelle aree individuate come "Aree agricole di valenza ambientale a supporto della rete ecologica" sono vietati interventi di nuova costruzione anche ai fini agricoli.
4. Le aree della Rete ecologica Comunale sono volte a migliorare gli ecosistemi, ridurre gli impatti e i fattori di inquinamento esistenti e/o futuri, e si attuano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, mediante:
  - a. formazione, riqualificazione e cura di spazi aperti permeabili e di sistemi verdi;
  - b. miglioramento ecosistemico delle aree fluviali e peri-fluviali e dei reticoli idrici;
  - c. interventi di forestazione urbana e formazione di aree di intermediazione tra edificato e territorio aperto mediante alberature, fasce alberate, barriere antirumore naturali e aree di rigenerazione ecologica;
  - d. mantenimento e sviluppo delle funzioni produttive agricole del presidio del territorio e di filiere di economia circolare che riguardano non solo la produzione di cibo di qualità, ma anche la fornitura di servizi ecosistemici per il potenziamento e la cura della rete ecologica e la mitigazione dei cambiamenti climatici;
  - e. ricostituzione del verde di connessione, anche debolmente infrastrutturato;
  - f. costruzione/ricostruzione ambientale del bosco e/o di ambiti naturali ad alto valore paesaggistico e naturalistico.
5. All'interno delle aree della Rete ecologica Comunale sono sempre ammessi interventi di:
  - a. potenziamento, qualificazione, cura, rigenerazione, collegamento ecologico e fruitivo;
  - b. controllo delle specie aliene;
  - c. tutela degli elementi rilevanti del paesaggio culturale e dell'ambiente.
6. Tutti gli interventi ammessi devono essere accompagnati da adeguati interventi di qualificazione dei valori ecologico-ambientali.
7. L'individuazione delle aree della Rete ecologica Comunale nell'elaborato PdS2 non configura vincolo espropriativo e non obbliga all'asservimento o al convenzionamento se non per le aree qualificate come Servizi ai sensi degli Articoli precedenti interessate dalle indicazioni del PS.

## CAPO III DISCIPLINA DELLE AREE PER SERVIZI

### Articolo 38 Destinazioni d'uso

1. Nelle aree per servizi di cui al presente TITOLO sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:
  - a. Abitare, salvo nelle aree classificate come Religione dove sono ammesse le funzioni residenziali previste dalla legislazione vigente, nelle aree classificate come RS e nelle aree con presenza di alloggi comunali.
  - b. Turismo
  - c. Terziario
  - d. Agricoltura
  - e. Medio e Grande commercio
  - f. Produzione
  - g. Logistica
  - h. Carburanti
2. Sono inoltre vietati:
  - a. esercizi commerciali di vicinato, salvo quanto precisato al successivo comma;
  - b. esercizi pubblici, salvo quanto precisato al successivo comma;
  - c. artigianato di servizio e attività artigianale;

3. Nelle aree classificate come Assistenza, Verde, Tempo libero e Parcheggio sono ammessi esercizi commerciali di vicinato ed esercizi pubblici, ma solo se disciplinati da specifica convenzione.
4. In deroga a quanto sopra l'Amministrazione Comunale può, per le aree di proprietà e di uso pubblico, prevedere qualunque destinazione d'uso, mentre gli altri soggetti/Enti dovranno preventivamente convenzionare con l'Amministrazione Comunale l'ammissibilità delle destinazioni sopra vietate per valutarne l'interesse pubblico.

### **Articolo 39 Quantità di aree per servizi**

1. Il PS definisce una quantità di aree destinate alla realizzazione di servizi commisurata all'entità degli insediamenti, da cedere gratuitamente al Comune nei casi previsti dal PR o DP. Da tale quantità sono escluse le superfici destinate a Strada che rappresentano opere di urbanizzazione primaria. La realizzazione di infrastrutture e attrezzature per servizi non incide sulla edificabilità prevista per l'intervento stesso; in tali casi devono essere osservati gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente TITOLO, applicati con riferimento alla superficie di pertinenza delle predette infrastrutture e attrezzature.
2. Le quantità minime prescritte, ad esclusione delle superfici destinate a Strada, con riferimento alle destinazioni di cui alle presenti NDA, sono:
  - a. Abitare, Terziario, Turismo e Mixité = 80% della SL
  - b. Produzione = 20% della SL
  - c. Logistica = 50% della SL
  - d. Medio commercio primo livello = 120%
  - e. Medio commercio secondo livello = 150%
  - f. Grande commercio = 200% della SL
  - g. Carburanti, Agricoltura, Servizi = 0% della SL.
  - h. L'insediamento degli enti del Terzo settore di cui al D.Lgs. 71/2017 non comporta il reperimento di aree per servizi
3. Le quantità prescritte per specifici ambiti o comparti dal DP o dal PR, laddove superiori alle quantità indicate nel presente Articolo, sono da ritenersi prevalenti.
4. Le quantità minime di cui al presente Articolo si applicano anche in caso di mutamento di destinazione d'uso con opere, con riferimento alle superfici oggetto di mutamento secondo le modalità di cui all'Articolo 7.
5. Le dotazioni di aree per servizi prescritte dalle presenti NDA, si intendono riferite alla destinazione d'uso individuata e così di seguito calcolate:
  - a. In sede di pianificazione attuativa la dotazione di aree per servizi deve essere commisurata all'intera effettiva articolazione funzionale prevista.
  - b. In caso di PCC la dotazione di aree per servizi indicate al comma 2 deve essere commisurata all'intervento specificatamente previsto, con esclusione degli eventuali edifici/fabbricati esistenti, ma solo laddove su di essi non sia previsto un intervento di ristrutturazione edilizia che ne preveda la demolizione e ricostruzione o comunque una modifica di destinazione d'uso;
  - c. In tutte le parti del territorio comunale, per gli interventi che comportano un cambio di destinazione d'uso mediante la realizzazione di opere edilizie, occorre reperire aree a servizi oppure monetizzare le rispettive superfici per una quantità pari alla differenza tra la quantità necessaria per la destinazione d'uso desumibile dall'ultimo titolo abilitativo e la nuova destinazione.
6. Le aree per servizi possono essere reperite in sottosuolo, in soprasuolo o all'interno degli edifici. In tali casi le aree si calcolano al 100% della loro estensione.
7. Nel caso di asservimento all'uso pubblico della sola superficie in soprasuolo con mantenimento della proprietà e della possibilità di trasformazione del corrispondente sottosuolo in capo al privato, i parametri di cui sopra sono aumentati del 30%. In questa fattispecie per le aree asservite ad uso pubblico non sarà accoglibile alcuna modalità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione mentre saranno in perpetuo a carico della parte privata gli oneri manutentivi delle aree stesse.
8. Il Comune può accettare o richiedere:

- a. che le aree per servizi siano reperite all'esterno del perimetro dell'intervento urbanistico o edilizio che ne ha generato il fabbisogno secondo le seguenti modalità:
  - la cessione, in alternativa alle aree per servizi, di aree agricole purché siano comprese nella Rete Ecologica Comunale ai sensi dell'Articolo 37; in tal caso la superficie da cedere è pari a 2 volte la dotazione minima prevista;
  - la cessione di aree individuate dal PGT come aree per servizi nell'elaborato PdS1 (ad esclusione delle aree destinate a strada); in tal caso la superficie da cedere è pari alla dotazione minima prevista;
  - la cessione di aree, indipendentemente dalla destinazione del PGT, riconosciute di interesse pubblico con apposita delibera del Consiglio Comunale; in tal caso la superficie da cedere è pari alla dotazione minima prevista. Tali aree saranno comunque vincolate alla medesima disciplina che regola il consumo di suolo previsto dall'originaria destinazione di PGT.
- b. la monetizzazione delle aree a servizi. L'Amministrazione Comunale determina con apposito atto l'importo unitario delle monetizzazioni delle aree per servizi non cedute ed in relazione alla destinazione funzionale delle aree interessate.

#### **Articolo 40 Modalità di acquisizione delle aree per servizi**

1. Sono preordinate alla acquisizione pubblica da parte del Comune o di altri soggetti qualificabili quali beneficiari o promotori dell'esproprio le aree:
  - a. su cui le strutture previste non siano già state realizzate
  - b. le aree che non siano già di proprietà di Enti pubblici, o comunque istituzionalmente preposti alla realizzazione e/o gestione dei servizi, e per le quali il PS ne riserva l'attuazione ad Enti pubblici;
  - c. esterne a procedimenti assoggettati a PA o PCC.
2. In alternativa alle modalità di acquisizione o attuazione di cui al comma precedente si applica il principio della compensazione urbanistica di cui all'Articolo successivo.
3. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza, le previsioni del PS che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà, in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione e, comunque, in tutti i casi dove è applicabile il meccanismo compensativo/perequativo di cui all'Articolo 41.

#### **Articolo 41 Applicazione della compensazione urbanistica**

1. In applicazione dell'Articolo 46, alle aree di cui al comma 1 dell'Articolo 40 e sulla base del comma 2 di detto Articolo, è attribuita una "Capacità Edificatoria di Compensazione".
2. La compensazione urbanistica si applica alle seguenti Unità territoriali:
  - a. "Aree di origine", ovvero le aree che generano la Capacità Edificatoria di Compensazione:
    - Aree di cui al comma 1 dell'Articolo 40
  - b. "Aree di utilizzo", ovvero le aree che usufruiscono della Capacità Edificatoria di Compensazione:
    - Ambiti di trasformazione (AT)
    - Ambito speciale AS3 e AS4
    - Unità territoriale Tessuto consolidato residenziale
3. La Capacità Edificatoria di Compensazione è:
  - a. espressa in SL generata per ogni unità di superficie dell'Area di origine, con arrotondamento per difetto all'unità superiore;
  - b. facoltativa e aggiuntiva rispetto alla SL massima realizzabile nelle Aree di utilizzo della medesima;
  - c. non può eccedere il 30% della SL massima realizzabile nelle Aree di utilizzo, fatte salve le disposizioni prevalenti indicate nelle norme delle singole unità territoriali.
4. Ai fini della determinazione della Capacità Edificatoria di Compensazione alle Aree di origine è assegnato un IF virtuale = 0,10 mq/mq.

5. I diritti edificatori generati dalla Capacità Edificatoria di Compensazione sono registrati secondo le modalità definite da Regolamento comunale.
6. Le aree per servizi cedute tramite il meccanismo della compensazione urbanistica sono aggiuntive rispetto alle quantità minime di aree previste all'Articolo 39.
7. Le aree cedute non possono essere gravate da vincolo o servitù, salvo diversa determinazione della Giunta Comunale che potrà valutare specifici casi o situazioni, nonché eventuali forme di convenzionamento per la gestione delle aree stesse, in relazione alla specifica previsione del PS per tale area.
8. I crediti edilizi maturati in forza dei meccanismi di compensazione urbanistica definiti dagli strumenti urbanistici previgenti mantengono la propria validità anche nel periodo di vigenza della presente Variante PGT. L'utilizzo di tali crediti edilizi avviene applicando i meccanismi e i parametri edilizi di cui della presente Variante PGT. Eventuali quote residue dei suddetti crediti edilizi non interamente utilizzati o utilizzabili possono essere nuovamente trasferite secondo i meccanismi della presente Variante PGT.

#### **Articolo 42 Disposizioni per la realizzazione dei servizi**

1. La realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture per servizi a cura dell'Amministrazione Comunale avviene secondo il progetto approvato a norma di legge.
2. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di accettare che i servizi siano realizzati direttamente dai privati; in tali fattispecie le convenzioni di attuazione, approvate dalla Giunta Comunale, dovranno prevedere, nel rispetto delle norme che regolamentano la realizzazione di opere e lavori pubblici, le specifiche caratteristiche qualitative e funzionali dei lavori, il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, le opportune analisi tecniche e amministrative per la determinazione dei costi delle opere da eseguire, nonché le modalità di svolgimento del collaudo delle opere a lavori conclusi.
3. La realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture per servizi a cura di enti diversi dall'Amministrazione Comunale e di altre amministrazioni pubbliche o di società a partecipazione pubblica, anche mediante affidamento a terzi, avviene, per la specifica destinazione indicata, secondo i seguenti parametri, fatto salvo quanto specificato nei successivi commi:
  - IF = 0,5 mq/mq
  - IC ≤ 50 %
  - H ≤ da definirsi in sede di presentazione del progetto.
4. Nelle aree classificate come Parcheggio (P) l'IC è pari al 5%.
5. Nelle aree classificate come Verde (V) è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e si applicano i parametri definiti dal progetto pubblico o dalla convenzione.
6. Nelle aree classificate come Tempo libero (L) è consentita la realizzazione di SL da destinare a esercizi commerciali di vicinato ed esercizi pubblici nella misura massima del 10% della SL totale e comunque con il limite di 150 mq di SL.
7. Nelle aree classificate come Religione (R) si applicano i seguenti parametri:
  - IF = 0,3 mq/mq
  - IC ≤ 50%
  - H ≤ da definirsi in sede di presentazione del progetto.
8. Nella progettazione e realizzazione dei parcheggi pubblici e privati scoperti dovrà essere prevista la piantumazione di alberi nella misura minima di 1 esemplare ogni 5 o frazione di 5 posti auto.

#### **Articolo 43 Disciplina dei Servizi per la mobilità**

1. Per le infrastrutture appartenenti ai Servizi per la mobilità realizzate fra le date del rilievo aerofotogrammetrico e la data di approvazione del PGT, o progettate o in corso di realizzazione, l'effettiva configurazione, qualora difforme dalla cartografia di PGT, è quella derivante dal progetto esecutivo approvato.
2. Per le infrastrutture da adeguare o di nuova realizzazione, i tracciati, le soluzioni funzionali e gli ingombri delle sedi e delle intersezioni riportati negli elaborati di PGT e individuati

come “Viabilità di progetto” nell’elaborato PdS1, sono indicativi, ancorché conformativi del regime dei suoli e costituiscono vincolo preordinato all’esproprio, e saranno definiti nell’ambito dei rispettivi progetti esecutivi senza che ciò costituisca Variante al PGT, a condizione che le infrastrutture siano contenute nelle corrispondenti fasce di rispetto, quantificate in 5 m per lato a partire dal ciglio stradale.

3. La progettazione del sistema della mobilità ricompresa negli ambiti assoggettati a PA o PCC, deve in ogni caso essere coerente con il sistema complessivo presente e programmato.
4. La rete indicata nell’elaborato PdS1 individua i principali percorsi ciclopedonali esistenti e/o in corso di realizzazione e quelli di progetto. I tracciati indicati rappresentano solo gli itinerari e possono subire modifiche di ordine planimetrico da apportarsi in sede di elaborazione del progetto senza che ciò costituisca Variante al PGT.
5. All’interno del sedime delle Strade come sopra definite è sempre possibile realizzare spazi pubblici per la sosta.

#### **CAPO IV NORME TRANSITORIE E FINALI**

##### **Articolo 44 Disciplina transitoria nelle more dell’attuazione delle previsioni**

1. Nelle more della concretizzazione dei servizi previsti dal PS, nelle aree di cui al presente TITOLO sono vietati interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con e senza demolizione.
2. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante PGT in contrasto con le disposizioni del PS sono consentiti esclusivamente interventi di:
  - a. manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza alcuna modifica della destinazione d’uso.
  - b. adeguamento alla normativa antisismica, impiantistica, sul risparmio energetico, sulla sicurezza e sull’abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi ed entro i limiti indicati dall’art. 19 della LR 6/1989;
  - c. sistemazioni di aree cortilizie e di aree verdi pertinenziali;
  - d. riparazione e reintegrazione di recinzioni esistenti, senza alcuna modifica delle caratteristiche preesistenti;
  - e. realizzazione di parcheggi secondo le vigenti disposizioni della Legge Regionale;
  - f. realizzazione di nuove recinzioni esclusivamente in rete con paletti infissi al suolo senza alcuna fondazione in modo da non comportare la perenne trasformazione del suolo.
3. Sono ammessi gli interventi finalizzati ad adeguare le costruzioni legittimamente esistenti alle previsioni del PS.
4. È ammessa la realizzazione di nuove recinzioni esclusivamente in rete con paletti infissi al suolo senza alcuna fondazione in modo da non comportare la perenne trasformazione del suolo e in modo da evitare il frazionamento/formazione di possibili lotti.
5. È consentito l’utilizzo del terreno a scopi agricoli.
6. È ammessa, da parte dell’Amministrazione Comunale e degli Enti territoriali competenti, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

## DOCUMENTO DI PIANO

### CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

#### Articolo 45 Disposizioni generali

1. Il DP individua e definisce gli Ambiti di trasformazione (di seguito AT).
2. Gli AT sono individuati nell'elaborato DP1 e nelle Schede di indirizzo di cui al presente TITOLO.
3. Gli interventi si attuano mediante PA esteso all'intero ambito individuato nelle seguenti Schede di indirizzo. Per l'attuazione mediante sub-comparti si applicano le disposizioni dell'Articolo 3 comma 5.
4. Gli interventi previsti per ciascun AT sono definiti in linea di massima e con indicazioni che troveranno definizione nei successivi piani o programmi attuativi; tali strumenti dovranno pertanto risultare preordinati al perseguimento degli obiettivi indicati nelle presenti disposizioni.
5. L'assetto geologico, idrogeologico e sismico è definito dallo Studio geologico.
6. La suddivisione in sub-comparti, purché non vi sia un aumento del carico urbanistico e non vi sia un cambio delle destinazioni d'uso, non è da qualificare come intervento da assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

#### Articolo 46 Criteri di compensazione urbanistica

1. Il DP attribuisce alle aree per servizi, come definite all'Articolo 35 e individuate dal PS, una Capacità Edificatoria di Compensazione.
2. La Capacità Edificatoria di Compensazione è un diritto edificatorio assegnato al proprietario a compensazione della cessione gratuita al Comune delle aree secondo le modalità di cui all'Articolo 41.
3. Parametri e modalità di attuazione della compensazione urbanistica sono disciplinati dal PS.
4. Per gli interventi sul patrimonio edilizio che conseguano le finalità di cui all'art. 11 della LR 12/2005 l'indice di edificabilità previsto dal PGT è incrementato, laddove ammesso, nelle misure stabilite dalla Deliberazione di Giunta Regionale 3508/2020. È esclusa l'applicazione del suddetto art. 11 della LR 12/2005, sia per ragioni di tutela paesaggistica (punto a) sia perché non coerenti con finalità di rigenerazione urbana (punto b):
  - a. nelle Unità territoriali: Tessuto di impianto tradizionale, Tessuto consolidato residenziale interno al Parco, Tessuto di riconversione, Ambito speciale.
  - b. agli edifici esistenti, non di proprietà pubblica o non conformi alla destinazione urbanistica, posti all'interno di aree per servizi.

#### Articolo 47 Schede di indirizzo

1. Le Schede di indirizzo di cui al presente TITOLO indicano:
  - a. Obiettivi dell'intervento: trattasi di disposizioni di carattere strategico, ma specifiche per l'ambito, che devono connotare il PA.
  - b. Destinazioni d'uso vietate
  - c. Parametri urbanistici
  - d. Fabbisogno indotto di aree per servizi
  - e. Prescrizioni particolari: trattasi di specifiche prescrizioni cui devono attenersi gli interventi, da considerarsi quindi elementi di valutazione dei relativi PA
  - f. Schema grafico contenente: perimetrazione indicativa dell'ambito (la prevalente è riportata nell'elaborato DP1), cartografazione delle prescrizioni particolari o di altri elementi contenuti nella Scheda.
2. La dimensione delle aree indicate nelle Schede è da verificare in termini esatti attraverso i relativi strumenti di attuazione.

**Articolo 48 Interventi ammessi in assenza di pianificazione attuativa**

1. Negli AT fino all'approvazione dei corrispondenti strumenti attuativi devono essere osservate le seguenti prescrizioni da ritenersi aggiuntive rispetto a quanto disposto per legge:
  - per le costruzioni esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza modifica della destinazione d'uso e interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse ai sensi dell'art. 9 comma 2 del DPR 380/2001.
  - è consentito l'utilizzo del terreno a scopi agricoli;
  - è ammessa, a cura del Comune e dei soggetti di diritto pubblico e i soggetti di diritto privato limitatamente alla loro attività di pubblico interesse disciplinata dal diritto nazionale o comunitario, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;
  - è ammessa, a cura di soggetti privati, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria previa sottoscrizione di specifica convenzione;
  - è ammessa la realizzazione di: posti auto pertinenziali interrati o al piano terreno degli edifici esistenti; nuove recinzioni, esclusivamente in rete con paletti infissi al suolo senza alcuna fondazione in modo da non comportare la perenne trasformazione del suolo e in modo da evitare il frazionamento/formazione di possibili lotti.

**Articolo 49 Ambiti di rigenerazione**

1. Il DP individua quali Ambiti di rigenerazione ai sensi della LR 12/2005:
  - a. Le aree appartenenti all'Unità territoriale Tessuto di riconversione di cui all'Articolo 23
  - b. Gli ambiti AS1, AS2 e AS6 appartenenti all'Unità territoriale Ambito speciale di cui all'Articolo 25.
2. Negli Ambiti di rigenerazione come sopra individuati:
  - a. non sono ammessi usi temporanei con funzioni vietate;
  - b. non si applica la disciplina di cui all'art. 40bis della LR 12/2005.

## CAPO II DISPOSIZIONI SPECIFICHE RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### Articolo 50 Scheda di indirizzo AT1 – via Fermi

#### **Obiettivi dell'intervento**

- Qualificazione della frangia urbana nord attraverso un insieme composito e coordinato di interventi sia di tipo edificatorio sia di valorizzazione paesistico-ambientale delle aree agricole.

#### **Destinazioni d'uso vietate**

- Terziario, Produzione, Logistica, Grande commercio, Medio commercio primo e secondo livello, Carburanti.

#### **Parametri urbanistici**

- ST = 5.590 mq
- IT = 0,4 mq/mq con possibilità di incremento sino a 0,6 mq/mq con trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinata dall'Articolo 41.
- IC = 40%
- H ≤ 10,60 m

#### **Fabbisogno indotto di aree per servizi**

Quantità minima di aree per servizi da prevedere = secondo le quantità stabilite dal PS per le specifiche destinazioni d'uso insediate.

#### **Prescrizioni particolari**

- L'intervento deve strutturare i fronti Nord e Ovest con specifica attenzione alle relazioni paesistiche rispetto allo spazio aperto agricolo esistente. A tale scopo è prescritta la riqualificazione forestale delle fasce arboree presenti lungo il perimetro dell'area oggetto di intervento confinante con aree agricole.
- Sono espressamente richiamati tutti vincoli e le limitazioni di cui all'Articolo 15 nonché quelli derivanti dallo Studio geologico.
- L'intervento deve prevedere la verifica preventiva della capacità residua dell'impianto di depurazione.

#### **Schema grafico**



## Articolo 51 Scheda di indirizzo AT2 – SP22

### **Obiettivi dell'intervento**

- Consentire l'ampliamento o l'insediamento di attività economiche a rafforzamento del sistema produttivo locale (ancorché in riduzione delle precedenti previsioni urbanistiche)

### **Destinazioni d'uso vietate**

- Abitare, Turismo, Grande commercio, Medio commercio primo e secondo livello, Carburanti, Agricoltura

### **Parametri urbanistici**

- ST = 7.140 mq
- IT = 0,5 mq/mq con possibilità di incremento sino a 0,8 mq/mq con trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinata dall'Articolo 41.
- H ≤ 14,00 m

### **Fabbisogno indotto di aree per servizi**

Quantità minima di aree per servizi da prevedere = secondo le quantità stabilite dal PS per le specifiche destinazioni d'uso insediate.

### **Prescrizioni particolari**

L'intervento deve:

- Strutturare i fronti Ovest e Sud (linea tratteggiata verde) con specifica attenzione alle relazioni paesistiche rispetto allo spazio aperto agricolo esistente. A tale scopo è prescritta la formazione di adeguate fasce lineari di vegetazione arborea e arbustiva da realizzare lungo il perimetro dell'area oggetto di intervento confinante con aree agricole;
- Coordinarsi con le limitazioni imposte dal soggetto gestore dell'oleodotto.
- Concordare la tipologia e l'organizzazione di un eventuale nuovo accesso carraio con l'Ente competente della SP22.
- Prevedere la verifica preventiva della capacità residua dell'impianto di depurazione.

Sono espressamente richiamati tutti vincoli e le limitazioni di cui all'Articolo 15 nonché quelli derivanti dallo Studio geologico.

### **Schema grafico**



## Articolo 52 Scheda di indirizzo AT3 – via Mattei

### **Obiettivi dell'intervento**

- Consentire l'ampliamento o l'insediamento di attività economiche a rafforzamento del sistema produttivo locale (ancorché in riduzione delle precedenti previsioni urbanistiche)
- Coerenziale l'insediamento con il tessuto agricolo circostante.

### **Destinazioni d'uso vietate**

- Abitare, Turismo, Grande commercio, Medio commercio primo e secondo livello, Carburanti, Agricoltura.

### **Parametri urbanistici**

- ST = 14.677 mq
- IT = 0,5 mq/mq con possibilità di incremento sino a 0,8 mq/mq con trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinata dall'Articolo 41.
- H ≤ 14,00 m

### **Fabbisogno indotto di aree per servizi**

Quantità minima di aree per servizi da prevedere = secondo le quantità stabilite dal PS per le specifiche destinazioni d'uso insediate.

### **Prescrizioni particolari**

L'intervento deve:

- Strutturare i fronti Est e Sud (linea tratteggiata verde) con specifica attenzione alle relazioni paesistiche rispetto allo spazio aperto agricolo esistente. A tale scopo è prescritta la formazione di adeguate fasce lineari di vegetazione arborea e arbustiva da realizzare lungo il perimetro dell'area oggetto di intervento confinante con aree agricole.
- Minimizzare le strade pubbliche di distribuzione utilizzando gli spazi di viabilità esistenti.
- Prevedere la verifica preventiva della capacità residua dell'impianto di depurazione.

Sono espressamente richiamati tutti vincoli e le limitazioni di cui all'Articolo 15 nonché quelli derivanti dallo Studio geologico.

### **Schema grafico**



**Articolo 53 Scheda di indirizzo AT4 – via 25 Aprile****Obiettivi dell'intervento**

- Ricomposizione della frangia urbana sud
- Concorrere a risolvere un fabbisogno pregresso di aree a parcheggio.

**Destinazioni d'uso vietate**

- Terziario, Produzione, Logistica, Grande commercio, Medio commercio primo e secondo livello, Carburanti.

**Parametri urbanistici**

- ST = 5.566 mq
- IT = 0,4 mq/mq con possibilità di incremento sino a 0,6 mq/mq con trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinata dall'Articolo 41.
- IC = 40%
- H ≤ 10,60 m

**Fabbisogno indotto di aree per servizi**

Quantità minima di aree per servizi da prevedere = secondo le quantità stabilite dal PS per le specifiche destinazioni d'uso insediate.

**Prescrizioni particolari**

L'intervento deve:

- Strutturare il fronte Sud (linea tratteggiata verde) con specifica attenzione alle relazioni paesistiche rispetto allo spazio aperto agricolo esistente. A tale scopo è prescritta la formazione di adeguate fasce lineari di vegetazione arborea e arbustiva da realizzare lungo il perimetro dell'area oggetto di intervento confinante con aree agricole.
- Prevedere una quota minima pari al 40% delle Aree per servizi da destinare a Parcheggio (P) e da realizzare nella porzione est dell'Ambito con accesso da via 25 Aprile.
- Prevedere la verifica preventiva della capacità residua dell'impianto di depurazione.

Sono espressamente richiamati tutti vincoli e le limitazioni di cui all'Articolo 15 nonché quelli derivanti dallo Studio geologico.

**Schema grafico**

## Articolo 54 Scheda di indirizzo AT5 – SP27

### **Obiettivi dell'intervento**

- Consentire l'ampliamento o l'insediamento di attività economiche a rafforzamento del sistema produttivo locale (in riduzione delle precedenti previsioni urbanistiche)
- Coerenziale l'insediamento con il tessuto agricolo circostante.

### **Destinazioni d'uso vietate**

- Abitare, Turismo, Grande commercio, Medio commercio primo e secondo livello, Carburanti, Agricoltura.

### **Parametri urbanistici**

- ST = 6.628 mq
- IT = 0,5 mq/mq con possibilità di incremento sino a 0,8 mq/mq con trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinata dall'Articolo 41
- H ≤ 7,50 m

### **Fabbisogno indotto di aree per servizi**

Quantità minima di aree per servizi da prevedere = secondo le quantità stabilite dal PS per le specifiche destinazioni d'uso insediate.

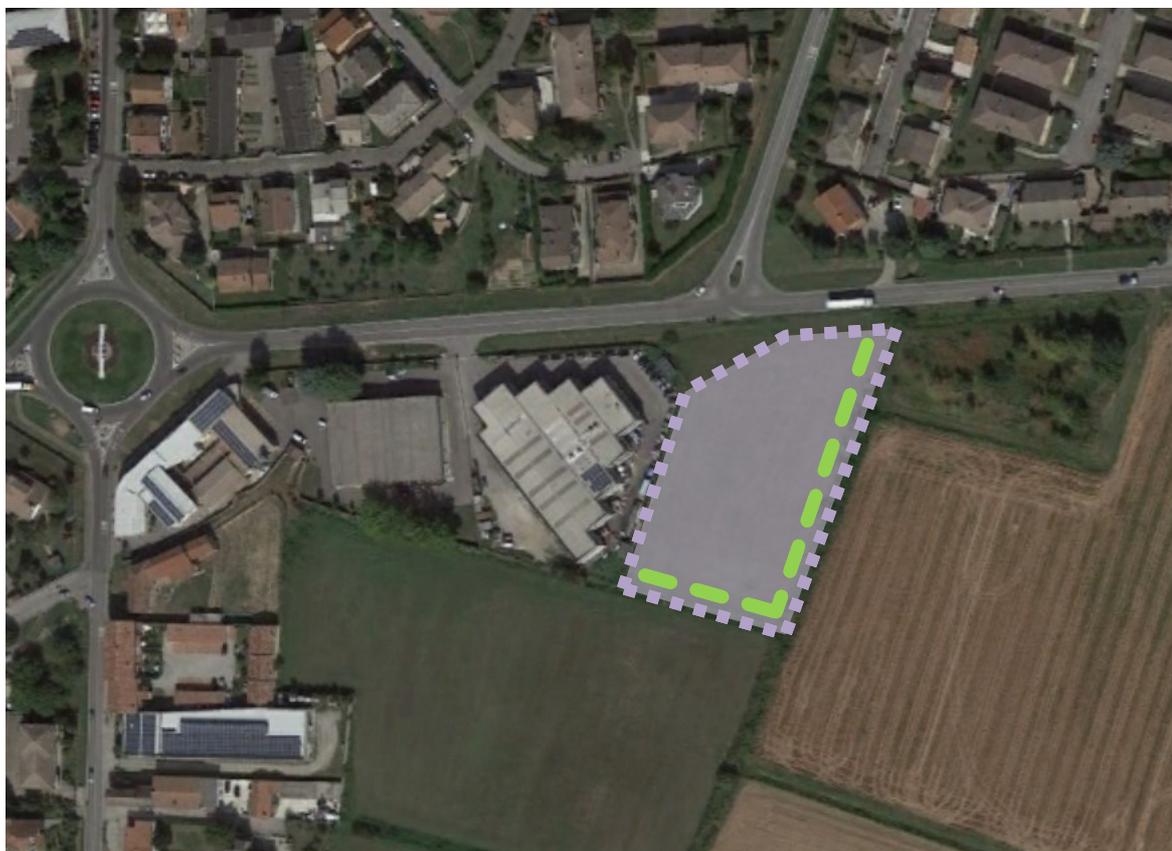
### **Prescrizioni particolari**

L'intervento deve:

- Strutturare i fronti Est e Sud (linea tratteggiata verde) con specifica attenzione alle relazioni paesistiche rispetto allo spazio aperto agricolo esistente. A tale scopo è prescritta la formazione di adeguate fasce lineari di vegetazione arborea e arbustiva da realizzare lungo il perimetro dell'area oggetto di intervento confinante con aree agricole.
- Concordare la tipologia e l'organizzazione di un eventuale nuovo accesso carraio con l'Ente competente della SP27.
- Prevedere la verifica preventiva della capacità residua dell'impianto di depurazione.

Sono espressamente richiamati tutti vincoli e le limitazioni di cui all'Articolo 15 nonché quelli derivanti dallo Studio geologico.

### **Schema grafico**



## Articolo 55 Scheda di indirizzo AT6 - SP591

### **Obiettivi dell'intervento**

- Consentire l'ampliamento o l'insediamento di attività economiche a rafforzamento del sistema produttivo locale (in riduzione delle precedenti previsioni urbanistiche)
- Coerenziale l'insediamento con il tessuto agricolo circostante.

### **Destinazioni d'uso vietate**

- Abitare, Turismo, Grande commercio, Medio commercio primo e secondo livello, Carburanti, Agricoltura.

### **Parametri urbanistici**

- ST = 20.150 mq
- IT = 0,5 mq/mq compreso esistente, con possibilità di incremento sino a 0,8 mq/mq con trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinata dall'Articolo 41
- H ≤ 7,50 m

### **Fabbisogno indotto di aree per servizi**

Quantità minima di aree per servizi da prevedere = secondo le quantità stabilite dal PS per le specifiche destinazioni d'uso insediate.

### **Prescrizioni particolari**

L'intervento deve:

- Strutturare i fronti Est e Sud (linea tratteggiata verde) con specifica attenzione alle relazioni paesistiche rispetto allo spazio aperto agricolo esistente. A tale scopo è prescritta la formazione di adeguate fasce lineari di vegetazione arborea e arbustiva da realizzare lungo il perimetro dell'area oggetto di intervento confinante con aree agricole.
- Concordare la tipologia e l'organizzazione di un eventuale nuovo accesso carraio con l'Ente competente della SP591.
- Prevedere la verifica preventiva della capacità residua dell'impianto di depurazione.

Sono espressamente richiamati tutti vincoli e le limitazioni di cui all'Articolo 15 nonché quelli derivanti dallo Studio geologico.

### **Schema grafico**

