



COMUNE DI VALERA FRATTA
Provincia di Lodi

P.G.T.

Piano di Governo del Territorio



PIANO DELLE REGOLE

(L.R. 11 marzo n.12 e s.m.i.)

DOCUMENTO MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

Il Progettista

Arch. Claudio Maglio

Arch. Erminio Antonio Muzzi

Valera Fratta -Lodi-

Il Sindaco

Giorgio Bozzini

Il Segretario

Febbraio 2011

studio di architettura e urbanistica

dott. architetto claudio maglio
via degli zuavi 19-20077 melegnano (MI)
tel.02/9838436-fax.02/98129084
e-mail:archmaglio@hotmail.com
cf:MGLCD49B03F100Q P.IVA 67933900151

dott. architetto Erminio antonio muzzi
via S. Angelo 95 -26813 graffignana (LO)
teffax.0371/203126
e-mail:studio.arch.muzzi@libero.it
CF.MZZRNN41H17E127C P.IVA 02443160151

Parte I° NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO

Titolo 1. Disposizioni preliminari

Capo 1 Principi e norme generali

| | | |
|--------|--|---|
| Art. 1 | Ambito di applicazione del Piano di Governo del Territorio..... | 3 |
| Art. 2 | Elaborati del Piano di governo del territorio e prevalenza..... | 3 |
| Art. 3 | Elaborati del Documento di Piano..... | 3 |
| Art. 4 | Deroghe..... | 4 |
| Art. 5 | Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio..... | 4 |
| Art. 6 | Sistema informativo territoriale..... | 4 |

Titolo 2. Strumenti del Piano di Governo del Territorio

Capo 1. Documento di piano

| | | |
|--------|---|---|
| Art. 7 | Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT..... | 4 |
|--------|---|---|

Capo 2. Direttive per il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole

| | | |
|---------|--|---|
| Art. 8 | Direttive per il Piano dei Servizi..... | 5 |
| Art. 9 | Struttura del Piano delle Regole..... | 5 |
| Art. 10 | Organizzazione del Piano delle Regole..... | 5 |
| Art. 11 | Direttive per il Piano delle Regole..... | 6 |

Titolo 3. Ambiti di trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa

Capo 1. Disciplina generale

L'impianto urbano

| | | |
|---------|---|---|
| Art. 12 | Disciplina degli interventi sul tessuto urbano..... | 7 |
| Art. 13 | Individuazione degli ambiti di trasformazione..... | 7 |
| Art. 14 | Perequazione urbanistica..... | 7 |
| Art. 15 | Criteri per la pianificazione attuativa..... | 7 |

Capo 2. Classificazione degli Ambiti di trasformazione e riqualificazione

| | | |
|---------|--|---|
| Art. 16 | Ambiti di trasformazione e riqualificazione..... | 8 |
|---------|--|---|

Titolo 4. Disciplina della attività edilizia

Cap.1 Parametri urbanistici

| | | |
|---------|---|----|
| Art. 17 | Parametri e indici urbanistico - edilizi..... | 8 |
| Art. 18 | Distanze..... | 11 |

Capo 2 Destinazioni d'uso

| | | |
|---------|--|----|
| Art. 19 | Rapporti tra le destinazioni d'uso e controllo delle stesse..... | 12 |
| Art. 20 | Destinazioni d'uso: definizioni, catalogazione ed esclusioni..... | 12 |
| Art. 21 | Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso..... | 13 |
| Art. 22 | Sanzioni amministrative (art.53 L.R.n.12/05..... | 14 |
| Art. 23 | Determinazione delle variazioni essenziali (art.54 L.R.n.12/05)..... | 14 |
| Art. 24 | Definizione degli interventi (Art.27 L.R.n.12/05 e s.m.i.)..... | 15 |

Titolo 5. Opere di urbanizzazione

Capo 1. Disposizioni generali

| | | |
|---------|---|----|
| Art. 25 | Esecuzione delle opere di urbanizzazione..... | 16 |
| Art. 26 | Scomputo degli oneri di urbanizzazione..... | 16 |

Capo 2. Opere di urbanizzazione primaria

| | | |
|---------|--|----|
| Art. 27 | Superficie per l'urbanizzazione primaria (U1)..... | 16 |
| Art. 28 | Superficie delle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria..... | 17 |
| Art. 29 | Parcheggi su suolo privato..... | 17 |
| Art. 30 | Aree di pertinenza..... | 18 |
| Art. 31 | Utilizzo del Patrimonio comunale..... | 18 |

PARTE II° NORME DEL PIANO DELLE REGOLE

Titolo 1. Disposizioni preliminari e generali

Capo 1. Contenuti e disposizioni generali

| | | |
|---------|---|----|
| Art. 32 | Elaborati del Piano delle Regole..... | 20 |
| Art. 33 | Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi..... | 20 |
| Art. 34 | Esame dell'impatto paesistico dei progetti..... | 23 |
| Art. 35 | Piani Attuativi..... | 23 |
| Art. 36 | Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti..... | 24 |
| Art. 37 | Immobili assoggettati a tutela..... | 24 |

Capo 2. Norma transitoria

| | | |
|--|--|----|
| Art.38 | Piani attuativi vigenti o adottati | 24 |
| Titolo 2. Classificazione del territorio e relative prescrizioni specifiche | | |
| Capo 1. Classificazione e disposizioni generali per tutti gli ambiti | | |
| Art.39 | Riferimenti e obiettivi..... | 24 |
| Art.40 | Classificazione del territorio in ambiti urbanistici..... | 25 |
| Art.41 | Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del Piano di governo del territorio..... | 25 |
| Art.42 | Occupazioni di suolo per deposito di materiali esposizione di merci..... | 25 |
| Capo 2. Ambiti del tessuto urbano consolidato | | |
| Art.43 | Ambiti residenziali del vecchio nucleo..... | 26 |
| Art.44 | Ambito del tessuto urbano residenziale di recente edificazione e di completamento (B1)..... | 29 |
| Art.45 | Ambito produttivo consolidato e di completamento (D)..... | 30 |
| Art.46 | Ambito produttivo terziario..... | 31 |
| Art.47 | Ambito di trasformazione di aree agricole per l'espansione residenziale e artigianale | 33 |
| Art. 47.1 | Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione produttiva (AT1) | 35 |
| Art. 47.2 | Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione residenziale AT2 | 38 |
| Art. 47.3 | Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione residenziale AT3 | 41 |
| Art. 47.4 | CAPACITÀ INSEDIATIVA MASSIMA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO | 43 |
| Art.48 | Tutela e sviluppo del verde..... | 44 |
| Art.49 | Verde privato (Vp)..... | 44 |
| Art.50 | Attrezzature sportive private di uso pubblico socio religioso (As)..... | 45 |
| Art.51 | Ambito agricolo (E)..... | 46 |
| Art.52 | Ambiti destinati alla viabilità ed Ambiti di rispetto..... | 49 |
| Art.53 | Norme speciali per elettrodotti, impianti e cabine trasformazione dell'energia elettrica..... | 51 |
| Titolo 3. Norme di valenza paesistica | | |
| Capo 1. Disposizioni generali | | |
| Art.54 | Ambiti ed elementi di valenza paesistica | 51 |
| Art.55 | Ambiti di rilevanza paesistica | 51 |
| Art.56 | Ambiti di rilevanza naturalistica | 52 |
| Capo 3. Disposizioni specifiche | | |
| Art.57 | Elementi del paesaggio agrario | 52 |
| Art.58 | Disposizioni generali di salvaguardia storico-monumentale..... | 55 |
| Art.59 | Disposizioni generali di salvaguardia storico-ambientale e paesistico..... | 56 |
| Art.60 | Tutela e salvaguardia dei valori ambientali negli interventi sulla rete irrigua e tutela delle acque dall'inquinamento | 57 |
| Art. 61 | Tutela e salvaguardia dei valori ambientali, naturali e paesistici | 58 |
| Parte III NORME DEL PIANO DEI SERVIZI | | |
| Titolo 1. Disposizioni preliminari e generali | | |
| Capo 1. Contenuti e definizioni | | |
| Art.62 | Elaborati e contenuti del Piano dei servizi | 64 |
| Art. 63 | Definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale | 65 |
| Art. 64 | Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza..... | 65 |
| Art. 65 | Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi..... | 66 |
| Titolo 2. Disposizioni attuative e specifiche | | |
| Capo 1. Attuazione del Piano dei servizi | | |
| Art. 66 | Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi..... | 66 |
| Art. 67 | Variante obbligatoria al Piano dei servizi..... | 67 |
| Art. 68 | Concorso dei privati alla realizzazione del Piano dei servizi..... | 67 |
| Art.69 | Programmazione del Piano dei servizi | 67 |
| Art. 70 | Limiti delle costruzioni nelle aree a servizi..... | 67 |
| Capo 2. Disposizioni specifiche per i piani esecutivi e le aree di trasformazione | | |
| Art. 71 | Dotazione di servizi nei piani esecutivi e negli ambiti di trasformazione..... | 67 |
| Art.72 | Monetizzazione nei piani esecutivi e negli ambiti di trasformazione..... | 67 |
| Capo 3. Disposizioni specifiche diverse | | |
| Art. 73 | Verde di connessione fra territorio rurale ed edificato e sistema degli elementi naturali presenti nel tessuto urbano..... | 68 |
| Art.74 | Area per le attrezzature cimiteriali..... | 68 |
| Art.75 | Area per distributori di carburanti..... | 68 |

Parte I° NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO

Titolo 1. Disposizioni preliminari

Capo 1 Principi e norme generali

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione regolano il governo del territorio del Comune di Valera Fratta nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche.

Il Piano di governo del territorio del Comune di Valera Fratta assume come principi fondamentali i contenuti della L.R.11 marzo 2005 n.12 in particolare :

la minimizzazione del consumo di suolo attuando politiche di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale;

b. la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli;

c. la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, preservare, salvaguardare e ridurre il consumo delle risorse irriproducibili al fine di rispettare i diritti delle future generazioni.

d. la tutela e la salvaguardia del patrimonio ambientale e storico artistico e architettonico che rappresentano la memoria storica della comunità.

Art. 1 Ambito di applicazione del Piano di Governo del Territorio

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal P.G.T. ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.

L'uso del suolo e le iniziative edilizie sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio, degli altri regolamenti comunali e alle disposizioni contenute nel Regolamento d'Igiene Locale vigente per quanto non in contrasto con le presenti Norme, nonché dallo studio geologico.

Tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di governo del territorio ed essere compatibili con le indicazioni e gli obiettivi e criteri di sostenibilità contenuti nella VAS.

Le presenti norme e i contenuti degli elaborati del Piano dei governo del territorio dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.

Art. 2 Elaborati del Piano di governo del territorio e prevalenza

Il Piano di governo del territorio è costituito da elaborati grafici e testi riportati nell'elenco del Documento di Piano, del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole. Gli elaborati sono di due categorie: testuali e grafici.

In caso di discordanza tra tavole in scala diversa prevalgono quelle a scala maggiore.

In caso di contrasto tra le tavole di Piano e le N.T.A. prevalgono le previsioni e le prescrizioni contenute in queste ultime.

Art. 3 Elaborati del Documento di Piano

RELAZIONE

TAVOLE

| | | |
|-----|--|----------------|
| Dp1 | Estratto del PTCP della Provincia di Lodi | scala 1:25.000 |
| Dp2 | Sistema fisico naturale | scala 1:10.000 |
| Dp3 | Sistema paesistico e storico culturale | scala 1:10.000 |
| Dp4 | Sistema rurale | scala 1:10.000 |
| Dp5 | Sistema insediativo ed infrastrutturale | scala 1:10.000 |
| Dp6 | Rilievo urbanistico analisi dello stato attuale | scala 1:2.000 |
| Dp7 | Carta di uso del suolo | scala 1:5.000 |
| Dp8 | Unità di Paesaggio e classificazione delle sensibilità | scala 1:5.000 |

COMUNE DI VALERA FRATTA -LO-
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. 11 MARZO 2005 n. 12
PIANO DELLE REGOLE

| | | |
|------|---|---------------|
| Dp9 | Vincoli e tutele | scala 1:5.000 |
| Dp10 | Ambiti di trasformazione | scala 1:5.000 |
| Dp11 | schede degli insediamenti rurali di interesse storico | scala 1:2.000 |
| Dp12 | Schede degli ambiti di trasformazione | scala 1:2.000 |

PIANO DEI SERVIZI

| | | |
|-----|---------------------------------------|----------------|
| | Relazione illustrativa | |
| Ps1 | Servizi d'Ambito | scala 1:10.000 |
| Ps2 | Servizi esistenti alla scala comunale | scala 1:2.000 |

PIANO DELLE REGOLE

| | | |
|------|-----------------------------------|---------------|
| | Norme di attuazione | |
| PdR1 | Carta della disciplina delle aree | scala 1:2.000 |
| PdR2 | Carta della disciplina delle aree | scala 1:5.000 |

Art. 4 Deroghe

Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle presenti norme, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7,8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Art. 5 Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio

Tutti gli interventi di trasformazione del territorio previsti dalle presenti norme sono finalizzati al risparmio energetico e in generale alle risorse territoriali e le realizzazioni assumono come regole l'edilizia bioclimatica.

Art. 6 Sistema informativo territoriale

Il Piano di Governo del Territorio è costruito utilizzando il Sistema Informativo Territoriale integrato con il SIT degli Enti sovraordinati, costituito da un insieme di basi conoscitive, tematismi di vario genere, e di informazioni che definiscono un quadro completo di riferimento normativo e culturale per la costruzione di uno strumento indispensabile per le varie opzioni progettuali.

Titolo 2. Strumenti del Piano di Governo del Territorio

Capo 1. Documento di piano

Art. 7 Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT

Il Documento di piano L.R.12/05 all'art.8 lettera c individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T riportati in sintesi nella seguente tabella:

| | |
|---|-----------|
| Volume teorico per abitante | 150 mc/ab |
| Volumetria residenziale aggiuntiva massima totale | 29.000 mc |
| Volumetria per le attività produttive secondarie e terziarie aggiuntiva massima | mc |

4

COMUNE DI VALERA FRATTA -LO-
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. 11 MARZO 2005 n. 12
PIANO DELLE REGOLE

| | |
|--|----------------|
| Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale per abitante | 39 mq/ab |
| Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale per mq di SIp produttiva secondaria insediata | 50 mq / 100 mq |

Capo 2. Direttive per il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole

Art. 8 Direttive per il Piano dei Servizi

Il Piano dei servizi persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- a. raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni e servizi;
 - b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali;
- Inoltre il Piano dei Servizi:
- c. individua un insieme di aree necessarie a dotare il comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale minimo per abitante come indicato all'Art.9 della L.R.n°12/05
 - d. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati del Documento di Piano di cui all'Art.3

Eventuali modifiche al Piano dei servizi incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di Piano, comportano oltre che variante al Piano dei Servizi anche variante al Documento di Piano.

Art.9 Struttura del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è il terzo degli atti costituenti il P.G.T. secondo le innovazioni della Legge Urbanistica Regionale n° 12 del 11 marzo 2005. L'art.10 della citata L.R.n.12 elenca nei vari commi e lettere i contenuti che devono formare il Piano delle Regole. La struttura del documento segue lo schema previsto dall'art. 10 della citata legge regionale. La relazione del Piano delle Regole è volutamente elaborata in forma snella e articolata in paragrafi sintetici con il necessario apparato normativo evitando però di ripetere le analisi svolte nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi, strumenti integranti il Piano di Governo del Territorio.

Il dettato dell'Art.10 recita al comma 1 che il Piano delle Regole:

“definisce all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali l'insieme delle parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli,comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento; indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale; individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante; contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica, e sismica,quanto previsto dall'art. 57, comma 1, lettere b); individua: le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica”.

Si rileva dalla lettura dell'art.10 che sono le caratteristiche fisico-morfologiche delle aree e degli immobili a stabilire i criteri della pianificazione, introducendo per la prima volta le questioni attinenti la morfologia, la tipologia, l'architettura, e quindi il progetto.

Come recita il comma 6 dell'art.10, Il piano delle regole è uno strumento che non ha termini a validità ed è sempre modificabile, è cogente e conformativo della proprietà.

Art. 10 Organizzazione del Piano delle Regole

Il Piano è organizzato per tipi di città e tessuti edilizi e non più secondo una zonizzazione per specifiche funzioni, i tessuti urbani sono da articolarsi per grandi ambiti di intervento che per comodità potremmo classificare come da più parti vengono classificate:

- Il territorio da non costruire
- La città da trasformare
- La città da migliorare
- La città da tramandare

Il “territorio da non costruire” ; è costituito è sostanzialmente il territorio agricolo produttivo e non, costituito dagli ambiti con valenza storica, ambientale e paesaggistica;

La “città da trasformare” è costituita dalle aree costruite nel tempo e che per le stesse aree il Piano promuove politiche e modalità di interventi di sostituzione o modificazione delle destinazioni d’uso e della condizione igienico sanitaria esistente. Sono comprese in questa parte di città, le aree dimesse o sotto utilizzate, per le quali si rende necessario per il loro recupero attraverso la ristrutturazione edilizia o urbanistica, le aree marginali, da recuperare per nuove destinazioni funzionali quali , residenza, attività artigianali produttive per la costruzione di nuovi servizi.

La “città da migliorare”; è l’obiettivo che il Piano propone con politiche e normative indicative o cogenti, per la riqualificazione dell’edificato esistente , dello spazio privato per l’insieme delle parti di città caratterizzate da insediamenti consolidati.

La “città da tramandare”; è costituita dall’insieme delle aree ed edifici costruiti con caratteri architettonici e storici, i cosiddetti monumenti che connotano lo spazio urbano e costituiscono il “patrimonio della città”; dagli edifici singoli, dal sistema delle piazze, della viabilità storica, dai parchi e dai giardini storici pubblici e privati da individuare,valorizzare e tutelare

Sono inoltre individuate nel Piano le norme per la valorizzazione e per la loro tutela:

- Le aree di che costituiscono il nucleo di antica formazione;
- Le aree da riqualificare in quanto presentano edifici obsoleti e carenti dal punto di vista igienico sanitario;
- Le aree consolidate che si sono formate spontaneamente e senza alcuna pianificazione
- Le aree che comprendono le attività esistenti

Art. 11 Direttive per il Piano delle Regole

Il Piano delle regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- a. contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione
- b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali

Inoltre il Piano delle Regole:

- c. definisce un assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità di cui all'Art.9 L.R.n.12/05
- d. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano di cui all'Art.3

Eventuali modifiche al Piano delle Regole incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di Piano, comportano oltre che variante al Piano delle Regole anche variante al Documento di Piano.

TITOLO 3. Ambiti di trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa

Capo 1. Disciplina generale

L'impianto urbano

Il Comune di Valera Fratta come molti altri Comuni del Lodigiano si è formato da nuclei rurali come si può osservare dalle carte storiche IGM del 1889-1907-1921-1959.

Attualmente il tessuto urbano è stato fortemente modificato e dell’impianto storico è rimasto solamente l’ambito nell’intorno del Comune e della Chiesa. La tavola dell’evoluzione storica riporta con apposito segno grafico il perimetro dell’area urbanizzata di prima levata, IGM del 1889 , purtroppo, come si accennava sopra, si è perso e molto, a causa delle trasformazioni avvenute con la modifica sia dell’impianto edilizio che della tessitura dei lotti antichi. La tavola sopra richiamata riporta i nuclei rurali delle cascine, queste data la loro particolarità di centri di produzione hanno subito solo ampliamenti edilizi di nessun valore ambientale ne architettonico, lasciando inalterato così l’impianto originario dei nuclei

stessi. Tutte le cascine sono poste all'intorno del centro abitato ed hanno subito ampliamento con l'aggiunta di edifici prefabbricati, stalle e porcilaie, che risultano meno negativi ed impattanti sul paesaggio agrario. Le Cascine esistenti sono: Cascina Morgnana – Cascina Boscata – Cascina Cà Nova – Cascina Bordona – Cascina Fratta e Cascina Sacchella lungo il fiume Lambro Meridionale.

Le 6 Cascine, sopra richiamate, presenti sul territorio comunale, rappresentano i nuclei rurali, per i quali si attueranno politiche di tutela e di salvaguardia per recuperare interamente sia la memoria storica dei luoghi che il loro rapporto costruito che segnano e caratterizzano il paesaggio agrario.

Le rappresentazioni cartografiche storiche, e gli strumenti di pianificazione comunale, Piano di Fabbricazione del 1973, il Piano Regolatore Generale del 1987, e la Variante Generale al Piano Regolatore del 2001 e le Varianti parziali del 2004 e del 2008 tutt'ora Vigente,

Tavola dell'evoluzione storica del territorio costruito, evidenziano lo sviluppo del tessuto edificato che è stato orientato nell'intorno della vecchia S.S. n° 412 Val Tidone, via Milano, via S. Angelo e via Vittorio Emanuele.

Bisogna riconoscere che lo sviluppo recente degli anni 70-80 dell'abitato di Valera Fratta si è consolidato seguendo la pianificazione comunale che ha soddisfatto il fabbisogno di nuove abitazioni, individuando le aree di espansione necessarie in continuità con l'abitato consolidato e turando contemporaneamente le aree intercluse.

Con la Variante Generale al Piano Regolatore del 2001 vigente e con le successive varianti modificative del 2004 e del 2008 il Comune di Valera Fratta ha registrato significativa espansione con un aumento ordinato della attività edilizia, con una tipologia che ha dotato l'urbanizzato di una buona superficie di verde pubblico e di verde privato.

Art.12 Disciplina degli interventi sul tessuto urbano

La L.R. n.12/05 al comma 3 dell'art.10 assegna al Piano delle Regole il compito di definire le caratteristiche tipologiche, gli allineamenti, gli orientamenti e i percorsi, i parametri urbanistici per l'edificazione, i rapporti di copertura, l'altezza massima, le distanze dalle strade e dai confini alle modalità di insediamento e alla definizione delle destinazioni d'uso degli edifici. Il Piano pone particolare attenzione alla continuità delle aree destinate a verde, agli elementi significativi del paesaggio, alla salvaguardia del reticolo idrografico superficiale, e ai requisiti qualitativi degli interventi volti in particolare al contenimento e all'efficienza energetica.

Art. 13 Individuazione degli ambiti di trasformazione

Il Documento di Piano individua con apposita simbologia grafica sulle tavole di cui all'Art.3 gli ambiti di trasformazione soggetti al presente titolo classificandoli ai sensi dell'Art.13

Art. 14 Perequazione urbanistica

Il Documento di Piano prescrive la perequazione urbanistica ai piani attuativi e agli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartendo tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli, indipendentemente dalle specifiche destinazioni delle singole aree.

Art. 15 Criteri per la pianificazione attuativa

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione si dovrà prevedere:

- la puntuale perimetrazione dei piani attuativi entro gli Ambiti di trasformazione e gli Ambiti di perequazione e compensazione;
- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente titolo nonché alle Schede dei singoli Piani Attuativi Allegate che costituiscono parte integrante delle presenti Norme;
- la puntuale individuazione delle aree di concentrazione fondiaria entro gli Ambiti di trasformazione
- la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e specificato dalle allegate Schede dei singoli Piani Attuativi e l'eventuale monetizzazione

Capo 2. Classificazione degli Ambiti di trasformazione e riqualificazione

Art. 16 Ambiti di trasformazione e riqualificazione

Il Documento di piano, ai sensi dell'art.8 della Legge Regionale n12/2005, individua gli ambiti di trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ed ai sensi dell'art. 12 della medesima Legge Regionale n° 12/2005 connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali.

Per ogni ambito di trasformazione e di riqualificazione si propone una regolamentazione di dettaglio specifica con delle indicazioni di uso del suolo finalizzate a garantire un assetto equilibrato organico e coerente con le caratteristiche morfologiche e ambientali presenti nel tessuto urbano circostante.

Ambiti Residenziali (B)

(B) Ambito residenziale consolidato (tessuto urbano prevalentemente residenziale del nucleo di antica formazione)

(B1) Ambito residenziale di recente edificazione (tessuto urbano prevalentemente residenziale di recente edificazione)

Ambiti produttivi (D)

(D) Ambito produttivo consolidato

Ambiti Terziari

(T) Ambito terziario esistente

Ambiti dei servizi pubblici e di interesse pubblico

Sono le aree destinate ai servizi pubblici e di interesse pubblico quali:

(I) Attrezzature per l'istruzione,

(SA) Attrezzature amministrative,

(VA) Aree a verde attrezzato,

(AS) Aree per le attrezzature sportive,

(P) Parcheggi, Attrezzature religiose

(AR), Cimitero

Ambiti per gli impianti tecnologici (IT)

Sono le aree destinate agli impianti tecnologici a rete quali:

Rete fognaria, Rete di distribuzione dell'energia, Rete di distribuzione dell'acqua potabile, Rete di distribuzione telefonica,

Ambiti della mobilità

Sono le aree destinate alla mobilità quali:

Viabilità urbana, Viabilità extraurbana, Impianti a servizio della mobilità, Piste ciclopedonali, Percorsi agricoli

Ambiti agricoli

Ambito agricolo (AG)

Ambito agricolo di interesse paesistico (AGP)

Ambiti di salvaguardia

Ambito dei parchi (AGV)

Ambito dei corsi d'acqua(AGA)

Ambito di trasformazione (Atn)

Gli ambiti di trasformazione sono le parti del territorio per le quali il PGT prevede interventi di trasformazione finalizzati al completamento e all'espansione del tessuto edificato.

Titolo 4. Disciplina della attività edilizia

Cap.1 Parametri urbanistici

Art.17 Parametri e indici urbanistico - edilizi

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate dai parametri e indici urbanistico - edilizi di seguito riportati.

1 St (mq) superficie territoriale:

Rappresenta la quantità di area interessata dai singoli Piani Attuativi. La totalità dell'area all'interno della perimetrazione dei comparti concorrerà a determinare il computo edificatorio indipendentemente dalla loro specifica utilizzazione prevista dai Piani Urbanistici Attuativi.

E' misurata al lordo delle eventuali strade e delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie, previste dallo strumento urbanistico attuativo all'interno dell'area.

2 Sf (mq) superficie fondiaria:

Quantità di area pertinente ed asservita a ciascun singolo intervento edificatorio al netto delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie.

3 Sc (mq) superficie coperta:

Superficie risultante dalla proiezione orizzontale ideale dei manufatti realizzati fuori terra e definiti dal loro massimo ingombro con esclusione:

- a) per i manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a prevalente destinazione diversa dalla produttiva: delle parti aggettanti aperte quali balconi, sporti di gronda e simili se aventi, rispetto al filo della facciata, un distacco non eccedente m. 1,2;
- b) per i manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a prevalente destinazione produttiva: oltre a quanto sopra detto, dei silos e dei serbatoi di materie prime necessarie alla produzione, dei manufatti costituenti impianti di depurazione e delle pensiline a sbalzo con aggetto non superiore a 3 m.

4 Slp (mq) superficie lorda di pavimento

Costituita dalla somma delle superfici di ciascun piano o soppalco, entro o fuori terra, al lordo delle murature anche perimetrali nonché di ogni altra area coperta e chiusa su almeno tre lati.

Non sono però computate nella Slp le seguenti superfici:

- a) le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici (centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, locale per i motori dell'ascensore);
- b) le superfici degli spazi a parcheggio privato - box, autorimesse, posti auto - a tal fine costituiti come pertinenza dei fabbricati per la parte non eccedente 1 mq. ogni 10 mc.;
- c) le superfici degli spazi coperti realizzati in forma di porticati pubblici o privati anche se chiusi su tre lati purché con profondità non superiore alla larghezza, logge rientranti con profondità non superiore alla larghezza, balconi, pilotis, tettoie pertinenziali agli edifici solo residenziali con esclusione di destinazioni diverse (produttive, artigianali, depositi);
- d) le superfici dei sottotetti aventi un'altezza media ponderale inferiore a m. 2,40;
- e) I vani ascensore e i vani scala comuni a più unità immobiliari;
- f) le superfici dei balconi e dei terrazzi;
- g) le superfici dei piani seminterrati ed interrati con altezza netta interna \leq m.2,40; le superfici al piano terra per servizi ed accessori con altezza netta interna \leq m.2,40;
- h) nei fabbricati a prevalente destinazione produttiva: le superficie occupate da impianti di depurazione, i vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici non utilizzati per la produzione, le superficie occupate da silos o serbatoi non accessibili, le superficie coperte da pensiline o da tettoie aperte su almeno tre lati, per la parte non eccedente il 10% della S.l.p.; i vani privi di collegamento fisso con altre parti del fabbricato;
- i) le superficie occupate da opere edilizie finalizzate al risparmio energetico quali pannelli solari, tetti verdi, teleriscaldamento e al contenimento dei consumi idrici.
- l) le superficie occupate della serre e dai sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare (applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio) purché, fatti salvi i diritti di terzi, rispettino tutte le seguenti condizioni:

- siano approvate preventivamente dalla Commissione edilizia e per il Paesaggio
- dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;
- i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aerante previsto dal Regolamento Locale d'Igiene;
- sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;

- il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;
- la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.
- Non siano poste a chiusura di un balcone in edifici plurifamiliari

5 Rc (%) rapporto di copertura:

Indica la massima percentuale consentita tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

6 H (m) altezza massima dei fabbricati:

Si misura dal livello esistente, stabilito dall'Ufficio Tecnico Comunale, del marciapiede o, dove il marciapiede non sia previsto, da quota +0,15 rispetto alla sede stradale fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Nel caso in cui la zona non sia pianeggiante e la quota del marciapiede o della strada differisca sensibilmente da quella dell'area di pertinenza nel punto di spicco del fabbricato da costruire, la quota di riferimento sarà stabilita in relazione alla quota del piano di utilizzo in progetto (quota del terreno al piede della fronte).

Per gli edifici con coperture a falda inclinata tale da creare sottostanti spazi abitabili o agibili (Altezza media interna $h \geq 2.40m$) l'altezza si misura dalla quota di riferimento al punto medio delle falde stesse, al loro intradosso, tra l'imposta e il colmo. Non sono computabili per l'altezza massima delle costruzioni i volumi tecnici.

Per volumi tecnici si intendono quei volumi edilizi emergenti al di sopra dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, destinati agli impianti veri e propri o alle opere aventi stretta connessione con la funzionalità degli impianti stessi e comunque non usufruibili sotto il profilo abitativo neppure temporaneamente.

Per gli edifici a destinazione produttiva, l'altezza si misura fino all'estremità inferiore delle strutture di sostegno della copertura (travi, tegoli, ecc...).

6.1 Altezza dei locali, espressa in metri lineari (h)

Altezza netta interna dei locali misurata da pavimento a soffitto o secondo la media per le volte ed i solai inclinati. L'altezza netta interna dei locali di abitazione, nonché dei locali destinati ad attività commerciali e/o direzionali non dovrà essere inferiore a m 2,70. In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non dovrà essere inferiore a m 2,00. Per i recuperi dei sottotetti ai sensi della L.R. 12/05 sarà ammessa un'altezza minima di 1,50m e l'altezza media ponderale non dovrà essere inferiore a m 2,40 per ogni singola unità immobiliare. Per tutti i locali accessori quali corridoi, disimpegni, ripostigli, servizi igienici, ecc., l'altezza netta interna non dovrà essere inferiore a m 2,40; tali vani dovranno comunque essere conteggiati, agli effetti volumetrici, con altezza "virtuale" di m 3,00. Per tali locali accessori, in caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non dovrà essere inferiore a m 1,80 e l'altezza netta media interna non dovrà essere inferiore a m 2,40. L'altezza netta interna dei locali destinati o da destinarsi al lavoro negli insediamenti di carattere artigianale e industriale non dovrà essere inferiore a m 3,00.

7 V (mc.) volume degli edifici:

Volume dato dal prodotto della S.l.p. per l'altezza virtuale di mt.3,00

8 It (mc./mq.) indice di edificabilità territoriale:

Indica il massimo volume edificabile sull'unità di superficie territoriale (St).

9 If (mc./mq.) indice di edificabilità fondiaria:

Indica il massimo volume edificabile sull'unità di superficie fondiaria (Sf).

10 Ut (mq./mq.) indice di utilizzazione territoriale:

Indica la massima superficie lorda di pavimento costruibile per l'unità di superficie territoriale (St).

11 Uf (mq./mq.) indice di utilizzazione fondiaria:

Indica la massima superficie lorda di pavimento edificabile per l'unità di superficie fondiaria (Sf).

12 Sp (mq) Superficie permeabile:

Superficie permeabile in modo profondo alle acque, che risulta libera da costruzioni sia in superficie, sia nell'interrato, attrezzata a verde privato o a viabilità interna con manto non impermeabile (es. ghiaia, terra battuta, erba).

13 IP (mq/mq - %) Indice di permeabilità:

Esprime il rapporto minimo ammissibile tra la Superficie permeabile SP e la Superficie fondiaria SF, come specificato dalle presenti norme tecniche.

Art.18 Distanze

1. Df: (m) distanza dei fabbricati

È la distanza che intercorre tra le pareti fronteggianti degli edifici. La distanza è misurata sulla retta orizzontale più breve che individua la distanza tra le pareti in elevazione da terra. Nel calcolo della distanza tra i fabbricati vengono considerate anche le sporgenze dei terrazzi e dei balconi se aggettanti per una dimensione superiore a mt.1,20. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti e per quelli di sostituzione le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Per gli interventi di sopralzo e di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, è prescritta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza (H) del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a mt.10,00.

Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; mentre non si applica per pareti non finestrate o appartenenti al medesimo edificio, nel qual caso, fatta salva la facoltà di costruire in aderenza, la distanza minima viene ridotta a mt. 3,00 e ciò unicamente per una lunghezza delle fronti prospettanti non superiore a mt. 5,00.

Per i locali accessori (autorimesse, rustici, portici e simili) costruiti a confine, la distanza dagli edifici esistenti deve essere di mt. 3,00.

2. Dc: (m) distanza dal confine

È la distanza che intercorre tra le pareti dell'edificio ed il confine del lotto, misurata perpendicolarmente ad esso.

Tale distanza si misura, a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) sulla retta orizzontale più breve compresa fra la proiezione orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

Nel calcolo della distanza dal confine vengono considerate anche le sporgenze dei terrazzi e dei balconi se aggettanti per una dimensione superiore a mt.1,20.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti e per quelli di sostituzione è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente.

Per gli interventi di ampliamento e di sopralzo di edifici esistenti e di nuova costruzione, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, è prescritta una distanza dai confini di proprietà del lotto pari alla metà delle altezze del fronte (H) e comunque mai inferiori a mt. 5,00.

I minimi di cui ai commi precedenti possono essere ridotti a mt. 0,00 qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari per realizzare gli edifici in reciproca aderenza. Tale accordo, qualora l'edificazione non avvenga contestualmente con un progetto unitario, dovrà essere trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita.

È comunque consentito, anche senza accordo con il proprietario confinante e nei limiti previsti dall'art.29, elevare sui confini pareti non finestrate di locali adibiti a parcheggio privato quali autorimesse, posti auto coperti e simili.

Le costruzioni sul confine di proprietà destinate a box auto ed accessori alla residenza quali rustici, portici ecc. dovranno avere un'altezza (H) massima all'estradosso di m 2,40 in gronda e di 3,20 m in colmo e una lunghezza massima non superiore a $\frac{1}{3}$ della lunghezza del lato confinante; la copertura potrà essere piana o a falda inclinata con una pendenza massima del 30%. Nelle zone A, B, B1 è prescritto l'uso della copertura a falda con manto in coppi.

3. Ds: (m) distanza dal ciglio della strada

È la distanza minima che intercorre tra la parete di un fabbricato che fronteggia una strada ed il ciglio della strada stessa, misurata sulla perpendicolare alla linea di limite degli spazi pubblici destinati alla viabilità esistenti o previsti. Nel calcolo della distanza dal ciglio della strada vengono considerate anche le sporgenze dei terrazzi e dei balconi se aggettanti per una dimensione superiore a mt.1,20.

Le distanze da osservarsi dal confine stradale, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, nella piantagione di alberi e di siepi sono quelle fissate dal D.Lgs. n. 285/1992 e dal relativo Regolamento di attuazione, nei casi dagli stessi previsti.

Nei casi non direttamente disciplinati dal D.Lgs. n. 285/92 e dal relativo regolamento di attuazione le distanze da osservarsi nell'edificazione sono quelle prescritte nei commi successivi e dalle norme di zona.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti e per quelli di sostituzione è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti o di nuova costruzione, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, è prescritta una distanza minima pari a mt.5,00.

Le distanze minime tra gli edifici e il ciglio delle strade destinate al traffico di veicoli debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di :

- m.5,00 per lato per le strade di larghezza pari a mt. 7,00;
- m.7,50 per lato per le strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00;
- m.10,00 per lato per le strade di larghezza superiore a mt. 15,00.

Le succitate distanze si possono ridurre fino ad un minimo di mt. 5,00 previo parere favorevole debitamente motivato dell'ufficio tecnico comunale.

Le disposizioni di cui a due commi precedenti non si applicano nei casi di costruzione in aderenza con edificio esistente, nei quali è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente, ed i casi di allineamento già in atto nei quali la distanza minima dal ciglio può essere determinata da tale allineamento.

Nei casi in cui le distanze prescritte dal codice stradale siano superiori a quelle sopra indicate, prevalgono le disposizioni del codice stradale.

Le distanze di cui al presente articolo devono essere osservate anche nel caso di strade pubbliche di progetto.

Capo 2 Destinazioni d'uso

Art. 19 Rapporti tra le destinazioni d'uso e controllo delle stesse

La verifica dei rapporti tra le destinazioni d'uso insediabili prescritti per le varie zone dalle presenti norme deve essere effettuata in sede di richiesta di titolo abilitativo edilizio, con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'intero edificio interessato, anche parzialmente, dall'intervento, e in caso di piani urbanistici esecutivi con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento dagli stessi prevista.

Art. 20 Destinazioni d'uso: definizioni, catalogazione ed esclusioni

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto della legislazione vigente salvo quelle escluse dalle presenti norme.

Ai fini delle presenti norme la destinazione d'uso principale e quelle complementari, accessorie o compatibili sono corrispondenti ed elencate nella successiva tabella sotto la voce «Destinazioni d'uso».

Categoria

Destinazione d'uso

Specificazione

| Categoria | Destinazione d'uso | Specificazione |
|-------------------|--------------------|--|
| Residenza | Residenza | Residenza, residence, pensionati. case per studenti. collegi con eccezione della residenzialità assimilata al ricettivo |
| Attività primarie | Agricoltura | Agricoltura ed attività connesse compresa la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda come normato dall'art59 e successivi della LR 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i. |
| | Industria | Attività industriali di produzione e trasformazione di beni compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi |
| | Artigianato | Attività artigianali di produzione e trasformazione di beni compresi i |

COMUNE DI VALERA FRATTA -LO-
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. 11 MARZO 2005 n. 12
PIANO DELLE REGOLE

| | | |
|---|---|--|
| | | relativi uffici, laboratori e spazi espositivi |
| | Deposito e magazzini | Attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio merci non al servizio di attività insediate nell'ambito |
| | Produttivo insalubre di prima classe | Attività insalubri di 1a classe ai sensi dell'art.216 del T.U,LLSS, Regio decreto 27/07/1934 n°1265 |
| | Produttivo insalubre di seconda classe | Attività insalubri di 2a classe ai sensi dell'art.216 del T,U,LLSS, Regio decreto 27/07/1934 n°1265 |
| Attività terziarie | Ricettivo | Alberghi, pensioni, residence, pensionati, case per studenti,collegi |
| | Esercizio di vicinato | Esercizi di vicinato di cui all'art A primo comma lett, d) del D, Igs, n° 114/98 |
| | Medie strutture di vendita di prossimità | Medie strutture di vendita di cui all'art A primo comma lett, e) del D, Igs, n° 114/98 da 251mq fino a 1.500mq |
| | Medie strutture di vendita di ril. locale | Medie strutture di vendita di cui all'artA primo comma lett, e) del D, Igs, n° 114/98 da 1.501mq fino a 2,500mq |
| | Grande strutture di vendita | Grandi strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. f) del D, Igs, n° 114/98 |
| | Centro commerciale | Centri commerciali di cui all'art.4 primo comma lett g) del D, Igs.n° 114/98 |
| | Commercio ingrosso | Attività per il commercio all'ingrosso di cui all'art.4 primo comma letto a) del D. Igs, n° 114/98 |
| | Uffici direzionali | Attività direzionali, attività amministrative in genere, (bancarie, finanziarie etc.) - Sedi di enti ed associazioni |
| | Uffici minori | Studi professionali ed agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc.) |
| | Laboratori | Attività di analisi, ricerca e sviluppo |
| Attrezzature private | Attrezzature private | Attrezzature destinate allo spettacolo, alla ricreazione, all'istruzione, all'attività culturale, alla salute ed all'igiene, all'esercizio di attività sportive ed altre attrezzature private non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi |
| | Impianti tecnologici | Impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione, piattaforme ecologiche, impianti acquedotto, cabine di smistamento energia elettrica, impianti di distribuzione di energia elettrica, impianti di teleriscaldamento, impianti di telecomunicazione ed altri impianti non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale come definite nel Piano dei Servizi |
| Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale | Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale | Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale come definite nel Piano dei Servizi |

Il Piano delle Regole indica, in riferimento alla disciplina delle diverse zone, le destinazioni d'uso, come definite dal presente articolo ed elencate nella soprastante tabella, non ammesse.

Art. 21 Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso

Mutamenti di destinazione d'uso con opere

I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei seguenti casi:

- a. passaggio tra le categorie delle destinazioni d'uso;
- b. passaggio nell'ambito della categoria del terziario da un'altra funzione alla funzione commerciale, qualora lo stesso sia preordinato all'insediamento di esercizi aventi dimensioni superiori all'esercizio di vicinato.

Mutamenti di destinazione d'uso senza opere

I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle prescrizioni del Piano delle Regole, non comportanti la realizzazione di opere edilizie, quando riguardano unità immobiliari o parti di esse aventi SLP superiore a mq 150, sono soggetti a preventiva autorizzazione del Comune. Per unità immobiliari o parti di esse con SLP inferiore o uguale a mq 150, l'autorizzazione non è richiesta, salvo il versamento del contributo di costruzione dovuto.

I mutamenti di destinazione d'uso d'immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato.

I mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esclusivamente nei casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114. Detti mutamenti debbono quindi considerarsi ammissibili in base alle presenti norme solo alla condizione che risultino risolti i problemi di dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da essi indotti.

Art.22 Sanzioni amministrative (art.53 L.R.n.12/05)

1 Qualora il mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie risulti in difformità dalle vigenti previsioni urbanistiche comunali, si applicano le sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione per la realizzazione di opere in assenza o in difformità dal permesso di costruire, ovvero in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività.

2. Qualora il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, ancorché comunicato ai sensi dell'articolo 52, comma 2 della LR. 12/2005, risulti in difformità dalle vigenti previsioni urbanistiche comunali, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria pari all'aumento del valore venale dell'immobile o sua parte, oggetto di mutamento di destinazione d'uso, accertato in sede tecnica e comunque non inferiore a mille euro.

3. Il mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie, effettuato in assenza dell'atto unilaterale d'obbligo, ove previsto, o della convenzione, ovvero in difformità dai medesimi, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria pari al doppio degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento e comunque non inferiore a mille euro.

4 Gli importi corrisposti a titolo di sanzione amministrativa sono impiegati dal comune per incrementare, realizzare o riqualificare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

Art. 23 Determinazione delle variazioni essenziali (art.54 L.R.n.12/05)

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

- a) mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale, salvo che il soggetto interessato attui quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'articolo 51 della LR. 12/2005;
- b) aumento del volume o della superficie rispetto al progetto approvato e purché tale incremento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine:
- c) per gli edifici residenziali, un incremento volumetrico in misura superiore:
 - 1.1) al 7,5 per cento da zero a mille metri cubi;
 - 1.2) al 3 per cento dai successivi milleuno metri cubi a tremila metri cubi;
 - 1.3) all'1,2 per cento dai successivi tremilauno metri cubi sino e non oltre tremila metri cubi;
- d) per gli edifici non residenziali un incremento della superficie lorda di pavimento in misura superiore:
 - 2.1) al 7,5 per cento da zero a quattrocento metri quadrati;
 - 2.2) al 3 per cento dai successivi quattrocentouno metri quadrati a mille metri quadrati;
 - 2.3) all'1,2 per cento dai successivi milleuno metri quadrati sino e non oltre diecimila metri quadrati;o modifiche:

- dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazione del numero dei piani;
- delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in misura superiore a dieci centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse;

e) mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 27 della L.R. 12/2005, purché si tratti di intervento subordinato a titolo abilitativo;

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

Sono fatte salve le sanzioni di competenza delle autorità preposte alla gestione del vincolo o delle norme di tutela ambientale di cui al d.lgs. 42/2004 ed alla disciplina delle aree regionali protette.

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

Art. 24 Definizione degli interventi (Art.27 L.R.n.12/05 e s.m.i.)

a) interventi di **manutenzione ordinaria**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle tinture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali siano compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti

b) interventi di **manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;

c) interventi di **restauro e di risanamento conservativo**, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) interventi di **ristrutturazione edilizia**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento, di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) interventi di **nuova costruzione**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

- 1 la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
- 2 gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3 la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4 l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

- 5 l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6 gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- 7 la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) interventi di **ristrutturazione urbanistica**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le definizioni del presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, fatte salve le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio attività già presentate al comune alla data di entrata in vigore della presente legge, qualora dette disposizioni stabiliscano diversamente rispetto alle definizioni di cui al comma 1. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del d.lgs. 42/2004.

Titolo 5. Opere di urbanizzazione

Capo 1. Disposizioni generali

Art. 25 Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

Art.26 Scomputo degli oneri di urbanizzazione

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Il comune determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico - economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del comune, sono acquisite alla proprietà comunale.

Capo 2. Opere di urbanizzazione primaria

Art. 27 Superficie per l'urbanizzazione primaria (U1)

Superficie delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria.

Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44 comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, cui vengono aggiunte alcune prescrizioni relative alle loro caratteristiche:

a. Strade.

Trattasi di tutte le strade occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili. Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruita a regola d'arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

- la larghezza minima delle nuove sedi stradali è fissata in mt. 10,00 con sede di mt. 7,00 (se affiancata da due marciapiedi) o di mt. 6,00 (se affiancata da un marciapiede e una pista ciclopedonale); nel caso di nuova viabilità privata o a fondo cieco all'interno di una zona residenziale è consentita una larghezza minima di mt. 6,00.
- Le piste ciclabili, intese come spazi attrezzati per la circolazione delle biciclette e riservati alla stessa, debbono essere realizzati a regola d'arte con pavimentazione adatta per il traffico specifico, con sede di larghezza non inferiore a mt. 1,80, con protezioni laterali di altezza non inferiore a cm.25 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

b. Spazi di sosta o di parcheggio.

Trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione alla entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono.

- Per le zone residenziali le aree di parcheggio debbono essere dimensionate in base allo standard minimo di 5 mq/ab (150 mc/ab).

- Per gli insediamenti commerciali e direzionali le aree di parcheggio debbono essere dimensionate in base allo standard minimo di 1 mq (parcheggio) / 1 mq (SLP commerciale-terziaria).

- Per le zone a destinazione artigianale-produttiva le aree di parcheggio debbono essere dimensionate in base allo standard minimo di 1 mq (parcheggio) / 10 mq (Slp produttiva secondaria).

- Per le zone destinate ad attività sportiva e similari le aree di parcheggio debbono essere dimensionate in base allo standard minimo pari al più elevato tra i seguenti indici:

- A) 1 mq (parcheggio) / 10 mq (Superficie fondiaria);
- B) 3 mq/utente valutato sulla capacità massima ricettiva autorizzata

c. Fognature

d. Rete idrica

e. Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas

f. Cavedi multiservizi, cavidotti e cunicoli tecnologici per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

I cunicoli tecnologici sono intesi come cunicoli attrezzati in sottosuolo per accogliere i sottoservizi tecnologici. La loro realizzazione verrà promossa se l'estensione dell'ambito di intervento garantirà una soglia dimensionale minima della rete.

g. Pubblica illuminazione..

h. Spazi di verde attrezzato.

Capo 3. Opere di urbanizzazione secondaria

Art. 28 Superficie delle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria.

Le urbanizzazioni secondarie sono relative alle opere identificate dall'art.44 comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12:

- i. Asili nido e scuole materne.**
- j. Scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo.**
- k. Mercati di quartiere.**
- l. Presidi per la sicurezza pubblica.**
- m. Delegazioni comunali.**
- n. Chiese e altri edifici religiosi.**
- o. Impianti sportivi di quartiere.**
- p. Aree verdi di quartiere.**
- q. Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie.**
- r. Cimiteri.**

Art.29 Parcheggi su suolo privato

In applicazione della Legge 122/89 e nei limiti e con le modalità in essa contenuti, fermo restando i vincoli previsti dalla vigente legislazione in materia paesaggistica ed ambientale, i proprietari di costruzioni esistenti, possono allestire nel

sottosuolo delle stesse, o di aree pertinenziali esterne, nonchè al piano terreno dei fabbricati, o ricadenti nell'ambito della loro area di pertinenza, parcheggi da destinare al servizio delle singole unità immobiliari fino alla concorrenza di 1 mq. di S.l.p. ogni 10 mc. di costruzione realizzata, anche fuori terra al di fuori della proiezione della copertura e nuovi parcheggi, da destinare a pertinenze di unità immobiliari cui sono legati da rapporto di pertinenza, purchè nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini, ai sensi dell'art.9, della legge 24 marzo 1989,n.122 (ex art.66 L.R.n.12/05)

L'edificazione delle autorimesse entro tali limiti, non viene conteggiata agli effetti della verifica dell'indice di edificabilità fondiaria (If) e del rapporto di copertura (Rc).

Le autorimesse realizzate al di fuori della proiezione della copertura degli edifici residenziali preesistenti dovranno essere progettate in armonia con la tipologia degli edifici residenziali principali stessi evitando di creare guasti di carattere ambientale nel tessuto residenziale nel quale si inseriscono e possibilmente ricavati negli spazi accessori e l'accesso alle autorimesse dovrà avvenire solo dal cortile interno delle costruzioni principali.

Negli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati di autoveicoli, al servizio dei nuovi edifici stessi in misura non inferiore a 1 mq/10 mc. di costruzione, esclusivamente ricavati al piano terreno o al piano seminterrato degli edifici principali e quindi nell'ambito della proiezione della copertura degli edifici stessi.

Negli interventi di ampliamento questa prescrizione si applica in quanto compatibile con le caratteristiche del lotto. In ogni caso vanno previsti parcheggi privati nella misura minima corrispondente al volume dell'ampliamento stesso.

I Parcheggi sono realizzabili anche al di sotto delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale art.67 L.R.n.12/05

I Parcheggi, pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge, costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito.

Ai fini del calcolo del costo di costruzione, le superfici destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio.

Art.30 Aree di pertinenza

Aree sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria.

Un'area di pertinenza deve essere considerata saturata quando risultano assentiti e realizzati edifici per una superficie lorda o per un volume pari a quelli massimi consentiti dal piano.

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

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici, pertanto, tra gli elaborati richiesti per gli strumenti esecutivi dovrà figurare l'individuazione planivolumetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quella non sature.

Ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio è richiesta l'individuazione planivolumetrica delle aree di pertinenza fondiaria.

Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione del piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino e documentino che i proprietari delle aree calcolate sono consenzienti e disposti a rinunciare all'edificabilità loro spettante.

Tale vincolo dovrà essere previsto da un'apposita convenzione che dovrà essere registrata, trascritta e consegnata in copia all'Amministrazione comunale.

Ai fini del calcolo volumetrico e di tutti gli indici prescritti dal presente piano deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti l'area che ha determinato il volume edificato come da titolo abilitativo edilizio, e nel caso di aree edificate prima dell'entrata in vigore della Legge 1150/42, l'area di proprietà alla data di adozione del progetto del presente Piano di governo del territorio.

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

Art.31 Utilizzo del Patrimonio comunale

1. Il comune, fatte salve le disposizioni in materia di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico anche su richiesta dei privati interessati, in forma individuale ovvero societaria, può cedere in diritto di superficie aree del proprio patrimonio o il

sottosuolo delle stesse, per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali e, a tal fine, individua eventualmente le localizzazioni necessarie.

2. Al fine della cessione di cui al comma 1, il comune pubblicherà apposito bando destinato a persone fisiche o giuridiche proprietarie o non proprietarie di immobili, riunite anche in forma cooperativa, nonché ad imprese di costruzione, definendo:

- a) i requisiti dei soggetti aventi diritto;
- b) le modalità di selezione delle richieste e di concessione del diritto di superficie sulle aree;
- c) l'ambito territoriale di riferimento per soddisfare il fabbisogno di parcheggi delle unità immobiliari interessate;
- d) la documentazione tecnico-progettuale necessaria;
- e) le garanzie economico-finanziarie da prestare.

3. La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipulazione di una convenzione, ai sensi del comma 4 dell'articolo 9 della legge 122/I 989, recante altresì l'impegno del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa a non mutare destinazione d'uso.

Ai fini del calcolo volumetrico e di tutti gli indici prescritti dal presente piano deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti l'area che ha determinato il volume edificato come da titolo abilitativo edilizio, e nel caso di aree edificate prima dell'entrata in vigore della Legge 1150/42, l'area di proprietà alla data di adozione del progetto del presente Piano di governo del territorio.

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

Nello specifico, in sede di frazionamento che interessa l'area pertinenziale di un edificio esistente, dovrà essere tassativamente dimostrato per l'edificio originario il rispetto degli indici urbanistici di zona (densità, rapporto di copertura, distanza dai confini).

PARTE II° NORME DEL PIANO DELLE REGOLE

Titolo 1. Disposizioni preliminari e generali

Capo 1. Contenuti e disposizioni generali

Art.32 Elaborati del Piano delle Regole

I seguenti elaborati, ai sensi dell' Art. 1.1.1.3, costituiscono il Piano delle Regole:

| | | |
|-------|-----------------------------------|--------------|
| | Norme Tecniche di Attuazione | |
| Pr.1. | Carta della disciplina delle aree | scala 1:2000 |
| Pr.2. | Carta della disciplina delle aree | scala 1:5000 |

Art. 33 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi

Il Piano delle Regole pone gli obiettivi finalizzati al contenimento dei consumi e definisce i requisiti di sostenibilità e di riduzione degli impatti negli interventi edilizi:

Indicazioni e obiettivi di Piano

- a -migliorare le prestazioni e ridurre i consumi idrici nelle costruzioni;
- b -utilizzo delle nuove tecnologie nell'edilizia finalizzate alla sostenibilità e alla riduzione delle emissioni inquinanti
- c -uso delle risorse energetiche rinnovabili. Energia solare,geotermica,fotovoltaica, eolica;
- d -l'intervento progettuale tenendo conto della localizzazione, dell'esposizione e della forma dell'edificio, della sua destinazione, deve garantire soluzioni affinché siano garantite prestazioni microclimatiche di confort ,caldo e freddo.

Le disposizioni specifiche che seguono sono finalizzate al soddisfacimento delle indicazioni e degli obiettivi sopra sintetizzati e richiamati alle lettere a-b-c-d-, e dovranno orientare tutti i progetti di nuovi edifici e di ristrutturazioni di edifici esistenti . L'amministrazione comunale, ai sensi dell'Art.11 comma 5 della L.R. n. 12 /05, per gli interventi di nuova edificazione e per le ristrutturazioni edilizie può concedere incentivazione volumetrica non superiore al 15% del volume consentito. Le modalità, gli strumenti, i procedimenti amministrativi, le soglie e i parametri per la loro applicazione e l'eventuale riduzione degli oneri di costruzione, saranno regolate da apposito regolamento di attuazione,da redigersi a cura dell'Amministrazione comunale.

Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano a tutto il territorio comunale .

Disposizioni specifiche per gli interventi

Disposizioni specifiche per gli interventi (cfr DGR VIII/5018 e s.m.i.)

1 Ricorso a fonti di energia alternative

I nuovi interventi edilizi devono prevedere il ricorso a fonti di energia alternative per la copertura di almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda per gli usi igienico-sanitari. Tale copertura dovrà essere verificata mediante apposita relazione allegata al progetto. La progettazione si porrà come obiettivo l'integrazione dei sopraccitati sistemi di sfruttamento delle energie alternative in modo armonico rispetto alla composizione dell'edificio orientando correttamente il fabbricato.

Per quanto concerne il ricorso ai collettori solari, non sono consentite installazioni di serbatoi di accumulo sulla copertura e/o comunque esterna all'edificio: l'installazione deve avere come obiettivo di integrare i pannelli solari nei tetti a falde e nei tetti piani; è preferibile una esposizione a sud, sud-est, sud-ovest secondo una inclinazione ottimale. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di ristrutturazione che riguardano complessi edilizi, terziari e industriali pubblici e privati è favorita l'installazione di impianti solari fotovoltaici. Nel centro storico è consentito l'installazione dei pannelli solari e/o fotovoltaici solo se armonicamente integrati con l'organismo architettonico.

2 Isolamento termico degli edifici.

Per i nuovi interventi edilizi sono esclusi dal computo volumetrico delle superfici edificabili gli aumenti di spessore realizzati in funzione del contenimento dei consumi energetici per le pareti esterne di spessore pari a cm. 30 aumentate sino a cm. 50 complessivi, nei solai con spessore oltre i 20 cm fino a 45 cm.

Le serre bioclimatiche, i sistemi di captazione e sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio (muri di accumulo, muri trombe, sistemi strutturali a "doppia pelle", camini solari, tetti captanti) sono considerati volumi tecnici non computabili ai fini edificatori.

E' fatto obbligo per tutti i nuovi edifici e per gli interventi di ristrutturazione edilizia e negli interventi di manutenzione straordinaria che riguardino almeno il 50% dell'edificio l'utilizzo di vetro camera contenente gas a bassa conduttività.

3 Apporti solari passivi

Nei nuovi interventi edilizi. l'orientamento dell'edificio, fermo restando il rispetto delle prescrizioni contenute nella normativa vigente, in assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, la progettazione dovrà avere come obiettivo di realizzare la massima disponibilità solare e il minimo ombreggiamento fra edifici nel periodo invernale, e invece l'ombreggiamento nel periodo estivo anche attraverso l'utilizzo di alberature. Per una migliore captazione solare e un più efficace bilancio energetico, l'asse longitudinale principale sarà orientata a Est.Ovest, con una tolleranza di 45°. Per evitare il surriscaldamento estivo si prevederanno superfici vetrate più ampie e le serre nelle facciate esposte verso sud, sud-ovest, mentre sul fronte orientato a nord si prevederanno aperture che rispondono ai minimi rapporti areo-illuminanti di legge. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno preferibilmente essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud.Ovest. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) dovranno preferibilmente essere disposti lungo il lato Nord per creare un cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati.

4. Protezione dal sole

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi (schermature fisse o mobili) che ne consentano l'oscuramento. Le schermature fisse (aggetti, frangisole, logge, ecc.) devono essere congruenti con l'orientamento in cui vengono utilizzate

5 Prestazioni dei serramenti:

E' obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media riferita all'intero sistema (telaio + vetrocamera) non superiore a 2,20 W/m²K. Per quanto riguarda i cassonetti delle tapparelle, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici di legge, essere a tenuta all'aria e isolati termicamente nel rispetto del parametro sopraindicato;

6 Efficienza energetica e uso razionale dell'energia

1. Sistemi di produzione di calore ad alto rendimento:

è fatto obbligo di utilizzare generatori di calore con bruciatori ad emissione di NOx < 120 mg/kWh se alimentati a gasolio e < 80 mg/kWh se alimentati a metano o GPL. Salvo comprovate impossibilità tecniche, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento. Nel caso in cui l'edificio sia collegato a una rete di gas metano, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:

| Rendimento a potenza nominale | | Rendimento a carico parziale | |
|--|--|--|--|
| Temperatura media dell'acqua nella caldaia | Espressione del requisito del rendimento | Temperatura media dell'acqua nella caldaia | Espressione del requisito del rendimento |
| 70 °C | $\geq 91 + 1 \log P_n$ | 30 °C | $\geq 97 + 1 \log P_n$ |

Questa disposizione non si applica nel caso in cui sia disponibile un impianto di teleriscaldamento urbano e la costruzione vi venga collegata.

Fatte salve le norme in materia di tutela dell'ambiente, è inoltre possibile prevedere, in alternativa ai generatori termici tradizionali e qualora l'impianto comporti un maggior risparmio energetico, l'installazione di pompe di calore;

2. *Regolazione locale della temperatura dell'ambiente:*

è resa obbligatoria l'installazione di sistemi locali di regolazione (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi;

Sistemi a bassa temperatura:

per il riscaldamento è suggerito l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).

3. *Energia geotermica:* si suggeriscono: "previa verifica della compatibilità con il sistema idrico superficiale/sotterraneo":

4. installazione di impianti destinati al riscaldamento e al raffrescamento, attraverso l'uso di pompe di calore, alimentate con acqua prelevata da corpi idrici superficiali, dalle falde idriche sotterranee o da scarichi idrici;

interventi finalizzati allo sfruttamento dell'energia geotermica mediante pompe di calore abbinata a sonde geotermiche.

5. *Risparmio energetico nella climatizzazione estiva –*

Nel caso di installazione di impianti di raffrescamento si prescrive l'utilizzo di condizionatori ad alte prestazioni (classe di efficienza $\geq A$);

6. *Riduzione del consumo dell'acqua potabile:*

al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è ormai consolidato e considerato naturale, prevedere l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di "acqua-stop" o di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia la predisposizione all'interno dell'edificio di sistemi di reti duali che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore di utilizzo, montaggio e manutenzione. L'impianto proposto dovrà essere approvato in sede di progetto dall'ufficio di igiene. Devono essere previsti, per i terminali della rete duale esterna, idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione). Copia dello schema di impianto dovrà essere consegnata ai proprietari dell'immobile e disponibile presso il custode o l'amministratore.

7. *Recupero delle acque piovane:*

al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è buona regola ed è consigliabile, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente. L'acqua raccolta nella cisterna potrà essere utilizzata per il lavaggio dei veicoli e dei piazzali oltre che per l'irrigazione delle zone a verde. Qual'ora non sia necessario il loro riutilizzo, dopo essere state depurate, saranno recapitate nei corsi d'acqua superficiali presenti nelle nostre campagne;

Le acque nere saranno recapitate alla fognatura comunale.

Particolare attenzione verrà rivolta alla viabilità interna, nonché alla dislocazione e funzionalità delle aree di sosta, in modo da annullare eventuali effetti negativi sulla circolazione ordinaria.

7 Riduzione dell'inquinamento luminoso esterno

Le illuminazioni esterne di strade, spazi liberi e parcheggi, pubblici e privati, devono essere realizzate con impianti caratterizzati per ridurre l'inquinamento luminoso e i consumi energetici, attraverso l'abbattimento della dispersione della luce verso l'alto e l'utilizzo di lampade ad alta efficienza.

Per l'illuminazione degli edifici interni è favorita illuminazione artificiale di tipo fluorescente ad alta efficienza con alimentazione elettronica e la sua integrazione con l'illuminazione naturale.

8 Certificazione energetica degli edifici

L'amministrazione comunale favorisce i nuovi interventi edilizi e gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione che conseguono gli obiettivi posti dalla Direttiva europea 2002/91 sul *rendimento e la certificazione energetica degli edifici*.

Ogni intervento che comporti variazioni al sistema edificio-impianto comporta l'obbligo di dotazione o modifica dell'attestato di certificazione energetica degli edifici e l'iscrizione del fabbricato negli elenchi del catasto energetico regionale. Quando

l'attestato è riferito ad un intero edificio è fatto obbligo di richiedere la "targa energetica", che dovrà essere esposta all'esterno dell'edificio, in posizione visibile, preferibilmente nei pressi del numero civico o dell'accesso pedonale.

9 Utilizzo di materiali atossici

Nei nuovi interventi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione è favorito l'uso di materiali atossici, asettici, durevoli, facilmente manutenibili, eco-compatibili e riciclabili.

Criteri guida e parametri di riferimento:

a l'utilizzazione di materiali e lavorazioni atossici, privi di emissioni di cui sia dimostrata la nocività e a contenuto basso o nullo di sostanze ed emissioni tossiche o a tossicità potenziale (come formaldeide, PVC, sostanze volatili nocive derivanti da vernici o collanti, radioattività naturale, ecc.).

b l'utilizzo di materiali asettici inattaccabili da muffe e altri agenti biologici in particolare per le strutture, le finiture, gli impianti idrico-sanitari e di climatizzazione; favorire la salubrità e la traspirabilità di strutture, partizioni, coperture con adeguati accorgimenti costruttivi (es. tetti ventilati, solai o vespai aerati, drenaggi, ecc.).

c l'utilizzo di materiali naturali (purché non provenienti da specie protette, come nel caso dei legni tropicali, o provenienti da cicli di lavorazione ad alto impatto ambientale); di materiali per le strutture, le finiture, gli impianti e le sistemazioni esterne durevoli e facilmente mantenibili

d l'impiego di materiali facilmente riciclabili e non tossici durante le fasi di demolizione o di riutilizzo; Riutilizzazione preferenziale in sito dei materiali (componenti murarie, inerti, terreni di riporto, ecc.) ottenuti dalle demolizioni e scavi del terreno su cui insiste l'intervento

Art.34 Esame dell'impatto paesistico dei progetti

In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ai sensi della D.G.R.8 novembre 2002, n.7/11045. ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le opere che non incidono sull'aspetto esteriore degli edifici, le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole.

Per gli interventi sottoposti all'esame paesistico dei progetti si applicano le disposizioni della richiamata D.G.R.8 novembre 2002, n.7/11045.in merito a :

criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto;

criteri per la determinazione dell'impatto paesistico del progetto

contenuti della relazione paesistica

procedure per la valutazione paesaggistica dei progetti.

Art.35 Piani Attuativi

Il Piano delle Regole individua le parti di territorio per le quali è obbligatorio il ricorso a piani attuativi estesi all'intero ambito ed identificati e perimetrati con apposita simbologia grafica.

Essi hanno il fine di predisporre una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.G.T. e il progetto edilizio.

La quantità minima delle aree pubbliche o di uso pubblico (spazi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria) non potrà essere inferiore a quella prescritta dalle leggi vigenti. Negli ambiti assoggettati a piano attuativo sono consentiti, in assenza dello stesso, interventi diretti alla manutenzione ordinaria e straordinaria gli interventi diretti;

I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata dovranno essere redatti nel rispetto, oltre che della loro disciplina di legge, delle disposizioni relative ai servizi dettate dalle norme del Piano dei servizi.

I piani attuativi potranno prevedere la suddivisione degli ambiti in comparti che dovranno comunque garantire un'organica attuazione delle loro previsioni. I piani di recupero potranno prevedere la suddivisione dell'ambito perimetrato, in unità minime di intervento ricorrendone alla stipulazione di convenzione al fine di garantire una organica attuazione delle previsioni dei piani stessi.

Potranno essere promosse localizzazioni delle attrezzature urbanistiche primarie e secondarie diverse da quelle previste dalle schede, nonché soluzioni planivolumetriche diverse dall'applicazione delle disposizioni tipomorfologiche, purché migliorative rispetto alle previsioni di piano.

Art. 36 Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, è escluso per i seguenti gli immobili soggetti a tutela.

Art. 37 Immobili assoggettati a tutela

Sono immobili assoggettati a tutela i beni ambientali e storico - artistico - monumentali nonché gli immobili ed i nuclei di valore storico, artistico e culturale identificati con apposita simbologia nella Carta Unica Pr.2.1 del Piano delle Regole.

Gli immobili soggetti a tutela sono gli immobili di valore storico o aventi un impianto urbano o rurale testimoniale e sono classificati nelle seguenti categorie:

AO. Edificio tutelato ai sensi del D.lgs 42/2004 soggetto ad autorizzazione paesaggistica

A1 Edificio o insieme di edifici riconoscibili nella cartografia storica di più antica datazione e caratterizzanti l'impianto urbano. Gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e materiche del manufatto.

A2 Edificio o insieme di edifici di origine storica il cui valore è riconducibile al suo essere parte di un impianto urbano o rurale. L'intervento ammesso è quello di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione nel rispetto della giacitura dell'edificio preesistente. Dei rapporti dimensionali leggibili nelle sezioni urbane e rurali e ricostruito in coerenza con i caratteri tipologici e materici dell'edificio preesistente e del contesto cui appartiene.

Su tali edifici sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro-e risanamento conservativo.

Gli interventi ammessi dovranno salvaguardare e conservazione le caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene dell'immobile.

Capo 2. Norma transitoria

Art.38 Piani attuativi vigenti o adottati

Il Piano delle Regole identifica con apposita simbologia i piani attuativi approvati e convenzionati.

Per gli ambiti, sopra richiamati prevalgono le previsioni contenute nei piani esecutivi, compresi i piani integrati di intervento, come regolate dalle rispettive convenzioni sottoscritte.

I piani attuativi solo adottati e non convenzionati si dovranno conformare alla disciplina del Piano di governo del territorio.

Titolo 2. Classificazione del territorio e relative prescrizioni specifiche

Capo 1. Classificazione e disposizioni generali per tutti gli ambiti

Art.39 Riferimenti e obiettivi

Le allegate schede contenenti le norme indicano gli indirizzi e gli obiettivi progettuali con valore di linea guida per la fase della pianificazione attuativa, per ogni ambito di trasformazione:

Tutti i parametri riportati nelle tabelle delle schede dell'Allegato 1.1 hanno valore prescrittivo ad eccezione dei dati relativi alla superficie territoriale che dovranno essere dimostrati sulla base di specifici rilievi.

Gli obiettivi riportati nelle schede, laddove presenti, hanno valore prescrittivo.

Allineamenti

Allineamenti preferenziali per le nuove edificazioni.

Percorsi pubblici

Tracciati prioritari dei percorsi pubblici ciclo - pedonali finalizzati alla permeabilità e connettività urbana.
Percorsi alberati
Percorsi ciclo - pedonali e stradali ove prevedere alberature lineari.
Strade interne
Nuovi tracciati viari pubblici interni agli ambiti.
Concentrazione fondiaria
Aree dove concentrare l'edificazione.
Aree per servizi
Aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.
Verde privato
Aree da mantenere a verde privato.

Art.40 Classificazione del territorio in ambiti urbanistici

Il Piano delle Regole suddivide il territorio comunale in diversi ambiti urbanistici. Negli ambiti così definiti si applicano, oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme specifiche contenute nei successivi articoli.
La suddivisione degli ambiti urbanistici è individuata e visualizzata negli elaborati progettuali denominati PR 1 "classificazione del territorio urbano ". Gli ambiti urbanistici individuati sono:

Ambiti del tessuto urbano consolidato
Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione (B)
Ambito residenziale consolidato di recente edificazione(B1)
Ambito produttivo urbano (D1)
Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (AT2-3)
Aree per servizi di interesse pubblico:
Attrezzatura scolastica (I)
Attrezzatura civica (AC)
Verde attrezzato(V)
Verde privato (Vp)
Attrezzature sportive (AS)
Attrezzature sportive private (ASp)
Parcheggio (P)
Ambiti destinati all'agricoltura
Ambito agricolo (E)
Ambiti destinati alla viabilità e servizi connessi
Ambito per la viabilità
Ambiti di rispetto

Art.41 Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del Piano di governo del territorio

Gli edifici esistenti alla data di adozione degli atti costituenti il Piano di governo del territorio e contrastanti con le previsioni del medesimo possono essere mantenuti; su di essi sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento igienico sanitario senza modifiche del volume esistente e nel rispetto delle norme di salvaguardia degli edifici di pregio di cui alle presenti norme.

Art.42 Occupazioni di suolo per deposito di materiali esposizione di merci

Depositi di materiali ed esposizione di merci a cielo libero possono essere assentite solo negli ambiti produttivi.

Capo 2. Ambiti del tessuto urbano consolidato

Art.43 Ambiti residenziali del vecchio nucleo

Sono costituite dai nuclei di antica formazione individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi dell'art. 27 della legge 5 Agosto 1978 n. 457.

Tale zona individua il tessuto edilizio urbano di antica formazione di particolare unitarietà urbanistica e funzionale, ove sono presenti valori tipologici, e morfologici di antica formazione.

Il tessuto urbano comprende edifici prevalentemente residenziali che seppur privi di particolari valori storico-monumentale specifici rappresentano in notevole misura caratteristiche ambientali da salvaguardare e tutelare.

Il Piano individua con apposita perimetrazione gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 della legge 5 Agosto 1978 n. 457.

Ogni intervento di recupero urbanistico ed edilizio, di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, di ristrutturazione o di trasformazione funzionale deve avvenire nel rispetto dei valori ambientali, urbanistici ed edilizi della zona e degli allineamenti esistenti e degli indici di Piano.

Prescrizioni per tutti gli ambiti:

Coperture in Eternit: Il PRAL (Piano Regionale Amianto Lombardia) per realizzare il censimento e la mappatura dei siti e dei manufatti contenenti amianto prevede per i soggetti pubblici e privati l'obbligo di notificare all'ASL, competente per territorio la presenza di amianto o materiali cementi amianto in matrice friabile (es. coibentazioni di tubazioni guarnizioni di caldaie, speciali intonaci) e compatta (Eternit, canne fumarie, mattonelle in vinil-amianto, controsoffittature ecc.) presenti in edifici, luoghi, impianti, mezzi di trasporto. Dovrà pertanto essere compilato un questionario conoscitivo, da trasmettere ad ASL Provincia di Lodi p.zza Ospitale, 10-Lodi (per info, tel: 0371/5872498 - 0371/5872497).

Resta inteso che, in caso siano effettivamente presenti strutture contenenti amianto, la rimozione è soggetta alla presentazione del piano di rimozione alla competente ASL.

Rifiuti vari: Tutti i materiali non riutilizzabili in loco tal quali, dovranno essere classificati ai sensi della normativa vigente (D.Lgs.152/06 e pertanto avviati a smaltimento o recupero in idonei siti;

Pozzi di prelievi di acque sotterranee: Nel caso un pozzo privato debba essere dimesso dovranno essere eseguite le procedure previste dalla circolare 38/SAN/83 della d.g.r. 22502/92 e dal RLI;

Terre di scavo: La gestione delle terre da scavo dovrà avvenire secondo quanto previsto dai D.Lgs.152/06, art.186, così modificato con D.Lgs.04/08

Modalità di intervento edilizio tramite piano esecutivo

Negli ambiti assoggettati dal Piano alla formazione di piani di recupero dovranno essere perseguite finalità di adeguamento a valorizzazione anche prevedendo il recupero di rustici quali fienili e portici chiusi da tre lati, la demolizione con possibilità di ricostruzione di superfetazioni e di edifici privi di valore ed estranei all'impianto rurale originario.

Il titolo abilitativo per l'edificazione è subordinato all'approvazione del Piano di Recupero .

Il Piano dei servizi individua le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere da realizzare; è ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto della dotazione minima di servizi dove il Piano dei servizi non individua le aree per servizi o individua una superficie inferiore alla minima richiesta.

2 Modalità d'intervento sugli edifici esistenti

Interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è esteso su un'area con superficie fondiaria superiore a 2.000 mq per i quali è prescritto il ricorso a piano esecutivo o a titolo abilitativo convenzionato.

Per le aree e gli immobili non assoggettati a piani di recupero e comunque non compresi in questi, aventi si possono attuare interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia come previsto all'art.dall'art.31 della legge 5 agosto 1978 n.45

3 Permesso di costruire art.33 L.R.12.marzo 2005 n.12 e s.m.e.i.

Ove non é obbligatoria la formazione di un Piano Attuativo. può essere rilasciata per l'edificazione permesso di costruire semplice o convenzionato.

Permesso di costruire semplice

Per il rilascio dei permessi di costruire che comportano volumi insediativi sia residenziali sia produttivi e per servizi, dovrà essere previsto il pagamento del contributo Capitolo IV Contributo di costruzione L.R.5 marzo 2005 n. 12 e s.m.e.i. art. 43 – Contributo di costruzione, art. 44- Oneri di urbanizzazione, art.45 Scomputo degli oneri di urbanizzazione, art.46 Convenzione dei piani attuativi, art.47 Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria, art.48 Costo di costruzione

Permesso di costruire convenzionato

Il permesso di costruire convenzionato è lo strumento previsto nel presente P.G. T Piano delle Regole in alternativa o in sostituzione del P.A. al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio, ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi ed al recupero del patrimonio edilizio esistente .

Il permesso di costruire convenzionato può essere previsto senza ricorrere al piano attuativo.

Le aree di cessione per i parcheggi e di verde pubblico con i relativi parametri urbanistici sono specificate nelle singole schede dell'ambito di trasformazione.

Nella richiesta di permesso di costruire convenzionato deve essere allegata bozza della specifica convenzione approvata dalla Giunta Comunale, con i contenuti di seguito elencati e con l'individuazione delle aree in prevista cessione.

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipulazione, a cura e spese degli interessati, tra Amministrazione Comunale e richiedente, dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni e della convenzione per la definizione degli aspetti planivolumetrici e per l'eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione o la monetizzazione corrispondente con il deposito delle relative garanzie fidejussorie, entrambi in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari.

Il contenuto della convenzione può variare in rapporto alla sua specifica funzione e tipologie; possono essere applicate, in via analogica, le disposizioni in materia di contenuto delle convenzioni urbanistiche ammesse a piani attuativi.

In particolare per l'esecuzione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione quando consentito dalla normativa vigente, il permesso di costruire deve essere corredato oltre che dall'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio, dal relativo progetto esecutivo, accompagnato dal computo metrico estimativo in base ai prezzi unitari risultanti dai listini degli Enti Pubblici preposti, scontati del ribasso d'asta dell'ultima gara di appalto pubblico per opere omogenee espletata nel Comune e/o nei Comuni limitrofi.

In sede di rilascio del permesso di costruire il Responsabile del Settore autorizza l'esecuzione di tutte o di alcune delle opere dettando le prescrizioni eventualmente necessarie e determina il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente.

Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete riferibile al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.

4 Indici e Parametri urbanistici ed edilizi

| | | | | |
|----|---|-------|-----------|---|
| If | Indice di fabbricabilità fondiaria | mc/mq | esistente | |
| Rc | Rapporto di copertura | % | esistente | |
| Ip | Indice di permeabilità | % | 25 | |
| H | Altezza | m | esistente | 1 |
| Dc | Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà | m | Art.18-1 | 2 |
| Df | Distanza minima tra fabbricati | m | Art.18-2 | |
| Ds | Distanza minima del fabbricato dalle strade | m | Art.18-3 | 2 |

1 Per i casi di nuova edificazione l'altezza massima è quella degli edifici contermini si potrà introdurre il meccanismo premiale di cui al comma 5 dell'art. 11 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. subordinato alla verifica della presenza di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, non superiore al 15 per cento della volumetria ammessa.

Nelle tavole di PR1 sono evidenziati gli edifici isolati o sparsi nel tessuto di recente edificazione, che costituiscono la testimonianza dell'antico nucleo urbano. La loro densità sul territorio non è tale da poter individuare un vero e proprio "nucleo

di antica formazione”. Restano comunque, con la loro tipologia e morfologia, una testimonianza concreta del vecchio insediamento. Per questo la normativa non ha carattere generale, ma è indirizzata alla salvaguardia del singolo elemento.

5 Norme morfologiche

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di interesse storico, anche nei casi di demolizione e ricostruzione, dovranno ricercare l’inserimento nel tessuto urbano esistente nel massimo rispetto dei caratteri ambientali, urbanistici, architettonici, tipologici e morfologici dello stesso.

La progettazione dovrà curare l’individuazione, il recupero, la valorizzazione e la rivitalizzazione di tali caratteri ambientali. A tal proposito sono vietate superfetazioni turbative.

I materiali, le finiture, i colori, le partiture delle facciate e le proporzioni delle aperture, dovranno tendere a mantenere inalterati i caratteri ambientali tradizionali.

Gli elementi caratterizzanti l’ambiente urbano (decorazioni, edicole, fontane, pozzi, pergolati, porticati, logge, pavimentazioni, ecc.) dovranno essere mantenuti e valorizzati.

I materiali ed i colori da adottare negli interventi edilizi dovranno essere quelli della tradizione locale:

- intonaco civile tinteggiato;
- zoccolatura in intonaco strollato, cemento martellinato, graniglia liscia o martellinata;
- coperture in cotto;
- serramenti con persiane;
- infissi in legno non mordenzato.

Le coperture dovranno essere a falda ed il manto di copertura sarà limitato ai coppi in cotto e a tegole di altro materiale che tendano a riprodurre i caratteri cromatici e la superficie della copertura in coppi. Le pavimentazioni degli spazi aperti e scoperti dovranno essere realizzate con materiali tradizionalmente usati in loco mantenendo e valorizzando le zone verdi e piantumate.

Nell’ambito degli interventi sul patrimonio edilizio di interesse storico sono da includere gli spazi scoperti (cortili, giardini, ecc.) che risultassero pertinenti alla costruzione. I cortili liberi, le piantumazioni ed il verde esistente dovranno essere mantenuti e rispettati.

La scelta dei materiali e delle finiture, usati nella nuova edificazione o nella manutenzione ordinaria di tutti gli edifici compresi quelli relativi alle attrezzature per la produzione agricola, non dovrà compromettere i caratteri architettonici e tipologici del complesso. A qualsiasi richiesta di intervento su tali edifici si dovrà allegare il rilievo fotografico dell’intero complesso.

I nuovi posti macchina, al fine di salvaguardare i valori ambientali, dovranno essere necessariamente ricavati nell’ambito della superficie coperta degli edifici, in particolar modo, riutilizzando, possibilmente, spazi con antica destinazione a servizi a condizione che i posti macchina risultino legati da vincolo di pertinenza specifico alle unità immobiliari previste dall’intervento stesso.

La progettazione degli interventi dovrà adeguarsi alla problematica culturale dell’operare in ambienti da salvaguardare e valorizzare.

6 Vincolo di cortina

Gli edifici prospicienti le vie del nucleo di antica formazione che formano e che devono mantenere la tipologia a “cortina”. In tal senso, anche nel caso di demolizione e ricostruzione, la nuova costruzione dovrà nascere sull’antico sedime. Non sono permessi sfondati né portici.

7 Edifici e manufatti idraulici di particolare pregio storico e architettonico

Per gli edifici e i manufatti idraulici di particolare pregio storico e architettonico individuati negli elaborati grafici con particolare simbologia, la modalità d’intervento prescritta è il risanamento conservativo.

8 Documentazione ai fini del rilascio dei titoli abilitativi

Negli edifici di interesse storico e monumentale sottoposti alle disposizioni del D.lgs 42/2004, qualsiasi modifica alla situazione in atto deve ottenere la preventiva autorizzazione di legge.

9 Destinazioni d'uso

COMUNE DI VALERA FRATTA -LO-
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. 11 MARZO 2005 n. 12
PIANO DELLE REGOLE

| Categoria | Destinazione d'uso | Ammessa | Non ammessa |
|------------------------|---|---------|-------------|
| Residenza | Residenza | X | |
| Attività primarie | Agricoltura | | X |
| Attività secondarie | Industria | | X |
| | Artigianato | | X |
| | Depositi e magazzini | | X |
| | Produttivo insalubre di prima classe | | X |
| | Produttivo insalubre di seconda classe | | X |
| Attività terziarie | Ricettivo | | X |
| | Esercizio di vicinato | X | |
| | Medie strutture di vendita prossimità | | X |
| | Media struttura di vendita rilevanza locale | | X |
| | Centro commerciale | | X |
| | Commercio ingrosso | | X |
| | Uffici direzionali | | X |
| | Uffici minori | X | |
| | laboratori | | X |
| Attrezzature private | Attrezzature private | X | |
| | Impianti tecnologici | | X |
| Attrezzature pubbliche | Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale | X | |
| | Residenza pubblica | X | |

Gli immobili e nuclei assoggettati a tutela ai sensi dell'Art. III.1.2.1 devono rispondere alle disposizioni del medesimo articolo.

Art.44 Ambito del tessuto urbano residenziale di recente edificazione e di completamento (B1)

Tale zona comprende le aree prevalentemente residenziali parzialmente edificate ed i lotti liberi in esse interclusi.

L'edificazione avverrà a cortina continua nel caso preesistano edifici con tale tipologia; l'edificazione ex novo su lotti non edificati sarà di tipo aperto nel rispetto delle distanze dai confini e degli indici di Piano.

1 Modalità di intervento

Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è esteso su un'area con superficie fondiaria superiore a 2.000 mq per i quali è prescritto il ricorso a piano esecutivo o a titolo abilitativo convenzionato rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale.

2 Indici e Parametri urbanistici ed edilizi

| | | | | |
|----|---|-------|----------|---|
| If | Indice di fabbricabilità fondiaria | mc/mq | 1 | 1 |
| Rc | Rapporto di copertura | % | 40 | |
| Ip | Indice di permeabilità | % | 30 | |
| H | Altezza | m | 9 | 2 |
| Cc | Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà | m | Art.18-1 | |
| Cf | Distanza minima tra fabbricati | m | Art.18-2 | |
| Cs | Distanza minima del fabbricato dalle strade | m | Art.18-3 | |

Nel caso in cui l'Indice di fabbricabilità fondiaria esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri

Nel caso in cui l'Altezza esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri

COMUNE DI VALERA FRATTA -LO-
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. 11 MARZO 2005 n. 12
PIANO DELLE REGOLE

3 Destinazioni d'uso

| Categoria | Destinazione d'uso | Ammessa | Non ammessa |
|------------------------|---|---------|-------------|
| Residenza | Residenza | X | |
| Attività primarie | Agricoltura | | X |
| Attività secondarie | Industria | | X |
| | Artigianato | | X |
| | Depositi e magazzini | | X |
| | Produttivo insalubre di prima classe | | X |
| | Produttivo insalubre di seconda classe | | X |
| Attività terziarie | Ricettivo | | X |
| | Esercizio di vicinato | X | |
| | Medie strutture di vendita prossimità | | X |
| | Media struttura di vendita rilevanza locale | | X |
| | Grande struttura di vendita | | X |
| | Centro commerciale | | X |
| | Commercio ingrosso | | X |
| | Uffici direzionali | | X |
| | Uffici minori | X | |
| | Laboratori | | X |
| Attrezzature private | Attrezzature private | X | |
| | Impianti tecnologici | | X |
| Attrezzature pubbliche | Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale | X | |
| | Residenza pubblica | X | |

Prescrizioni tipo-morfologiche

Gli immobili e nuclei assoggettati a tutela devono rispondere alle disposizioni dell'Art. 40.4 Norme Morfologiche .

Art.45 Ambito produttivo consolidato e di completamento (D)

L'ambito comprende le zone destinate ad attività produttive e artigianali esistenti.

Queste zone sono riservate agli insediamenti attinenti alle attività produttive ed economiche e agli impianti per i servizi collegati di interesse generale sia pubblici che privati.

Ogni insediamento ammesso dovrà garantire, anche mediante specifici impianti tecnologici, la compatibilità con le disposizioni legislative vigenti degli scarichi e dei fumi secondo le disposizioni legislative vigenti in materia e i parametri emessi dalle autorità competenti.

Pertanto ogni processo produttivo insediato, insediabile o la sua modificazione dovrà essere notificata al Comune mediante una relazione impegnativa illustrante:

- le attività che si intendono svolgere con l'indicazione dei processi di lavorazione;
- il numero degli addetti previsti;
- la descrizione della natura degli scarichi liquidi e gassosi, dei rifiuti e delle scorie risultanti dalle lavorazioni previste;
- la specificazione di come si intende procedere alla depurazione e allo scarico degli stessi con la descrizione degli impianti di abbattimento dei fumi e di depurazione che si intendono installare e quindi la dimostrazione di ottemperanza alle norme vigenti in materia;
- l'assolvimento delle prescrizioni in materia di prelievamento idrico.

Le imprese che occuperanno edifici con destinazione industriale e artigianale in zone produttive industriali ed artigianali limitrofe ad insediamenti residenziali, dovranno richiedere il Nulla Osta all'Esercizio dell'Attività Produttiva o di Deposito, come previsto dal Regolamento Locale d'Igiene, precedentemente all'installazione dell'attività al fine di verificare l'ammissibilità di tali attività con l'edificato limitrofo.

1 Modalità di intervento

COMUNE DI VALERA FRATTA -LO-
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. 11 MARZO 2005 n. 12
PIANO DELLE REGOLE

Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti ad eccezione dei casi nei quali l'intervento è esteso su un'area con superficie fondiaria superiore a 2.000 mq per i quali è prescritto il ricorso a piano esecutivo o a titolo abilitativo convenzionato.

Nei casi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione dovranno essere individuate fasce di rispetto piantumate e comunque con effetto di schermo per l'inquinamento acustico e dell'aria verso le aree contermini in generale e con particolare attenzione ai casi di vicinanza con destinazioni residenziali o a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

2 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

| | | | | |
|----|--|-------|-----------|--|
| Uf | Indice di utilizzazione fondiaria | mq/mq | 1 | |
| Rc | Rapporto di copertura | % | 50 | |
| Ip | Indice di permeabilità | % | 30 | |
| H | Altezza | m | 12 | |
| Dc | Distanza minima :del fabbricato dai confini di proprietà | m | Art. 18-1 | |
| Df | Distanze minima tra fabbricati | m | Art. 18-2 | |
| Ds | Distanza minima del fabbricato dalle strade | m | 7,50 | |

3 Destinazioni d'uso

| Categoria | Destinazione d'uso | Ammessa | Non ammessa |
|------------------------|---|---------|-------------|
| Residenza | Residenza | | X |
| Attività primarie | Agricoltura | | X |
| Attività secondarie | Industria | X | |
| | Artigianato | X | |
| | Depositi e magazzini | X | |
| | Produttivo insalubre di prima classe | | X |
| | Produttivo insalubre di seconda classe | | X |
| Attività terziarie | Ricettivo | X | |
| | Esercizio di vicinato | X | |
| | Medie strutture di vendita prossimità | X | |
| | Media struttura di vendita rilevanza locale | | X |
| | Grande struttura di vendita | | X |
| | Centro commerciale | | X |
| | Commercio ingrosso | X | |
| Attrezzature private | Uffici direzionali | X | |
| | Uffici minori | X | |
| | Laboratori | X | |
| Attrezzature pubbliche | Attrezzature private | X | |
| | Impianti tecnologici | X | |
| Attrezzature pubbliche | Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale | X | |
| | Residenza pubblica | | X |

Art.46 Ambito produttivo terziario

1 Norme sulle attività commerciali

Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area con destinazione d'uso commerciale.

Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98.

Per superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie d'auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/10 della SLP per la quota di superficie non superiore a mq 2.500 e nella misura di 1/4 della SLP per la quota di superficie superiore ai predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli art. 8 e 9 del D.Lgs. n. 114/98 per l'intera superficie di vendita.

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare
- non alimentare

Sono individuate, e seguenti tipologie distributive:

| Tabella A | | |
|--|-------|----------------------------|
| Tipologia delle attività di commercio al dettaglio | | |
| Tipologia | Sigla | Superficie di vendita (mq) |
| Esercizio di vicinato | VIC | minore o uguale a 150 |
| Medie strutture di vendita di prossimità | MSP | da 151 fino a 1.500 |
| Media struttura di vendita | MSL | da 1.501 fino a 2.500 |

Laddove sia consentito "insediamento di una tipologia di attività, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

2 Correlazione dei procedimenti

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico - edilizio.

3 Apertura di un esercizio di vicinato.

Nei casi in cui, per l'apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n°12/05, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1 della L.R. n° 12/05.

4 Insediamento attività commerciali

Le definizioni, le categorie e i limiti dimensionali per gli esercizi commerciali citati nel presente Titolo delle NTA, prevalgono sulle definizioni, le categorie e i limiti dimensionali degli articoli degli altri Titoli delle NT A.

Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia ammessa la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto degli indici e dei limiti percentuali previsti per le singole zone omogenee.

Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso commerciale.

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Sono sempre consentiti gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale.

L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme delle singole zone omogenee e della dotazione delle aree a standard urbanistico.

Art.47 Ambito di trasformazione di aree agricole per l'espansione residenziale e artigianale

Sono le parti di territorio poste a Nord, ad Est e a SUD dell'abitato di recente edificazione, identificate con la sigla (ATn). In particolare si segnala quanto segue:

- L'ambito di trasformazione AT1 previsto a Nord dell'abitato prevede la trasformazione da terreno agricolo in terreno edificabile con destinazione d'uso artigianale;
- L'ambito di trasformazione AT2 previsto a Sud del paese prevede la trasformazione da terreno destinato a "Standard" in terreno edificabile con destinazione d'uso residenziale. L'amministrazione intende ripristinare l'area a standard sottratta al godimento comune dall'attuazione dell'ambito AT2 grazie all'individuazione di un comparto a sud del campo sportivo da destinare ad attrezzature pubbliche per lo sport e gli eventi aggregativi e parcheggi a servizio del centro sportivo e del cimitero
- L'ambito di trasformazione AT3 previsto a Nord-Est del paese insiste su terreno agricolo sul quale il precedente P.R.G. già prevedeva un piano di lottizzazione a destinazione residenziale che non ha trovato a tutt'oggi attuazione.

La loro utilizzazione è subordinata a pianificazione preventiva e attuativa, vedi scheda degli ambiti di trasformazione e tavola di PdR 2 Disciplina delle aree redatta in scala 1:2000. Il PGT prevede il potenziamento e la valorizzazione del sistema residenziale integrato a strutture commerciali –artigianale di servizio alla comunità che caratterizzano la nuova espansione. La qualificazione degli spazi pubblici e della strada intesa come elemento qualificante del tessuto urbano e generatore di opportunità e socializzazione. Dotare i nuovi ambiti di adeguati esercizi pubblici, verde attrezzato, parcheggi e uno spazio per il mercato cittadino. Sostenere la rete commerciale e favorire l'insediamento di nuove attività terziarie creando nuove opportunità di servizio alla comunità. Qualificare e migliorare il tessuto urbano con una edificazione compatta e tipologicamente coerente con il paesaggio urbano esistente

Obiettivi strategici dell'Amministrazione:

L'Amministrazione comunale di Valera Fratta con la redazione del Piano di Governo del Territorio intende perseguire uno scenario di sviluppo che regoli la crescita della popolazione residente in linea con il trend degli ultimi decenni, ciò consentirà di mantenere e migliorare la qualità della vita degli abitanti residente.

Le aree pubbliche attrezzate all'interno dell'ambito da cedere gratuitamente all'Amministrazione destinate per il verde attrezzato, le aree di sosta, e i parcheggi pubblici sono localizzate nei singoli ambiti di trasformazione, con localizzazione planimetrica indicativa. Le quantità riportate nelle tabelle seguenti non potranno essere modificate in quantità minore da quella prevista. La progettazione attuativa con il planivolumetrico da redigersi almeno in scala 1:500 potrà cambiare la posizione con il solo scopo di migliorarne l'assetto complessivo, ma non potranno essere modificate le previsioni quantitative delle aree da cedere. Lo sviluppo produttivo ipotizzato riguarda sostanzialmente il comparto a nord dell'abitato, ove si prevede un quartiere artigianale in grado di dar risposta alle istanze avanzate dagli operatori locali,

Azioni di Piano:

Il PGT per gli ambiti di trasformazione pone tra i principali obiettivi la minimizzazione del consumo di suolo, il raggiungimento di un equilibrio territoriale tra nuovi insediamenti e i bisogni e servizi dei cittadini che vi si insedieranno.

L'Amministrazione attuerà una politica di estremo rigore e controllo puntuale della progettazione attuativa degli ambiti edificabili affinché siano valorizzate le caratteristiche ambientali locali con manufatti coerenti con le tipologie e le morfologie locali.

Lo sviluppo edificatorio dovrà finalizzarsi al miglioramento della qualità urbana con una edilizia ecosostenibile.

L'Amministrazione ritiene di dotare le nuove aree di espansione di una quantità complessiva di aree pubbliche nella misura di 39 mq. per abitante e recuperare attraverso la monetizzazione delle aree corrispondenti alla differenza tra le aree cedute in loco e quelle dovute risorse economiche necessarie alla acquisizione delle aree a sud dell'attuale campo sportivo, destinate alla localizzazione di nuovi spazi pubblici aggregativi per manifestazioni sportive, mostre, eventi pubblici a servizio della comunità.

Gli interventi pubblici previsti dal documento di piano e nel piano dei servizi sono:

- L'acquisizione dell'area di circa 8000 mq posta a sud del campo sportivo;

- La trasformazione della suddetta area con la realizzazione di attrezzature pubbliche per eventi, feste, manifestazioni sportive, nonché la realizzazione di una struttura polifunzionale (tribune, spogliatoi, magazzini) a servizio del campo sportivo;
- La riqualificazione del campo sportivo mediante l'ampliamento volto a conseguire le misure standard per le categorie superiori;
- La realizzazione di un parcheggio pubblico in fregio a via A. Moro tra gli innesti di via Quasimodo e di via Leopardi
- L'ampliamento del parcheggio del cimitero

La copertura economica per attuare i citati interventi verrà affidata ai proventi della monetizzazione totale delle aree a standard previste dall'attuazione degli ambiti a prevalente destinazione residenziale AT2 e AT3.

Prescrizioni per l'intero ambito

L'attuazione degli ambiti di trasformazione è subordinata alla verifica della capacità ricettiva del depuratore dei reflui fognari come da indicazioni dell'ASL-ARPA in sede di osservazione al piano .

Si sottolinea la coerenza in fase attuativa delle prescrizioni derivanti dalla classe di fattibilità geologica del sito in accordo con lo Studio Geologico vigente.

Per ogni Ambito di Trasformazione, identificato con la sigla AT e il numero, sono indicate le aree destinate alla viabilità principale di servizio, le aree edificabili, il percorso ciclo con cerchi azzurri (realizzato a margine della sede carrabile), e le aree a verde pubbliche attrezzate identificate con puntinatura verde.

In fase di attuazione esecutiva sono consentite modifiche che dimostrano un migliore assetto pubblico generale nel rispetto delle previsioni quantitative di piano riportate nelle schede specifiche.

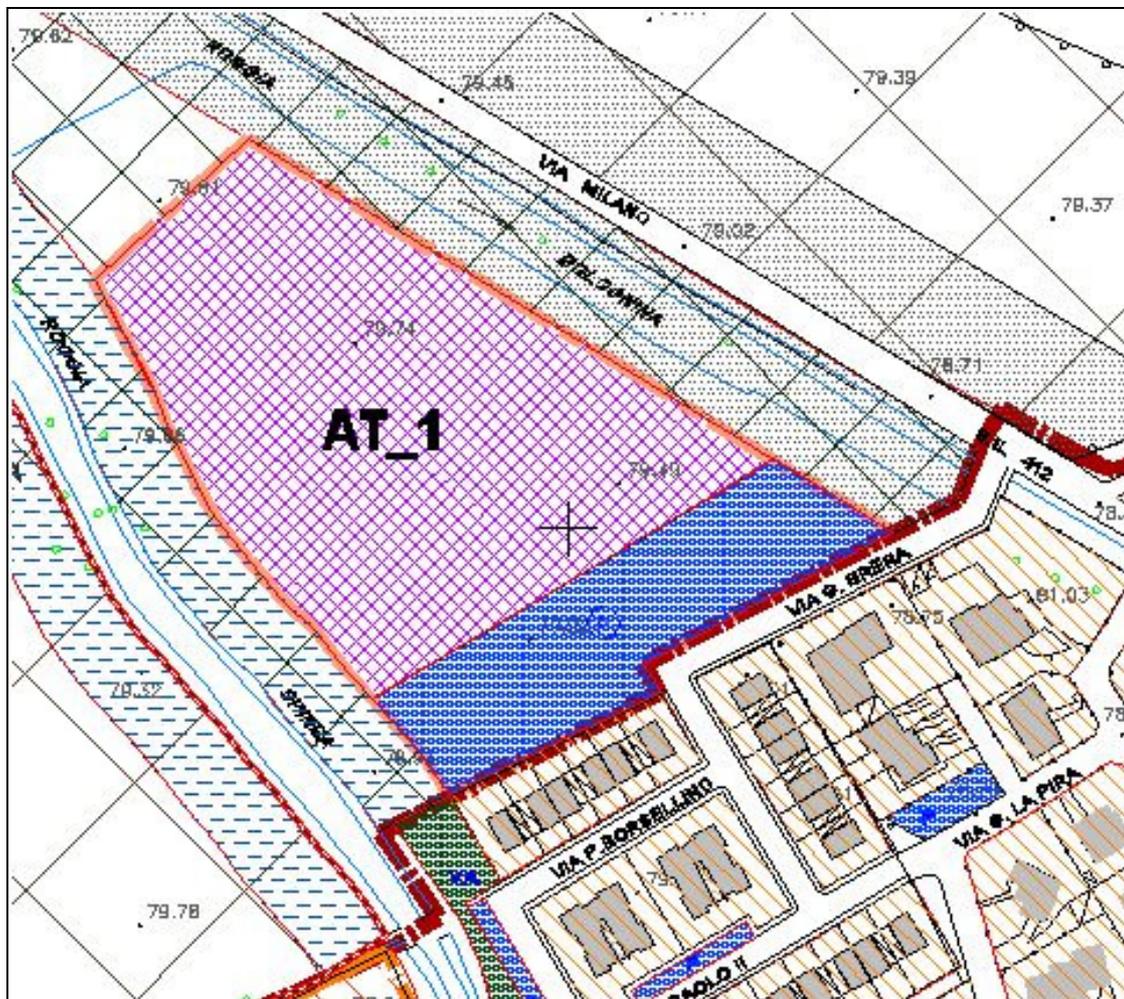
Non sono ammesse riduzioni di superficie destinate a standards indicate nelle Unità Minime di Intervento ;

Sono consentite modifiche formali delle aree pubbliche al fine di rendere le stesse armoniche con la morfologia e tipologia degli edifici

Le tipologie degli edifici dovranno rispondere alla migliore distribuzione spaziale e alle disposizioni in ordine al contenimento del suolo e consumi energetici, isolamento, orientamento e insolazione secondo i migliori principi della sostenibilità ambientale ed ecologica. L'organismo edilizio dovrà rapportarsi in modo armonico con il suo intorno sia per la sua forma, per i suoi materiali , per i suoi colori al fine di ridurre al minimo gli impatti rispetto al paesaggio agrario e urbano esistente.

Art. 47.1

Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione produttiva (AT1)



Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione Produttiva (AT1):

“le parti di territorio poste a Nord e ad Ovest dell’abitato identificate con la sigla (AT1)”

Attualmente esse sono aree agricole: Il Piano di Governo del Territorio coerentemente con il Piano Territoriale di Coordinamento Comprensoriale (PTCC) e con il Piano di Coordinamento Provinciale vigente (PTCP) prevede la loro trasformazione in aree a prevalente destinazione Produttiva.

La loro utilizzazione è subordinata a pianificazione preventiva e attuativa (vedi scheda degli ambiti di trasformazione e tavola di “PR 2 Disciplina delle aree” redatta in scala 1:2000).

1 Modalità di intervento

Le previsioni trovano attuazione mediante pianificazione attuativa esecutiva a titolo abilitativo convenzionato rivolte alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale.

COMUNE DI VALERA FRATTA -LO-
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. 11 MARZO 2005 n. 12
PIANO DELLE REGOLE

Indici e Parametri urbanistici ed edilizi

| | | | |
|----|---|-------|---------------|
| Ut | Indice di utilizzazione territoriale | mq/mq | 0,5 |
| Rc | Rapporto di copertura | % | 60 |
| Ip | Indice di permeabilità | % | 25 |
| H | Altezza | m | 9 |
| Cc | Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà | m | Art.18-P.R. |
| Cf | Distanze minima tra fabbricati | m | Art.18-2 P.R. |
| Cs | Distanza minima del fabbricato dalle strade | m | 7,50 |

Non sono ammesse riduzioni di superficie destinate a standards indicate nelle schede di ogni ambito.

Le tipologie degli edifici dovranno rispondere alla migliore distribuzione spaziale e alle disposizione in ordine al contenimento del suolo e consumi energetici, isolamento, orientamento e insolazione secondo i miglior principi della sostenibilità ambientale ed ecologica. L'organismo edilizio dovrà rapportarsi in modo armonico con il suo intorno sia per la sua forma, per i suoi materiali , per i suoi colori al fine di ridurre al minimo gli impatti rispetto al paesaggio agrario e urbano esistente.

2 Destinazioni d'uso

| Categoria | Destinazione d'uso | Ammessa | Non ammessa |
|---------------------|--|---------|-------------|
| Residenza | Residenza | | X |
| Attività primarie | Agricoltura | | X |
| Attività secondarie | Industria | X | |
| | Artigianato | X | |
| | Depositi e magazzini | X | |
| | Produttivo insalubre di seconda classe | X | |
| Attività terziarie | Produttivo insalubre di prima classe | | X |
| | Ricettivo | | X |
| | Esercizio di vicinato | | X |
| | Medie strutture di vendita prossimità | X | |

| Categoria | Destinazione d'uso | Ammessa | Non ammessa |
|------------------------|---|---------|-------------|
| | Media struttura di vendita rilevanza locale | X | |
| | Grande struttura di vendita | | X |
| | Centro commerciale | | X |
| | Commercio ingrosso | | X |
| | Uffici direzionali | | X |
| | Uffici minori | X | |
| Attrezzature private | Laboratori | X | |
| | Attrezzature private | X | |
| Attrezzature pubbliche | Impianti tecnologici | X | |
| | Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale | X | |
| | Residenza pubblica | | X |

3 Prescrizioni tipo- morfologiche per l'intero ambito

| Ambito di trasformazione | St. Superficie territoriale interessata dall'intervento mq. | Superficie edificabile Ut = 0,5 mq/mq mq | Standard 0,5 mq/mq mq | Standard In loco mq | Standard Da monetizzare mq |
|--------------------------|--|--|-------------------------------------|-------------------------------|---|
| A.T. 1 - ARTIGIANALE | 16.500,00 | 8250,00 | 4125,00 | 4125,00 | 0,00 |

Caratteristiche territoriali dell'unità minima di intervento "AT1" dell'ambito di Trasformazione

L'area è ubicata a Nord Ovest dell'ambito di trasformazione .

Attualmente l'area è agricola, risulta in fregio alla S.S. 412/Via Milano, confinata dalla Roggia Bolognina a Nord-Est e dalla Roggia Spinea a Sud-Ovest. Per l'accesso all'area è previsto l'utilizzo dell'esistente via G. Brera e del relativo ponte carraio. Per quanto concerne la distribuzione interna il piano non prevede un assetto specifico, demandando lo studio viabilistico alla progettazione attuativa, che potrà tenere in considerazione le esigenze degli attuatori.

Caratteristiche dei servizi pubblici previsti dell'unità minima di intervento "AT1" dell'ambito di Trasformazione

| | |
|---|---|
| <p>Obiettivo specifico dell'ambito "AT1"</p> <ul style="list-style-type: none"> -Potenziare l'offerta di aree per insediamenti produttivi data la felice ubicazione dell'area in fregio alla S.S. 412 - Potenziare le aree di sosta; -Rendere L'intervento organicamente autonomo e funzionale coerentemente con le previsioni dell'intero ambito. | <p>Previsioni di pianificazione attuativa</p> <ul style="list-style-type: none"> - Localizzazione del parcheggio direttamente accessibile da via Brera, onde garantire ulteriori possibilità di parcheggio anche ai residenti vicini - Parcheggio alberato in ragione di 1 albero ogni 6 posti auto |
|---|---|

Prescrizioni specifiche di attuazione

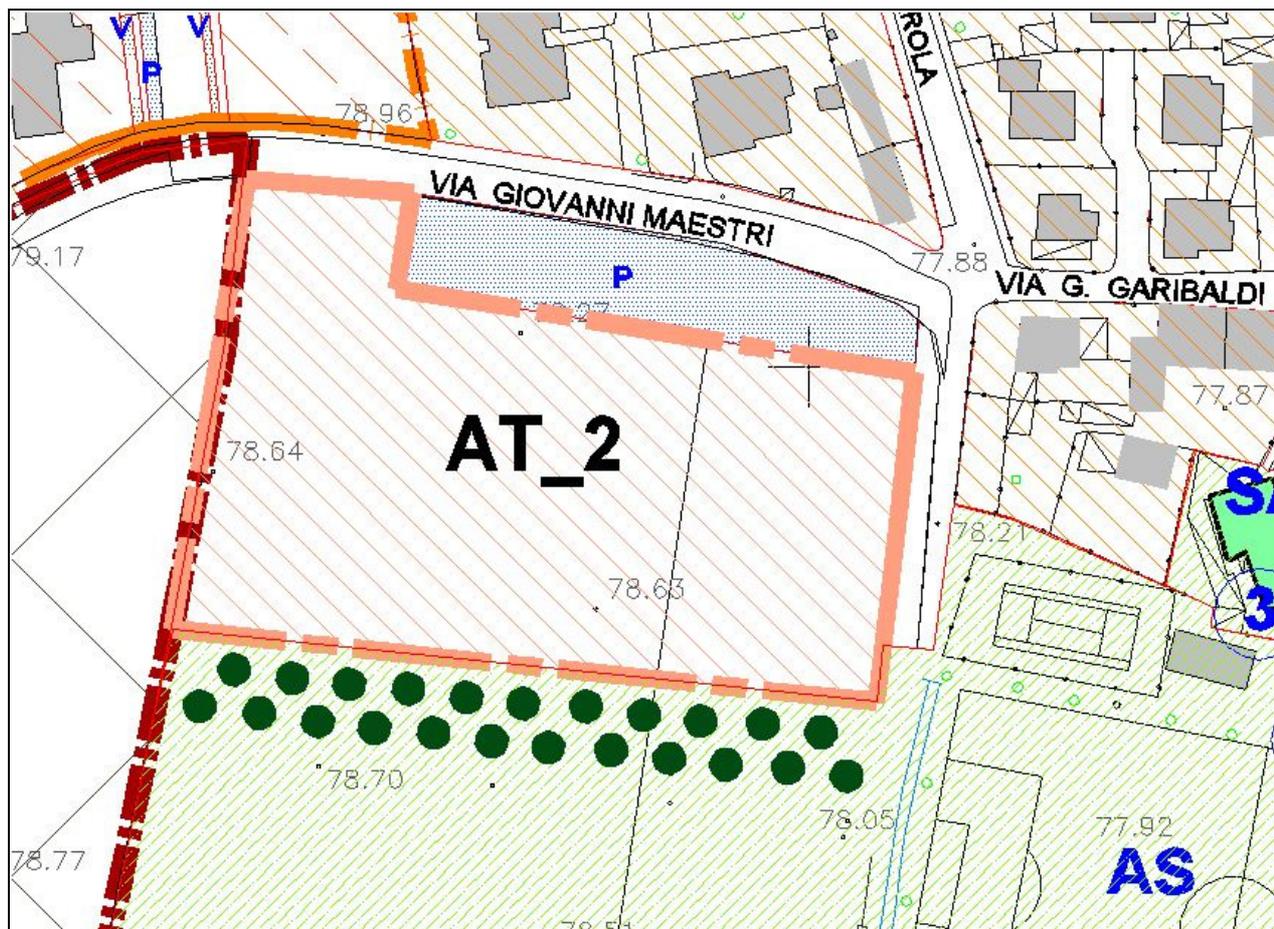
La realizzazione degli edifici dell'ambito dovrà essere rispettosa dei caratteri tipo-morfologici del contesto: sono pertanto vietati materiali non attinenti alla tradizione locale, salvo per impianti tecnologici specificatamente funzionali alla produzione. Al fine di rendere più decoroso l'ambiente, in ciascun progetto di nuova costruzione è prescritto di destinare una superficie non minore al 40% dell'area libera dalle costruzioni alla piantumazione di alberi di alto fusto in ragione di 1 albero ogni 50 mq di terreno. La superficie a parcheggio potrà essere ricavata anche sotto detti alberi. Inoltre ai sensi dell'art. 48 delle presenti NTA ogni progetto dovrà essere corredato dallo studio del verde e del progetto esecutivo delle pertinenze cortilizie.

Art. 47.2 Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione residenziale AT2

Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (AT2): "le parti di territorio poste a Sud dell'ambito di recente edificazione, identificate con la sigla (AT2)

Attualmente tali aree sono destinate dal vigente P.R.G. alla localizzazione di attrezzature pubbliche.

Il piano prevede la loro trasformazione in aree a prevalenza destinazione residenziale, individuando un'area di pari superficie a SUD del campo sportivo come nuova zona pubblica a compensazione della trasformazione dell'ambito A.T.2.



1 Modalità di intervento

L'ambito identificato con la lettera "AT2"

L'ambito è identificato da un bordo perimetrale e da lettere.

Le previsioni trovano attuazione mediante pianificazione attuativa convenzionata rivolta alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale.

Compensazione

L'attuazione delle trasformazioni previste dall'ambito, oltre alla monetizzazione della quantità di aree a servizio non cedute all'interno della unità minima di intervento, comporta un onere aggiuntivo di compensazione per la formazione di una barriera vegetale con funzione di mitigazione sul confine SUD in fregio all'ambito di intervento.

COMUNE DI VALERA FRATTA -LO-
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. 11 MARZO 2005 n. 12
PIANO DELLE REGOLE

2 Indici e Parametri urbanistici ed edilizi

| | | | |
|----|---|-------|----------|
| It | Indice di fabbricabilità territoriale | mc/mq | l |
| Rc | Rapporto di copertura | % | 40 |
| Ip | Indice di permeabilità | % | 30 |
| H | Altezza | m | 8,50 |
| Dc | Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà | m | Art.18-2 |
| Df | Distanze minima tra fabbricati | m | Art.18-1 |
| Ds | Distanza minima del fabbricato dalle strade | m | Art.18-3 |

3 Destinazioni d'uso

| <i>Categoria</i> | <i>Destinazione d'uso</i> | <i>Ammessa</i> | <i>Non ammessa</i> |
|------------------------|---|----------------|--------------------|
| Residenza | Residenza | X | |
| Attività primarie | Agricoltura | | X |
| Attività secondarie | Industria | | X |
| | Artigianato | | X |
| | Depositi e magazzini | | X |
| | Produttivo insalubre di prima classe | | X |
| | Produttivo insalubre di seconda classe | | X |
| Attività terziarie | Ricettivo | | X |
| | Esercizio di vicinato | X | |
| | Medie strutture di vendita prossimità | | X |
| | Media struttura di vendita rilevanza locale | | X |
| | Grande struttura di vendita | | X |
| | Centro commerciale | | X |
| | Commercio ingrosso | | X |
| | Uffici direzionali | | X |
| | Uffici minori | X | |
| | Laboratori | | X |
| Attrezzature private | Attrezzature private | X | |
| | Impianti tecnologici | | X |
| Attrezzature pubbliche | Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale | X | |

Caratteristiche territoriali dell'unità minima di intervento "AT2" dell'ambito di Trasformazione

L'area è posta a Sud dell'ambito di recente edificazione. Gode dell'accessibilità diretta da via Giovanni Maestri e dal parcheggio ivi ubicato. Confina a sud con un'area pubblica destinata ad attività sportive e aggregative. La vicinanza con Piazza Vittoria, centro del paese, è elemento qualificante l'intervento, che mira a ridefinire il baricentro del paese che negli anni si è spostato sempre più verso Nord.

Caratteristiche dei servizi pubblici previsti dell'ambito di Trasformazione "AT2"

Per quanto concerne la distribuzione interna il piano non prevede un assetto specifico, demandando lo studio viabilistico alla progettazione attuativa, che potrà tenere in considerazione le esigenze specifiche.

A carico degli attuatori è posta:

La monetizzazione integrale della quota a standard prevista dal piano;

La realizzazione di una viabilità che permetta il contestuale accesso all'area pubblica ubicata a SUD mediante una strada con orientamento Nord-Sud, che si diparta perpendicolarmente da via G. Maestri e G. Garibaldi.

COMUNE DI VALERA FRATTA -LO-
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. 11 MARZO 2005 n. 12
PIANO DELLE REGOLE

| | |
|---|--|
| <p>Obiettivo specifico dell'ambito "AT2"</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ridefinire la centralità urbana, ubicando un comparto residenziale nei pressi della piazza Vittoria - Realizzare un nuovo accesso all'area pubblica/sportiva posta a SUD -Rendere l'edificazione dell'ambito di trasformazione organicamente autonomo e funzionale coerentemente con le previsioni dell'urbano esistente | <p>Previsioni di pianificazione attuativa</p> <p>Monetizzazione integrale delle aree a standard finalizzati all'acquisizione della nuova area pubblica individuata dal piano a SUD del campo sportivo e del cimitero</p> |
|---|--|

Capacità insediativa dell'ambito di Trasformazione "AT2"

| Ambiti di trasformazione RESIDENZIALE | St. Superficie territoriale interessata dall'intervento mq. | Capacità volumetrica If. 1mc/mq mc | Capacità insediativa Abitanti 150 mq/ab n° | Standard 39 mq/ab mq | Standard In loco 4 mq/ab mq | Standard Da monetizzare 35 mq/ab mq |
|--|---|--|---|----------------------------|-----------------------------------|---|
| A.T. 2 | 8.000,00 | 8.000,00 | 54 | 2.160 | 216,00 | 1.890,00 |

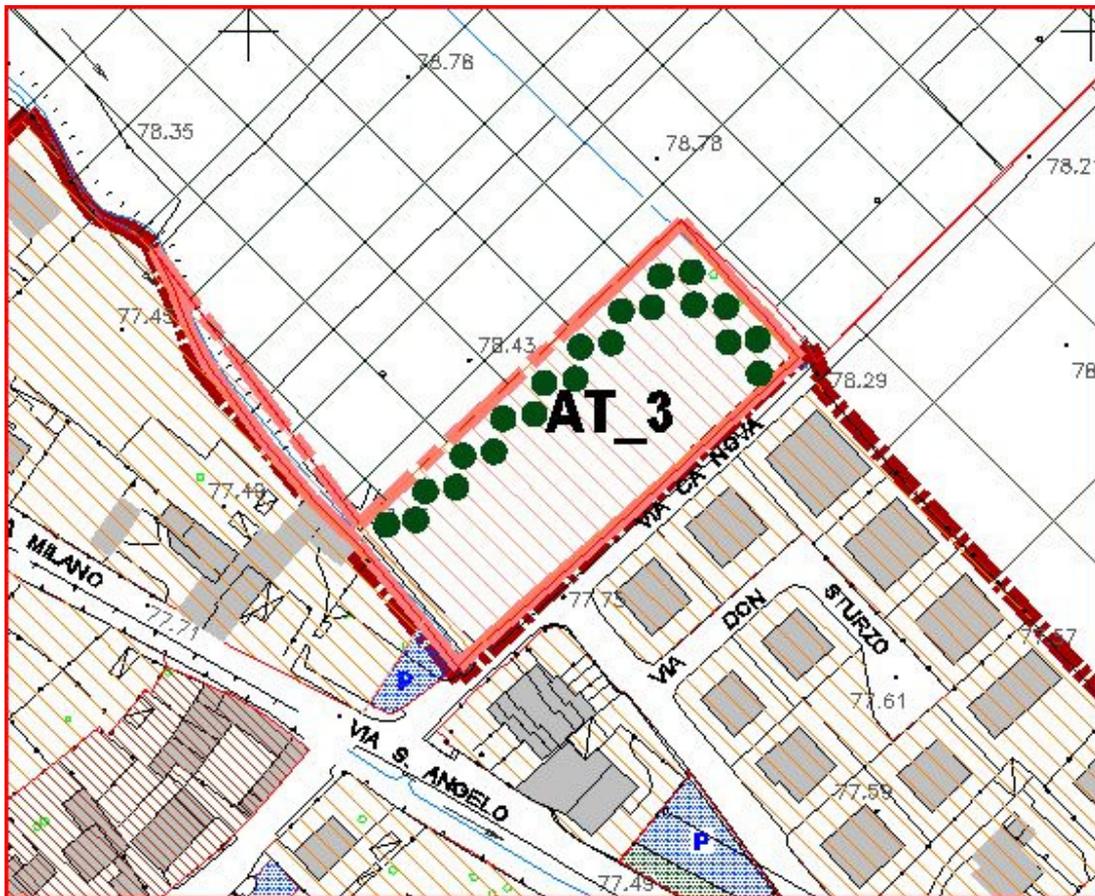
Art. 47.3 Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione residenziale AT3

Ambito agricolo di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (AT3): “le parti di territorio poste a Sud dell’ambito di recente edificazione, identificate con la sigla (AT3)

Attualmente tali aree sono destinate dal vigente P.R.G. alla localizzazione di un piano di lottizzazione residenziale che non ha trovata a tutt’oggi attuazione; pertanto sono sfruttate ai fini agricoli.

Il Piano di Governo del Territorio coerentemente con il Piano Territoriale di Coordinamento Comprensoriale (PTCC) e con il Piano di Coordinamento Provinciale vigente (PTCP) prevede la loro trasformazione in aree a prevalente destinazione residenziale, ribadendo di fatto la previsione già contenuta nel vigente P.R.G..

La loro utilizzazione è subordinata a pianificazione preventiva e attuativa (vedi scheda degli ambiti di trasformazione e tavola di “PR 2 Disciplina delle aree” redatta in scala 1:2000).



1 Modalità di intervento

L’ambito identificato con la lettera “AT3”

L’ambito è identificato da un bordo perimetrale e da lettere.

Le previsioni trovano attuazione mediante pianificazione attuativa convenzionata rivolta alla verifica e soluzione delle problematiche urbane ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblico o di interesse pubblico o generale.

COMUNE DI VALERA FRATTA -LO-
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. 11 MARZO 2005 n. 12
PIANO DELLE REGOLE

Compensazione:

L'attuazione delle trasformazioni previste dall'ambito, a risarcimento della riduzione del prezioso suolo agricolo, oltre alla monetizzazione delle quantità di aree a servizio non cedute all'interno della unità minima di intervento, comporta un onere aggiuntivo di compensazione per la formazione di una barriera vegetale a protezione del territorio agricolo prevista sul confine NORD-OVEST e a NORD-EST in fregio all'ambito di intervento.

2 Indici e Parametri urbanistici ed edilizi

| | | | |
|----|---|-------|----------|
| It | Indice di fabbricabilità territoriale | mc/mq | 1 |
| Rc | Rapporto di copertura | % | 30 |
| Ip | Indice di permeabilità | % | 35 |
| H | Altezza | m | 8,50 |
| Dc | Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà | m | Art.18-2 |
| Df | Distanze minima tra fabbricati | m | Art.18-1 |
| Ds | Distanza minima del fabbricato dalle strade | m | Art.18-3 |

3 Destinazioni d'uso

| <i>Categoria</i> | <i>Destinazione d'uso</i> | <i>Ammessa</i> | <i>Non ammessa</i> |
|------------------------|---|----------------|--------------------|
| Residenza | Residenza | X | |
| Attività primarie | Agricoltura | | X |
| Attività secondarie | Industria | | X |
| | Artigianato | | X |
| | Depositi e magazzini | | X |
| | Produttivo insalubre di prima classe | | X |
| | Produttivo insalubre di seconda classe | | X |
| Attività terziarie | Ricettivo | | X |
| | Esercizio di vicinato | X | |
| | Medie strutture di vendita prossimità | | X |
| | Media struttura di vendita rilevanza locale | | X |
| | Grande struttura di vendita | | X |
| | Centro commerciale | | X |
| | Commercio ingrosso | | X |
| | Uffici direzionali | | X |
| Uffici minori | Uffici minori | X | |
| | Laboratori | | X |
| | Attrezzature private | X | |
| Attrezzature pubbliche | Impianti tecnologici | | X |
| | Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale | X | |

Caratteristiche territoriali dell'unità minima di intervento "AT3" dell'ambito di Trasformazione

L'area è posta a Nord dell'ambito di recente edificazione. Gode dell'accessibilità diretta da via Ca' Nova e dal parcheggio ubicato all'incrocio con via S. Angelo. Confina a sud-ovest con un'area di recente edificazione mentre a Nord con aree agricole.

Caratteristiche dei servizi pubblici previsti dell'ambito di Trasformazione "AT3"

Per quanto concerne la distribuzione interna il piano non prevede un assetto specifico, demandando lo studio viabilistico alla progettazione attuativa, che potrà tenere in considerazione le esigenze specifiche.

A carico degli attuatori è posta:

La monetizzazione integrale della quota a standard prevista dal piano;

COMUNE DI VALERA FRATTA -LO-
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. 11 MARZO 2005 n. 12
PIANO DELLE REGOLE

| | |
|---|---|
| <p>Obiettivo specifico dell'ambito "AT3"</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mantenere invariate le previsioni dell'attuale P.R.G. -Rendere l'edificazione dell'ambito di trasformazione organicamente autonomo e funzionale coerentemente con le previsioni dell'urbano esistente | <p>Previsioni di pianificazione attuativa</p> <ul style="list-style-type: none"> - Monetizzazione integrale delle aree a standard finalizzati all'acquisizione e alla trasformazione della nuova area pubblica individuata dal piano a SUD del campo sportivo e del cimitero - Necessità di prevedere misure di protezione delle risorse idriche sotterranee in quanto l'area ricade nella fascia di rispetto del pozzo acquedottistico |
|---|---|

Capacità insediativa dell'ambito di Trasformazione "AT3"

| Ambiti di trasformazione | St. Superficie territoriale interessata dall'intervento | Capacità volumetrica | Capacità insediativa Abitanti | Standard | Standard In loco | Standard da monetizzare |
|--------------------------|---|----------------------|-------------------------------|----------------|------------------|-------------------------|
| RESIDENZIALE | mq. | If. 1mc/mq mc | n° 150 /Ab | 39 mq/ab mq | 4 mq/ab mq | 35 mq/ab mq |
| A.T. 3 | 5.000,00 | 5.000,00 | 34 | 1.326,00 | 136,00 | 1.190,00 |

Art. 47.4. CAPACITÀ INSEDIATIVA MASSIMA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

| Ambito di trasformazione | St. Superficie territoriale interessata dall'intervento | Standard In loco | Standard Da monetizzare |
|--------------------------|---|------------------|-------------------------|
| | mq. | mq | mq |
| A.T. 1 - ARTIGIANALE | 16.500,00 | 4.125,00 | 0,00 |
| A.T. 2 - RESIDENZIALE | 8.000,00 | 216,00 | 1.890,00 |
| A.T. 3 - RESIDENZIALE | 5.000,00 | 136,00 | 1.190,00 |
| TOTALE | 29.500,00 | 4.477,00 | 3.080,00 |

Dalla tabella della capacità insediativa massima di Piano risulta che la superficie destinata alla trasformazione è pari a mq. 29.500,00 che è:

Inferiore alla superficie prevista dal P.T.C.P. per il Comune di Valera Fratta rapportata alla data del 31.12.2000 pari a mq. 39.986,00

Di poco superiore alla Superficie per espansione endogena ridotta del -30% (PTCP Adottato) pari a mq 27.990,20
Pertanto:

| |
|---|
| $[\text{Superficie espansione endogena ridotta (-30\%)}] < [\text{Superficie espansione}] < [\text{Superficie espansione endogena}]$ $27.990,20 \text{ mq} < 29.500,00 \text{ mq} < 39.986,00 \text{ mq}$ |
|---|

Art.48 Tutela e sviluppo del verde

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo particolare il verde.

In tutti i progetti presentati per il rilascio del titolo abilitativo, gli eventuali alberi di alto fusto esistenti dovranno essere rilevati e indicati su apposita planimetria con allegata documentazione fotografica. I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti per quanto possibile. Tutte le richieste di autorizzazione per interventi eventualmente ammissibili nell'ambito della zona a verde privato e sulle aree di pertinenza degli edifici esistenti e/o sul patrimonio arboreo, dovranno produrre, oltre alla documentazione di cui sopra, anche il progetto dettagliato della sistemazione esterna cortilizia e dell'area a giardino, con l'indicazione delle piante e delle zone alberate, delle zone a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimenti, recinzioni, arredi fissi, ecc.) precisando la denominazione di alberi e arbusti.

L'abbattimento di alberi di alto fusto esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato o se tali essenze sono in condizioni tali da presentare pericolo per l'incolumità pubblica e privata. Ogni albero abbattuto in base al progetto deve essere sostituito da altri in numero uguale secondo le specie, posti a dimora su area interna al lotto. Sulle aree delle zone per insediamenti a prevalenza residenziale e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione ed in forma definitiva (cioè sostituendo quelle piante eventualmente decedute) nuovi alberi di alto fusto nella misura di una pianta ogni 200 mq. di superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustacee nella misura di due gruppi ogni 200 mq. di superficie fondiaria.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi opportunamente collocati in rapporto agli edifici ed alle viste relative.

Per le zone commerciali ed industriali, nelle aree previste a parcheggio pubblico, dovrà essere piantumata un'essenza ad alto fusto come segue:

ogni 2 posti macchina qualora i parcheggi verranno disposti a semplice fila

ogni 4 posti macchina qualora i parcheggi verranno disposti a file contrapposte.

Qualora le recinzioni fossero di tipo chiuso, in elementi prefabbricati, queste dovranno essere delimitate da filari di pioppi cipressini piantumati all'interno della proprietà ad una distanza di 5 m. l'uno dall'altro. L'area residua interna non edificata dovrà essere piantumata e arredata a verde per una superficie non inferiore al 20%.

E' vietato l'impianto delle essenze non autoctone o infestanti quali: acero negundo, elianto, tutte le conifere ad eccezione del cedro, ecc.

L'edificazione dei ricoveri per attrezzi (avente superficie massima pari a mq 10), i gazebo in metallo o legno, le strutture accessorie fisse o mobili (barbecue, forni, pergolati, ecc. ...), le tettoie aperte per più di metà del loro perimetro non sono computabili a fini della verifica degli indici volumetrici, purché non occupino più del 30% della superficie coperta del lotto e venga rispettato il rapporto della superficie da destinare a verde. L'installazione dei suddetti manufatti è comunque assoggettata a comunicazione preventiva all'ufficio tecnico comunale.

Art.49 Verde privato (Vp)

La zona a verde privato comprende parchi, giardini e orti di pertinenza di un lotto residenziale. In tale zona è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria dei rustici storici esistenti. I box precari esistenti dovranno essere demoliti. E' ammessa la realizzazione di attrezzature sportive private tipo piscine e campi da tennis, al servizio degli edifici residenziali e di box interrati.

Le recinzioni sono ammesse solo se costituite da rete metallica con antistante siepe sempreverde e con altezza non superiore a 2,00 m.

1 Modalità di intervento

Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti.

Nelle costruzioni eventualmente esistenti sulle aree destinate a verde privato sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

I titoli abilitativi edilizi per la realizzazione delle opere di cui alla lettera c), nonché per la trasformazione o modificazione dei giardini e parchi esistenti, devono essere corredati da una relazione storico - ambientale dimostrativa della compatibilità degli

interventi con il contesto considerato, da una relazione sullo stato di consistenza e di conservazione delle strutture arboree, redatte a cura di esperti del settore, nonché da una adeguata documentazione fotografica.

2 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

| | | | | |
|----|---|-------|-----------|---|
| Uf | Indice di utilizzazione fondiaria | Mq/mq | 0,05 | |
| Rc | Rapporto di copertura | % | 5 | |
| Ip | Indice di permeabilità | % | 80 | |
| H | Altezza | m | 3 | 1 |
| Dc | Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà | m | Art. 18.1 | |
| Df | Distanze minima tra fabbricati | m | Art. 18.2 | |
| Ds | Distanza minima del fabbricato dalle strade | m | Art. 18.3 | |

Sono ammessi manufatti emergenti, di un solo piano fuori terra, al solo fine di consentire il collegamento protetto tra i piani interrati delle autorimesse ed il piano terra.

E' ammessa la costruzione di autorimesse interrate al servizio dei fabbricati esistenti nelle zone medesime o che insistono su aree con esse confinanti purché siano rispettati i parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente articolo nonché i regolamenti comunali vigenti e siano realizzate nelle porzioni libere da piantumazioni di pregio o d'alto fusto nonché da presenze architettoniche di particolare valore ambientale.

3 Destinazioni d'uso

In queste aree è consentita unicamente l'installazione delle strutture funzionali alla fruizione dell'area (attrezzature per il gioco e lo sport, strutture di ristoro e spettacolo, elementi di arredo, pergolati, gazebo, ecc,

Art.50 Attrezzature sportive private di uso pubblico socio religioso (As)

Sono comprese in tale ambito le aree nelle quali risultano già insediati impianti sportivi privati dei quali si consente il completamento - ampliamento e le aree destinate a nuovi impianti sportivi.

1 Modalità di intervento

Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti.

2 Indici e Parametri urbanistici ed edilizi

| | | | | |
|----|---|-------|-----------|---|
| Uf | Indice di utilizzazione fondiaria | mq/mq | 1 | 1 |
| Rc | Rapporto di copertura | % | Max 1/3 | |
| Ip | Indice di, permeabilità | % | 30 | |
| H | Altezza | piani | 2 f.t. | |
| Dc | Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà | mi | Art. 18-1 | |
| Df | Distanze minima tra fabbricati | mi | Art. 18-2 | |
| Ds | Distanza minima del fabbricato dalle strade | mi | Art. 18-3 | |

3 Destinazioni d'uso

Non sono ammesse destinazioni d'uso tipo produttivo, agricolo, residenziale generico, terziario se non per spazi amministrativi e commerciali strettamente connessi con agli impianti principali fino al 10% della S.L.p. realizzabile.

E' ammessa solo l'abitazione del custode con un limite massimo di 150 mq di S.l.p.

Art.51 Ambito agricolo (E1)

Sono comprese in tale ambito le aree e le costruzioni destinate all'agricoltura.

All'interno di tali aree sono individuati con apposita simbologia, sulle tavole del Piano delle Regole, "Disciplina delle aree" redatte in scala 1:2000 e 1:5.000, le cascine e gli immobili che presentano rilevante valore storico - ambientale e per i quali vengono conseguentemente dettate prescrizioni particolari nelle norme della valenza paesistica, di cui al Titolo 2 Capo 3

Gli ambiti di cui al presente articolo sono individuati ai sensi dell'art.60 della Legge Regionale n.12/2005, ed dagli indirizzi normativi art.27 del PTCP.

Queste aree per i caratteri fisici, il valore agronomico, l'elevata produttività e la dotazione di infrastrutture e impianti a supporto dell'attività agricola (in primo luogo la rete irrigua) costituiscono l'elemento fondamentale del potenziale agricolo lodigiano.

La tutela delle aree comprese all'interno della zona agricola di sviluppo, in quanto elemento tradizionale e tuttora fondamentale e significativo dell'economia lodigiana, viene perseguita vigilando sull'applicazione, piena e puntuale, delle disposizioni dell'ordinamento lombardo come previsto dagli art.59 e art.60 della citata L.R.n.12., le cui previsioni e prescrizioni vengono integralmente recepite dal Piano delle Regole.

Le aree boscate, comprese nelle zone agricole di sviluppo, con la sola eccezione delle parti utilizzate per culture arboree industriali a rapido accrescimento, sono tutelate in forza della vigente legislazione forestale, nazionale e regionale.

La costruzione di nuovi impianti zootecnici (attrezzature, stalle, manufatti edilizi di natura produttiva in genere) o l'ampliamento di quelli esistenti deve avvenire osservando una distanza di almeno 200 metri (400 metri in caso di allevamenti suinicoli o avicoli) dai fabbricati residenziali e dalle relative pertinenze esistenti con esclusione della residenza dell'imprenditore agricolo, nonché una distanza di almeno 50 metri (100 metri in caso di allevamenti suinicoli o avicoli) dai corpi idrici. Per le suddette norme sulle distanze tra fabbricati residenziali e allevamenti vale il concetto di reciprocità.

E' ammesso l'ampliamento degli allevamenti zootecnici attivi esistenti a distanza inferiore rispetto a quanto stabilito al comma precedente, alla condizione che essi vengano realizzati in modo da non diminuire le distanze esistenti rispetto alle zone edificate a destinazione extragricola fatto salvo il rispetto dei Regolamenti Locali d'Igiene.

I suddetti nuovi impianti ed ampliamenti di impianti esistenti, nonché la costruzione di locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, sono consentiti, nel rispetto della L.R. 37/1993, solo se il proprietario si obblighi - con la medesima impegnativa della lett. a) comma 2 art. 3 della L.R. 93/1980 - alla realizzazione di specifici impianti di depurazione degli scarichi ovvero all'adozione di accorgimenti, anche di tipo agronomico, idonei comunque a garantire il rispetto dei limiti dalla vigente disciplina legislativa; detta impegnativa deve essere accompagnata dal progetto e da adeguata relazione illustrativa (atti sui quali si sia espresso favorevolmente il competente servizio dell'A.S.L.), nonché da idonea garanzia fidejussoria, della quale il Comune si possa avvalere per l'esecuzione d'ufficio in caso di inadempienza.

Nella redazione dei piani agronomici di utilizzo dei reflui dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nella Legge Regionale n. 37 del 15 dicembre 1993 e successive modifiche e integrazioni, nonché le prescrizioni contenute nel codice di buona pratica agricola riportate nel decreto 19 aprile 1999 e la tabella dei capi equivalenti di seguito riportata.

Tabella dei capi equivalenti

BOVINI

n° 1 vacca da latte = n° 1,00 capo bovino equivalente

n° 1 vitellone = n° 0,80 capo bovino equivalente

n° 1 vitello = n° 0,30 capo bovino equivalente

n° 1 manzo = n° 0,30 capo bovino equivalente

SUINI

110 Kg. di peso vivo allevato = 1 capo suino equivalente

ZOOTECNIA MINORE

n° 1 pollo = n° 1 capo zootecnico minore equivalente

n° 1 faraona = n° 1 capo zootecnico minore equivalente

n° 1 anatra = n° 1 capo zootecnico minore equivalente

n° 1 tacchino = n° 2 capo zootecnico minore equivalente

n° 1 oca = n° 2 capo zootecnico minore equivalente

n° 1 coniglio = n° 2 capo zootecnico minore equivalente

Valgono, inoltre, le disposizioni contenute nella Deliberazione C.I.T.A.I. 4 febbraio 1977.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non Possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

In questi ambiti si applicano le seguenti direttive:

- a. deve essere conservata la compattezza delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture o impianti tecnologici comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo
- b. deve essere garantita, tutelata e salvaguardata la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua.
- c. nelle aree agricole adiacenti alle frange urbane le espansioni e trasformazioni, se previste, dovranno assumere come obiettivo principale la riqualificazione e ridisegno dei fronti edificati, al fine di ottenere un equilibrato inserimento storico-paesistico ambientale anche con il riequipaggiamento arboreo ed arbustivo. Risulta inoltre prioritaria "attivazione di progetti di rete ecologica
- d. Tutte le edificazioni compresi le attrezzature, i servizi e le opere di urbanizzazione secondaria, se previsti, saranno caratterizzate da bassi rapporti di copertura delle superfici territoriali.

Il PR si attua per mezzo di interventi diretti nel rispetto dei seguenti indici e parametri ai sensi dell'Art.59 della L.R.12/05:

Per le residenze dell'imprenditorie agricolo e dei dipendenti dell'azienda

- If =0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
if. =0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
if. =0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.
H.max m.7,50 per la residenza
Hmax m. 6,50 per le attrezzature salvo comprovate e giustificate esigenze tecnologiche e operative.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.Zona

Sono vietate tutte le attività che riducono il patrimonio arboreo secondo quanto disposto dall'art.4 della Legge Regionale n.27/2004.

e. Il recupero dei fabbricati agricoli ai fini residenziali potrà avvenire solo a seguito della totale dismissione o trasferimento degli allevamenti e solo dopo verifica del rispetto delle distanze minime tra residenze e allevamenti ai sensi del cap. 10 titolo III del Regolamento Locale di Igiene.

1 E2 agricola di sviluppo e di tutela ambientale

Queste zone pur avendo una vocazione agricola, presentano peculiari caratteristiche geologiche e morfologiche determinate dalla presenza di avvallamenti o di rilevati, di corsi d'acqua naturali o artificiali, di zone umide ovvero di vegetazione di particolare valore ambientale: esse svolgono una funzione di filtro rispetto a particolari emergenze ambientali e necessitano particolare salvaguardia.

In tali zone non sono ammessi interventi idonei a modificare la morfologia del terreno, nemmeno se connessi all'uso agricolo, né l'apertura o l'ampliamento di cave o discariche; per quelle eventualmente esistenti è prescritto che, a ciclo produttivo chiuso, le relative aree siano recuperate per la destinazione agricola. Quanto al patrimonio edilizio esistente ed avente, alla data del 31 dicembre 2007, destinazione diversa da quella agricola, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché gli ampliamenti delle attività produttive agricole anche zootecniche, purché queste ultime mantengano la caratteristica di insediamenti civili.

L'ambito di cui al presente comma è individuato ai sensi degli indirizzi normativi art.27.7 e 27.9 del PTCP. Si riporta in seguito lo stralcio delle citate norme:

Ambito agricolo di pianura irrigua (art.27.7 degli IN di PTCP)

Si tratta di un territorio pianeggiante, di origine alluvionale, caratterizzato da blande evidenze morfologiche; lo stretto legame con i fiumi, che ne hanno condizionato in modo incisivo l'assetto è testimoniata dalla presenza dei tipici dossi, aree blandamente rilevate, ad andamento sinuoso, corrispondenti ad antichi percorsi fluviali.

Particolare rilevanza ha il sistema di regimazione delle acque; gran parte dell'area è stata sottoposta, fin dal periodo medievale a ingenti opere di bonifica al fine di garantire l'irrigazione del territorio. Si tratta di un territorio agricolo percorso da canali a prevalente funzione irrigua che assicurano la distribuzione di acque con presenza di un ridotto carico inquinante.

L'ambito comprende il territorio di più rilevante interesse sotto il profilo della produzione agricola, in cui assume notevolissima importanza l'allevamento del bestiame bovino da latte e di suini, a cui è legata la maggior parte della produzione lorda vendibile della Provincia. Le aziende presenti sono dotate di strutture tecnologicamente efficienti, soprattutto per gli allevamenti. L'assetto fondiario, in lenta ma costante modificazione, è orientato verso un sempre maggiore accorpamento di unità produttive, consentendo economie di scala dei costi di coltivazione.

Per queste aree sono da prevedere azioni rivolte al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- consolidamento e sviluppo della qualità e dell'efficienza del sistema produttivo agricolo mediante
 - l'insediamento di imprese di trasformazione di materie prime locali;
 - interventi strutturali per l'introduzione della trasformazione aziendale dei prodotti agricoli;
 - interventi per l'adeguamento strutturale e tecnologico delle aziende agricole rivolti alla qualità di prodotto e di processo;
 - la dismissione degli impianti obsoleti e la riconversione delle strutture dimesse per funzioni compatibili con il contesto rurale;
 - la realizzazione di circuiti enogastronomici ed interventi per la vendita diretta di prodotti agroalimentari locali;
- rafforzare gli aspetti multifunzionali dell'agricoltura lodigiana per preservare le realtà produttive minori e tutelare l'ambiente e il territorio mediante:
 - l'incentivazione dell'agriturismo;
 - l'introduzione di colture energetiche ed interventi di incentivazione della trasformazione dei prodotti agricoli per la produzione di energia pulita;
 - la tutela idrogeologica e ambientale;
- favorire lo sviluppo di un sistema ambientale e per l'impresa sostenibile mediante:
 - la salvaguardia delle unità produttive e della continuità delle superfici agricole;
 - lo sviluppo delle foreste e delle superfici boscate;
 - la gestione razionale delle risorse idriche e la tutela delle acque da inquinanti;
 - interventi per la migliore gestione economica ed ambientale dei reflui zootecnici;
 - la produzione di colture agricole secondo tecniche di minore impatto ambientale;
 - la manutenzione ed il miglioramento delle infrastrutture e della logistica al servizio delle imprese agricole.

Ambito rurale in diretta relazione con il tessuto urbano e con le aree urbanizzate (art.27.10 degli IN di PTCP)

Si tratta delle zone rurali poste in diretta relazione con i centri urbani per le quali, in considerazione del rapporto di contiguità e/o connessione con l'urbanizzato, la continuità dell'attività primaria assume particolare rilevanza in relazione agli effetti benefici garantiti dalla permanenza dell'agricoltura a vantaggio della popolazione urbana insediata, sia in termini di equilibratore di effetti ambientali nocivi, sia in termini di erogazione di servizi alla collettività assicurati dallo sviluppo multifunzionale dell'attività agricola. In tali ambiti l'eventuale trasformazione del suolo per fini extraagricoli dovrà essere subordinata alla redazione dello Studio di compatibilità agroforestale delle previsioni di trasformazione, previsto dall'art.35 degli Indirizzi normativi di PTCP e dovrà tenere conto, in particolare, degli effetti conseguenti alla riduzione dei benefici ambientali e socio-economici delle aree rurali oggetto di trasformazione, individuato le adeguate compensazioni.

Per queste zone sono da prevedere:

- interventi di forestazione urbana;
- realizzazione di formazioni lineari, siepi e filari;
- infrastrutture per la fruizione: piste ciclabili ecc;
- promozione di forme di agricoltura biologica ed integrata;
- interventi rivolti all'introduzione dell'agriturismo e di servizi connessi di turismo rurale, ivi comprese forme di vendita diretta di prodotti agricoli, anche attraverso l'incentivazione di interventi edilizi per l'adeguamento e la conversione di edificato rurale preesistente;

- interventi per la riduzione di disturbi ed effetti nocivi arrecati alla popolazione residente dalla presenza di allevamenti intensivi e/o altra attività agricole a più elevato impatto ambientale;
- interventi rivolti al recupero ed alla valorizzazione dell'edificato agricolo tradizionale dismesso.

2 E3 agricola destinata ai futuri insediamenti

Zona agricola idonea a future destinazioni insediative poste ad Ovest dell'abitato di recente edificazione e degli ambiti di trasformazione AT3 previsti dal PGT. Sono le parti di territorio, le quali, per la loro localizzazione rispetto alle zone urbanizzate e per l'interferenza che l'urbanizzazione esistente e in progetto esercita sull'attività agricola, costituiscono parti del territorio comunale idonee a future localizzazioni insediative.

Tali aree, fino alla eventuale trasformazione di cui al comma precedente, sono destinate all'attività agricola; nella zona E3 non sono ammessi nuovi insediamenti produttivi agricoli. Ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti in zona agricola

Art.52 Ambiti destinati alla viabilità ed Ambiti di rispetto

1 Zone destinate alla viabilità ed ai relativi rispetti

Tali zone sono destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla creazione di nuovi spazi per il traffico e la sosta dei veicoli e dei pedoni.

Interessano tratti di viabilità interni ed esterni ai centri abitati soggetti ai sensi dei disposti di cui agli artt. 26 e 28 del DPR 16/2/1992, n. 495 e successive modificazioni ed integrazioni, ovvero dei disposti di cui al DPR 26/4/1993, n. 147 ed al DL 30/4/1992, n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni (fatte salve eventuali più restrittive indicazioni contenute nelle tavole di azionamento).

Il Comune impone la rettifica degli allineamenti in caso di costruzione o ricostruzione di edifici il cui lotto di pertinenza sia coinvolto in siffatte correzioni.

Gli interventi relativi alla nuova viabilità pubblica, compresi i percorsi ciclopedonali, sono individuati con apposita simbologia; la definizione puntuale di essi avverrà in sede esecutiva e secondo progetti esecutivi predisposti dall'Amministrazione Comunale senza che ciò comporti variante al P.G.T

2 Ampiezza delle sezioni stradali

L'ampiezza minima della sezione stradale è per tutte le strade quella risultante dalle tavole grafiche del Piano delle Regole , PR2 Disciplina delle aree scala 1:2000.e dalle schede dei singoli piani attuativi.

Le strade interne dei Piani Attuativi di insediamenti residenziali dovranno avere di norma le seguenti caratteristiche:

carreggiata costituita da due corsie di marcia di larghezza pari a mt.3,50 mt. 7,00

marciapiedi su entrambi i lati di larghezza pari almeno a mt.1,50 mt. 3,00

Larghezza complessiva della strada non inferiore mt.10.00

La viabilità di distribuzione dei lotti all'interno delle zone subordinate a Piani Attuativi, è individuata nelle schede ed ha valore indicativo, potrà essere modificata solo per migliorare le previsioni, dovrà essere definita in modo puntuale in sede di redazione dei Piani stessi, tenendo presente l'opportunità di diminuire le intersezioni e di distanziare adeguatamente gli incroci. Per quanto riguarda le piste ciclabili queste dovranno essere realizzate secondo quanto prescritto dalla normativa regionale.

3 Norme sugli accessi a strade statali e provinciali

Fuori del perimetro del centro edificato di cui all'art.18 della Legge 22 ottobre 1971 n.865 gli accessi e comunque le immissioni nelle strade statali o provinciali sono disciplinati, oltre che dal D.Lgs. n. 285/1992 e dal relativo Regolamento di attuazione, anche dall'art. 25 della Legge Regionale n° 51/75.

4 Fasce di rispetto

All'interno delle fasce di rispetto possono essere consentiti: nuove strade, corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti e relativi servizi funzionali quali illuminazione, semafori, ecc.. Potranno inoltre essere consentite sistemazioni varie di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, etc.), aree di parcheggio, oltre all'esercizio dell'attività di coltivazione dei fondi in fregio alle zone agricole.

In tali aree è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti.

5 Modalità di intervento sugli edifici esistenti in fascia di rispetto

Sugli edifici che ricadono in fascia di rispetto, con la sola eccezione di quelli di servizio per la ferrovia o per la strada, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, nonché gli interventi di ristrutturazione purché non comportino aumenti di superficie e volumetria.

6 Zone per attrezzature cimiteriali

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali esistenti e future. In queste zone possono essere realizzate ed ampliate le costruzioni per la sepoltura, il culto e l'onoranza dei defunti.

7 Zona di rispetto cimiteriale

Le fasce di rispetto sono quelle comprese entro il perimetro di rispetto cimiteriale.

In queste aree è vietato costruire nuovi edifici ed ampliare quelli esistenti.

Nella zona possono essere realizzate ed ampliate attrezzature complementari quali parcheggi, aree verdi, chioschi per la vendita dei fiori e di altri oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Inoltre sono consentite attività commerciali ambulanti all'aperto, autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

Non sono invece ammesse le seguenti attività:

- artigianale e industriale e residenziale;
- depositi di materiali a cielo aperto;
- esposizioni di merci all'aperto;
- tutte le attività nocive, inquinanti, rumorose, moleste e comunque incompatibili con la zona.

In ogni caso in queste aree è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione che presenti requisiti di durata, di inamovibilità ed incorporamento nel terreno, o che siano caratterizzate dalla presenza dell'uomo, anche non continuativa o comunque incompatibili con l'esigenza di assicurare il decoro ai luoghi di sepoltura, nonché di tutti gli interventi non previsti dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie così come modificato dall'art. 28 della Legge n. 166 del 01/08/2002.

8 Fascia di rispetto dei pozzi

Relativamente ai pozzi di captazione dell'acqua destinata all'approvvigionamento idrico per uso potabile, siano essi esistenti o di nuova realizzazione, nonché per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, sono stabilite conformemente ai sensi degli artt. 4,5,6 e 7 del DPR n.236 così come modificato ed integrato dalla Deliberazione di G.R. n.15137 del 27.06.1996 e successive modificazioni ed integrazioni, aree di salvaguardia suddivise in zone di tutela assoluta e zone di rispetto.

Le zone di tutela assoluta si riferiscono alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa.

La zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere una estensione di raggio non inferiore a 10 metri.

Le zone di rispetto sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque e comunque devono avere un'estensione di raggio non inferiore ai 200 metri rispetto al punto di captazione.

In fascia di rispetto dei pozzi valgono le disposizioni di cui al D.G.R. 10 aprile 2003, n° 7/12693 "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto, art. 21 comma 6, del D.lgs 152/99 e successive modifiche e integrazioni". Si rimanda inoltre all'art. 67 "Coordinamento con le norme geologiche" delle presenti norme ed in particolare alla classe di fattibilità 3e.

9 Fasce di rispetto degli impianti di depurazione

Le fasce di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità nei confronti delle aree destinate ad impianti di depurazione (norma C.I.T.A.I. del 04/02/1977 - Allegato 4 - punto 1.2.) vengono stabilite con una larghezza pari a 100 m dalle strutture dell'impianto di depurazione.

All'interno delle fasce di rispetto di cui sopra:

- non è ammessa alcuna nuova edificazione, compresa quella legata all'esercizio dell'agricoltura, fatte salve le sole opere di ampliamento dei servizi tecnologici di interesse pubblico, nonché la realizzazione di parcheggi pubblici scoperti;

- è ammessa la normale attività agricola nonché il recupero di eventuali edifici esistenti attraverso opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.

Art.53 Norme speciali per elettrodotti, impianti e cabine trasformazione dell'energia elettrica

Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

La costruzione di opere edilizie adibite a stazioni e cabine elettriche è subordinata a rilascio di titolo abilitativo. Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme speciali:

il volume delle cabine non viene computato nel calcolo dell'edificazione consentita;

la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;

le cabine possono essere costruite a confine di proprietà compreso quello verso le strade pubbliche in deroga alle distanze minime previste, con altezza fuori terra non superiore a m. 3,50 salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposti da comprovati motivi tecnici per i quali l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta;

le cabine possono essere costruite nelle zone di rispetto stradale, come previsto dalla circolare del Ministero dei LL.PP. n. 5980 del 30/12/1970.

Elettrodotti

Valgono le disposizioni contenute nel D.M. 29-5-2008 "Decreto del Ministero dell'ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare – Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti."

Titolo 3. Norme di valenza paesistica

Capo 1. Disposizioni generali

Art.54 Ambiti ed elementi di valenza paesistica

La valenza ecologica, paesistica e ambientale degli elementi e degli ambiti individuati costituisce il quadro di riferimento per la valutazione preventiva e preconditione all'uso ed alle trasformazioni territoriali.

Tutti gli interventi previsti dal piano assumono quale obiettivo principale la valorizzazione e la riqualificazione intesa come il mantenimento e il ripristino dei caratteri fondamentali originari degli elementi presenti sul territorio per la ricostruzione del paesaggio.

Le modalità di intervento previste sono contenute nelle singole schede di ambito e comunque dovrà porsi come obiettivo il ridisegno delle frange urbane e ricercare il giusto rapporto tra le aree edificate e il territorio libero.

Capo 2. Disposizioni d'ambito

Art.55 Ambiti di rilevanza paesistica

Sono le aree caratterizzate da elementi di interesse storico, geomorfologico, naturalistico, che formano i sistemi territoriali significativi per il paesaggio.

Queste zone pur avendo una vocazione agricola, presentano peculiari caratteristiche geologiche e morfologiche determinate dalla presenza di avvallamenti o di rilevati, di corsi d'acqua naturali o artificiali, di zone umide ovvero di vegetazione di particolare valore ambientale: esse svolgono una funzione di filtro rispetto a particolari emergenze ambientali e necessitano particolare salvaguardia.

Gli elementi principali si possono identificare in monumenti architettonici, testimonianze di valore storico, culturale, i movimenti morfologici e i corsi d'acqua di origine naturale.

In questi ambiti, prevalentemente adiacenti al fiume Lambro, sono comprese le aree da riqualificare con la riforestazione e la rinaturizzazione e il ripristino del manto arboreo.

Negli ambiti di rilevanza paesistica si applicano le seguenti disposizioni:

a. In tali zone non sono ammessi interventi che possono modificare la morfologia del terreno, nemmeno se connessi all'uso agricolo, né l'apertura o l'ampliamento di cave o discariche; per quelle eventualmente esistenti è prescritto che, a ciclo produttivo chiuso, le relative aree siano recuperate per la destinazione agricola.

b. le trasformazioni delle aree per l'edificazione, ove è consentito, perseguono l'obiettivo del completamento e ridisegno del margine urbano dei nuclei esistenti.

La progettazione degli interventi, in particolare per quelli in prossimità o prospicienti i corsi d'acqua, in particolare sul fiume Lambro, avrà cura e si porrà come obiettivo principale l'armonico inserimento con il contesto storico, paesistico ed ambientale. Quanto al patrimonio edilizio esistente ed avente, alla data del 31 dicembre 2007, destinazione diversa da quella agricola, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché gli ampliamenti delle attività produttive agricole anche zootecniche, purché queste ultime mantengano la caratteristica di insediamenti civili.

Il ampliamento, se previsto, concorrerà al perseguimento degli obiettivi di tutela finalizzato al rispetto dei caratteri storici e paesistico ambientali.

c. ai fini della valutazione di assoggettabilità alla procedura di VIA degli interventi di cui all'Allegato B del D.P.R. 12 Aprile 1996, ricadenti in tali ambiti, sono da considerare gli specifici elementi di valenza paesistico - ambientale caratterizzanti il contesto in cui è ricompreso l'intervento

Gli interventi ammessi in tali ambiti sono finalizzati e rispondono al principio della valorizzazione.

d. negli ambiti rilevanza paesistica non è consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria

Gli interventi ammessi per tali ambiti sono finalizzati e rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art.55 Ambiti ed elementi di valenza paesistica.

Art.56 Ambiti di rilevanza naturalistica

Sono le aree caratterizzate da elementi di rilevanza naturalistica e caratterizzate da elementi di connotati dalla presenza di elementi di rilevante interesse naturalistico, geomorfologico, agronomico, in diretto e funzionale rapporto fra loro.

Gli elementi principali si possono identificare sono le aree di naturalità individuate dai vigenti piani territoriali dei Parchi Regionali e dal PTCP.

Negli ambiti di rilevanza naturalistica si applicano le seguenti disposizioni:

a. salvaguardia degli elementi orografici e geomorfologici del terreno, è vietata l'apertura di nuove cave, e la realizzazione di impianti per lo smaltimento e recupero dei rifiuti.

b. nelle aree agricole comprese all'interno di tali ambiti, l'insediamento di nuovi complessi agricolo - zootecnici, se previsti, dovrà essere integrato da un progetto di inserimento paesistico

c. gli interventi di espansione edilizia, ove previsti, saranno finalizzati al ridisegno e compattamento delle frange edificate per tutelare la funzionalità ecologica di tali ambiti

d. non è consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria

e. ai fini della valutazione di assoggettabilità alla procedura di VIA degli interventi di cui

all'Allegato 8 del D.P.R. 12 Aprile 1996, ricadenti in tali ambiti, sono da considerare gli specifici elementi di valenza paesistico ambientale caratterizzanti il contesto in cui è ricompreso l'intervento

Capo 3. Disposizioni specifiche

Art.57 Elementi del paesaggio agrario

Gli elementi del paesaggio agrario costituiscono la trama fondamentale del territorio agricolo. L'identità dei luoghi è il risultato delle relazioni esistenti fra tali elementi. Le modalità di intervento ammesse per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art.52 Ambiti ed elementi di valenza paesistica.

1 Percorsi comprensoriali di interesse ambientale e viabilità di interesse storico

I percorsi comprensoriali d'interesse ambientale costituiscono elementi fondamentali di accesso e di fruizione pubblica dell'ambiente del quale essi sono parte integrante e necessaria. Sui relativi manufatti stradali sono ammessi esclusivamente

interventi di manutenzione; gli interventi di ristrutturazione della sede esistente. Il taglio di alberi posti in prossimità delle strade è ammesso solo se preventivamente autorizzato dalla Provincia.

Lungo tali percorsi vengono altresì individuati anche quei tratti o quei luoghi dai quali si godono ampie viste a grande distanza o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio.

Parte di questi tracciati costituiscono fondamento dell'organizzazione storica del territorio, così come rilevato dalla cartografia storica della prima levata I.G.M. del 1888.

La permanenza, la continuità e la leggibilità del tracciato antico, anche in presenza di modifiche e varianti, sono considerate di per sé valori meritevoli di tutela.

Gli interventi su tali tracciati dovranno aver cura non soltanto di evitare di cancellarli e interromperli, ma anche di conservare e mantenere leggibili, per quanto possibile, i segni storicamente legati alla loro presenza, quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli, opere di presidio e simili.

non è consentita, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, l'installazione di cartellonistica pubblicitaria lungo il percorso, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada

2 Disposizioni per la viabilità podereale ed interpodereale:

La viabilità podereale ed interpodereale costituisce parte integrante e fondamentale per il paesaggio agrario. Inoltre essa rappresenta un elemento fondamentale la penetrazione nel paesaggio agrario, consente inoltre la percezione dinamica di ampi spazi verdi caratterizzati dai diversi colori delle colture presenti.

Pertanto la viabilità, quale elemento caratterizzante il paesaggio agrario, va conservata e mantenuta in buono stato in primo luogo, per l'efficiente transito dei mezzi agricoli, e anche per la percorribilità ciclo - pedonale, a scopo ricreativo e/o turistico. Le modalità di intervento ammesse per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art.51 Ambiti ed elementi di valenza paesistica.

3 Disposizioni per la rete irrigua:

a. sono tutelati e valorizzati i percorsi delle rogge e dei canali irrigui evitando alterazioni e interruzioni di tracciato. Sono fatte salve le competenze attribuite ai Consorzi di Bonifica e Irrigazione dalle normative in vigore e dagli specifici obiettivi, piani e programmi ai sensi della L.R. 59/84 e successive modifiche per il governo delle acque interne, compatibilmente con la tutela dei valori paesistici. E' ammessa la tominatura di tratti solo per esigenze agricole e di accesso alle aree coltivate. Le modalità di intervento ammesse per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art.52 Ambiti ed elementi di valenza paesistica.

4 Disposizioni per i manufatti idraulici

a. è vietato alterare i manufatti idraulici di valore paesistico; per tutti gli altri manufatti, che rappresentano comunque testimonianza storica locale, le eventuali nuove sistemazioni idrauliche, non integrabili con le preesistenze, dovranno essere totalmente alternative senza necessità di eliminazione dei vecchi manufatti

b. vanno recuperati e conservati i manufatti che rappresentano una testimonianza storica locale di modelli atti al governo delle acque irrigue

c. vengono comunque fatte salve le competenze attribuite ai Consorzi di Bonifica e Irrigazione dalle normative in vigore, nel rispetto della tutela dei valori paesistici dei manufatti idraulici

Per garantire adeguata tutela dei valori ambientali, gli interventi sulla rete irrigua dovranno essere progettati ed attuati in conformità con le previsioni del P.T.C.P. nonché in modo da escludere o, comunque mitigare gli effetti sul contesto, con particolare riferimento al patrimonio arboreo e dell'ambiente naturale; gli interventi eccedenti la manutenzione e che comportino il taglio di alberi lungo le sponde possono essere assentiti dagli enti competenti provinciali.

Ove vengano dismesse rogge o lanche deve comunque essere mantenuta la bocca d'acqua che garantisca il mantenimento dell'ambiente naturale esistente. Anche nel caso in cui gli interventi di bonifica o di riordino irriguo comportanti la razionalizzazione idraulica di un fascio di rogge e di recupero funzionale di un solo alveo, se autorizzati, deve essere garantito quanto previsto dal presente comma. Le fasce destinate a percorsi di servizio debbono essere di una profondità minore di cinque metri (tale profondità va contenuta in tre metri rispetto ai colatori Sillaro e sui terreni prossimi alla rete irrigua non è

consentito, per una profondità di dieci metri dalla sponda, lo smaltimento mediante ferti-irrigazione dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici di qualsiasi tipo.

Restano salve le disposizioni più restrittive dei programmi di bonifica e dei piani di riordino irriguo. Il taglio degli alberi comporta comunque l'obbligo, a carico di chi ha eseguito il taglio del medesimo, della messa a dimora di altrettanti esemplari di adeguata essenza.

Per i corsi d'acqua decretati "acque pubbliche" ai sensi dell'art. 1 del T.U. sulle acque e impianti elettrici approvato con R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 (Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici) si rimanda alle disposizioni di polizia idraulica del R.D. 25 luglio 1904, n. 523 (Testo Unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie).

Fascia di rispetto lungo i corsi d'acqua (L.431/1985)

Ogni intervento in queste zone è subordinato all'ottenimento dell'autorizzazione paesistica ai sensi del D.Lgs. 42/04

5 Disposizioni per la Scarpata morfologica

Il Piano delle Regole con la disciplina contenuta nel presente articolo recepisce quanto stabilito dal P.T.C.P. vigente e secondo quanto indicato negli elaborati grafici dello Studio Geologico.

Il piano recepisce e individua la scarpata morfologica del Lambro con apposito simbolo grafico.

Nelle aree costituenti la scarpata e i terreni rispettivamente all'esterno del ciglio del terrazzo e del piede della scarpata per una profondità pari all'altezza della medesima sono vietati movimenti di terra, sbancamenti o livellamento, anche per fini agricoli, la trasformazione dei prati e pascoli permanenti in seminativi e la messa a coltura delle aree boscate.

Il taglio della vegetazione arborea esistente è soggetto alle normativa prevista dalla vigente legislazione Forestale Regionale e dalle prescrizioni di massima della Polizia Forestale della Provincia di Lodi.

E' comunque vietata la trasformazione delle aree boschive in coltivi.

Sulle scarpate morfologiche non è consentita la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, salvo quelli eventualmente necessari per il consolidamento del suolo e, ove risultino non altrimenti alloggiabili, quelli costituenti parte di opere o di impianti pubblici o di interesse generale, dichiarati di pubblica utilità.

Sui manufatti e sugli edifici esistenti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' ammessa la trasposizione dell'eventuale volume edificabile a favore di zone adiacenti ove sia ammessa l'edificazione ai sensi delle norme di zona.

6 Disposizioni per la vegetazione di ripa e bordo campo:

Anche il manto arboreo di ripa o di bordo campo è parte integrante del paesaggio agrario. Sarà pertanto fondamentale la sua tutela e salvaguardia, il suo sviluppo con la riqualificazione e manutenzione forestale che preveda forme di governo della vegetazione finalizzate a tagli selettivi, per favorire la rinnovazione e l'affermarsi della vegetazione autoctona ancora presente e della flora erbacea. Le modalità di intervento ammesse per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione.

7 Aree a forte caratterizzazione morfologica, rete dell'assetto idraulico agrario

Le trasformazioni avvenute nell'agricoltura hanno generato una rilevante semplificazione del paesaggio, si sono ridotte le partiture poderali, i corpi idrici secondari e, conseguentemente, le reti arboree che hanno contraddistinto per secoli l'immagine paesaggistica della pianura.

Il PGT, in recepimento delle indicazioni contenute nell'art.28.4 degli Indirizzi Normativi del PTCP approvato con delibera di C.P. n. 30 del 18 Luglio 2005, individua aree che hanno mantenuto una caratterizzazione morfologica riconducibile alla rete dell'assetto idraulico - agrario del territorio ed una presenza rilevante di elementi vegetazionali lineari.

La tutela paesistica di questi ambiti deve essere sostenuta da politiche tese ad evitare una crescita indiscriminata della monocultura e la perdita di un documento della memoria storica quale il tracciato delle linee della orditura della rete irrigua e di organizzazione della rete agricola.

Fatte salve le esigenze di sicurezza idraulica stabilite dai Consorzi di Bonifica e di Irrigazione competenti:

- la progettazione delle infrastrutture e delle aree di espansione insediativa deve risultare orientata al mantenimento del disegno della tessitura, evitando le interruzioni, l'abbandono o la manomissione dei tracciati delle colture arboree e arbustive, al contrario da considerare come elementi ordinatori delle nuove eventuali configurazioni morfologiche;
- deve essere mantenuta la viabilità interpodereale;
- la riorganizzazione della rete irrigua deve avvenire secondo le trame esistenti;
- devono essere mantenuti e difesi sia la vegetazione di alto fusto sia i sistemi vegetazionali complessi.

Art.58 Disposizioni generali di salvaguardia storico-monumentale

Nuclei di antica formazione

E' la parte di tessuto edilizio urbano di antica formazione di particolare unitarietà urbanistica e funzionale, ove sono presenti valori tipologici, e morfologici di antica formazione.

Il tessuto urbano denominato "Ambito residenziale consolidato" comprende edifici prevalentemente residenziali che seppur privi di particolari valori storico-monumentale specifici rappresentano in notevole misura caratteristiche ambientali da salvaguardare e tutelare.

Ogni intervento di recupero urbanistico ed edilizio, di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, di ristrutturazione o di trasformazione funzionale deve avvenire nel rispetto dei valori ambientali, caratterizzati dalla struttura urbana non particolarmente complessa e ricca di funzioni civili e religiose, ancorché dotata di cortine edilizie antiche, continue e riconoscibili.

Sono da considerare parte integrante dei nuclei storici anche le aree di pertinenza funzionale o visiva di edifici e nuclei isolati, le aree non edificate, il verde e le fasce di rispetto o di protezione visiva, gli edifici di costruzione o ricostruzione recente interclusi o accorpati ad un agglomerato storico.

I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art.50 Ambiti ed elementi di valenza paesistica.

Entro il perimetro dei nuclei di antica formazione si applicano le seguenti disposizioni:

- a) deve essere tutelata l'integrità del reticolo viario, che ha determinato l'impianto originario, dell'impianto urbano, e conservate le tipologie edilizie storiche, evidenziando i caratteri di unitari età e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio, come materiali, componenti edilizie, colori, ecc.
- b) la destinazione d'uso dovrà essere coerente con gli elementi tipologici, formali e strutturali del singolo organismo edilizio, valutato in relazione alla prevalenza dell'interesse storico
- c) è ammesso l'interventi edilizio diretto

Insedimenti rurali di interesse storico (cascine)

Il Documento di Piano individua l'edificato rurale (cascine) compreso quello non più destinato a funzione agricola (cascine dismesse) che per i suoi caratteri morfologici e tipologici costituisce patrimonio storico e ambientale da salvaguardare.

Tali strutture sono ancora a pieno titolo come facenti parte del patrimonio storico-edilizio e il loro recupero funzionale assume significato di memoria storica oltre che sociale.

Tale recupero dovrà riguardare gli usi e gli interventi consentiti nonché le cautele atte a conservare, negli edifici esistenti, i caratteri strutturali, tipologici, morfologici e di rilievo ambientale meritevoli di tutela oppure i criteri, cui ispirare le trasformazioni necessarie a ricondurre i suddetti edifici al rispetto dei tradizionali valori ambientali dell'edilizia rurale lodigiana.

Le modalità di intervento ammesse per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art.51.

Agli insediamenti rurali di interesse storico si applicano le seguenti disposizioni:

- a) gli interventi di recupero dei manufatti esistenti devono privilegiare il rispetto della morfologia dell'insediamento, dei caratteri tipologici e dei materiali costruttivi tipici del luogo
- b) gli interventi di nuova edificazione, dove ammessi, devono ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia per gli aspetti tipologico funzionali che per quelli architettonico – espressivi e avere destinazione compatibile con la prosecuzione dell'attività agricola senza alterare i caratteri e gli elementi di contesto territoriale, i tracciati stradali poderali ed interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione, le siepi, i filari alberati, elementi storico testimoniali riconducibili alla originaria partizione agraria

3 Elementi storico - architettonici

Sono da considerare quali elementi storico-architettonici gli edifici storici, religiosi, civili, militari, rurali, ville, parchi e giardini storici, edifici di archeologia industriale, luoghi e scenari della memoria storica e loro ambiti paesistici e spaziali di pertinenza, testimonianze significative della storia e della cultura, che costituiscono emergenze puntuali.

Gli elementi storico - architettonici comprendono, altresì, le emergenze paesistiche complesse, caratterizzate dalla presenza di più elementi strettamente interconnessi e caratterizzanti il territorio.

Gli elementi individuati comprendono sia i beni vincolati ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, sia beni ritenuti di valore storico - architettonico e individuati negli elaborati del PGT. Le modalità di intervento ammesse per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione.

Agli elementi storico - architettonici si applicano le seguenti disposizioni:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di risanamento conservativo e di restauro devono essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi

b). gli interventi ricostruttivi o di recupero dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto riguardante non solo i caratteri storico architettonici dei singoli manufatti, ma esteso all'intero contesto in cui il bene è inserito e di uno studio complessivo che consideri tutte le sue componenti, architettoniche, materiche e dei colori.

Art.59 Disposizioni generali di salvaguardia storico-ambientale e paesistico

Il P.G.T con la disciplina contenuta nel presente articolo e nel Documento di Piano "Vincoli e tutele" recepisce e sviluppa quanto previsto dal P.T.C.P. della Provincia di Lodi.

gli edifici pubblici di interesse storico e monumentale sottoposti alle disposizioni del D.Lgs. 42/04

Nell'elaborato cartografico "Carta dei vincoli" vengono riportati i seguenti elementi :

ambiti assoggettati alla tutela di cui al D.Lgs. 42/04);

centri e nuclei storici Carte IGM e Catastali alle varie date;

viabilità storica

In particolare :

beni assoggettati al D.Lgs. 42/04 quali :

beni vincolati dal P.T.C.C. e dal PTCP adottato sono :

- Chiesa di San Zenone vescovo architettura religiosa, rilevanza locale

scheda SIRBEC n. 1

Mulino ad acqua, architettura produttiva, rilevanza locale

scheda SIRBEC n. 2

Cascina Morgana, architettura produttiva, rilevanza locale,

scheda SIRBEC n. 3

Casa padronale della cascina Boscata, architettura civile/residenziale,

rilevanza locale,

scheda SIRBEC n.14

Cascina Bordona, architettura spontanea/rurale-minore ,

rilevanza locale,

scheda SIRBEC n.15;

Cascina Ca' Nova, architettura spontanea/rurale-minore ,

rilevanza locale,

scheda SIRBEC n.16;

Cascina Sacchella, architettura spontanea/rurale-minore ,

rilevanza locale,

scheda SIRBEC n.17;

Cascina Casone, architettura spontanea/rurale-minore ,

rilevanza locale,

scheda SIRBEC n.18;

Cascina Castello, architettura spontanea/rurale-minore ,

rilevanza locale,

scheda SIRBEC n.19;

Cascina Boscata, architettura spontanea/rurale-minore ,

rilevanza locale,

scheda SIRBEC n.20;

corsi d'acqua vincolati ex D.Lgs. 42/04;

viabilità di interesse storico (art. 20 Norme di attuazione del P.T.P.R. della Regione Lombardia)

fascia di esondazione (Fascia A) - P.A.I.;

fascia di deflusso della piena (Fascia B) - P.A.I.;

fascia di rispetto cimiteriale;

fascia di rispetto dei pozzi;

Rispetto all'impianto di depurazione consortile

confine comunale.

Art.60 Tutela e salvaguardia dei valori ambientali negli interventi sulla rete irrigua e tutela delle acque dall'inquinamento

Le acque superficiali e sotterranee costituiscono un sistema complesso formato da un reticolo idrografico superficiale gerarchizzato in tratti principali e secondari, connesso ai corpi idrici sotterranei a loro volta distinti in falda freatica superficiale e falde profonde.

Per garantire adeguata tutela dei valori ambientali, gli interventi sulla rete irrigua dovranno essere progettati ed attuati in conformità con le previsioni del P.T.C.P. nonché in modo da escludere o, comunque mitigare gli effetti sul contesto, con particolare riferimento al patrimonio arboreo e dell'ambiente naturale; gli interventi eccedenti la manutenzione e che comportino il taglio di alberi lungo le sponde possono essere assentiti dagli enti competenti in base ai criteri contenuti nel P.T.C.P.

Ove vengano dismesse rogge o lanche deve comunque essere mantenuta la bocca d'acqua che garantisca il mantenimento dell'ambiente naturale esistente. Anche nel caso in cui gli interventi di bonifica o di riordino irriguo comportanti la razionalizzazione idraulica di un fascio di rogge e di recupero funzionale di un solo alveo, se autorizzati, deve essere garantito quanto previsto dal presente comma. Le fasce destinate a percorsi di servizio debbono essere di una profondità minore di cinque metri (tale profondità va contenuta in tre metri rispetto ai colatori). Sui terreni prossimi alla rete irrigua non è consentito, per una profondità di dieci metri dalla sponda, lo smaltimento mediante fertirrigazione dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici di qualsiasi tipo.

Restano salve le disposizioni più restrittive dei programmi di bonifica e dei piani di riordino irriguo. Il taglio degli alberi comporta comunque l'obbligo, a carico di chi ha eseguito il taglio del medesimo, della messa a dimora di altrettanti esemplari di adeguata essenza.

Per i corsi d'acqua decretati "acque pubbliche" ai sensi dell'art. 1 del T.U. sulle acque e impianti elettrici approvato con R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 (Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici) si rimanda alle disposizioni di polizia idraulica del R.D. 25 luglio 1904, n. 523 (Testo Unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie).

A tutela e salvaguardia delle acque sul territorio comunale si applicano le seguenti disposizioni:

- a) gli scarichi idrici dovranno possedere requisiti di qualità compatibili con l'effettivo stato del recettore
- b) deve essere favorita l'immissione delle acque pluviali sul suolo e nei primi strati del sottosuolo, evitando comunque condizioni di inquinamento. Nella realizzazione dei nuovi interventi di urbanizzazione e di infrastrutturazione vanno definite opportune aree atte a favorire l'infiltrazione e l'invaso temporaneo diffuso delle precipitazioni meteoriche
- c) le immissioni dirette delle acque meteoriche negli alvei fluviali devono essere ridotte, favorendo opportune soluzioni progettuali e individuando aree in grado di fermare temporaneamente le acque nei periodi di crisi e di regolarne il deflusso al termine degli stessi

1 Fascia di rispetto lungo i corsi d'acqua Ogni intervento in queste zone è subordinato all'ottenimento dell'autorizzazione paesistica ai sensi del D.Lgs. 42/04

2 Aree di bonifica

Si definiscono aree di bonifica quelle per le quali siano state attivate le procedure previste dall'art. 17 del D.lgs. 22/97 e del D.M. 25 ottobre 1999 n.471/99 a causa di un potenziale o reale pericolo di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee.

I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione di cui all'Art.50 Ambiti ed elementi di valenza paesistica.

Nel territorio di Valera Fratta come evidenziato dalle tavole DP 10, DP11 e PR2 è presente l'area "Ex Discarica località Cascina Sacchella" assoggettata a bonifica mediante progetto di Recupero ambientale del 3/6/1996. Su tale area è tassativamente vietata qualsiasi coltivazione, mentre sono permesse la manutenzione e il reintegro delle esistenti piantumazioni d'alto fusto e arbustive. Sono inoltre tassativamente vietate opere di scavo, movimento terra, captazione acque sotterranee e trivellazioni di qualsiasi genere.

3 Stabilimenti a rischio di incidente rilevante

Sono individuati gli stabilimenti classificati a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs. 334/1999, gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante rilevati in fase di redazione del PGT sono identificati negli elaborati grafici di cui all'Art.58

4 Tutela della fauna

Rientrano tra le categorie da tutelare di cui all'Elenco 1 del PTCP:

- a) le presenze faunistiche del territorio provinciale importanti per il mantenimento della biodiversità e degli equilibri ecologici
- b) l'elenco di specie guida che, per il loro elevato valore di indicatore ambientale, costituiscono un riferimento operativo per le azioni di ricostruzione degli habitat e della rete ecologica
- c) l'elenco delle specie non locali presenti sul territorio provinciale, che costituiscono un fattore di danno per le popolazioni di fauna locale
- d) l'elenco delle specie ritenute prioritarie ai fini degli interventi conservativi

Si rimanda alla Direttiva sull'avifauna 79/409/CEE, e la L.R. 26/1993 sulla protezione della fauna selvatica e la disciplina dell'attività venatoria, nonché la D.G.R. 20 Aprile 2001 n. 6/4345.

Art. 61 Tutela e salvaguardia dei valori ambientali, naturali e paesistici

1 Tutela della flora

Le specie floristiche tutelate ai sensi della L.R. 33/1977, art. 22 comma 1 .

E' vietata la raccolta delle specie tutelate nel rispetto delle leggi regionali in materia di tutela della flora.

2 Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità

Sono le aree del territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna. I criteri e le modalità di intervento ammesse all'interno dei corridoi ecologici rispondono al principio della riqualificazione di cui all'Art.50

In tali ambiti non è consentita la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi.

Iniziative e azioni

La tavola PdR 2 Carta Unica del Piano delle Regole individua i corridoi ecologici e le direttrici di connessione definendone le modalità di intervento per le edificazioni esistenti in modo che le trasformazioni non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica.

3 Varchi funzionali ai corridoi ecologici

Dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti si realizzeranno i varchi al fine di consentire la continuità delle aree e la corretta funzionalità

A tali aree si applicano le seguenti disposizioni:

a.- in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo ineditato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico

b.- nelle situazioni di maggior criticità, ai fini della continuità dei corridoi ecologici, dovranno essere progettati di rinaturizzazione per il rafforzamento del corridoio ecologico.

4 Barriere infrastrutturali ed interferenze con la rete ecologica

Sono le aree rese discontinue dall'attraversamento delle principali infrastrutture viarie esistenti e programmate con gli elementi della rete ecologica.

Nei punti di discontinuità causati dalla presenza delle infrastrutture esistenti, in particolare sulle infrastrutture da realizzare, si dovranno prevedere i passaggi faunistici, con il relativo impianto vegetazionale di invito e di copertura. Le modalità di intervento ammesse per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione.

5 Scarpa morfologica

Il Piano delle regole con la disciplina contenuta nel presente articolo e nelle tavole di azionamento recepisce quanto stabilito dal P.T.C.P. vigente e secondo quanto indicato negli elaborati grafici dello Studio Geologico.

Il Piano recepisce e individua la scarpata morfologica del Lambro con apposito simbolo grafico.

Nelle aree costituenti la scarpata e i terreni rispettivamente all'esterno del ciglio del terrazzo e del piede della scarpata per una profondità pari all'altezza della medesima sono vietati movimenti di terra, sbancamenti o livellamento, anche per fini agricoli, la trasformazione dei prati e pascoli permanenti in seminativi.

Il taglio della vegetazione arborea esistente è soggetto alle normative previste dalla vigente legislazione Forestale Regionale e dalle prescrizioni di massima della Polizia Forestale della Provincia di Lodi.

E' comunque vietata la trasformazione delle aree boschive in coltivi.

Sulle scarpate morfologiche non è consentita la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, salvo quelli eventualmente necessari per il consolidamento del suolo e, ove risultino non altrimenti alloggiabili, quelli costituenti parte di opere o di impianti pubblici o di interesse generale, dichiarati di pubblica utilità.

6 Aree boscate

Boschi definiti ai sensi della Legge Regionale n. 27/2004 e s.m.i. nonché le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea che per caratteristiche e collocazione assumono interesse paesistico. Gli indirizzi per la gestione dei boschi sono contenuti nelle disposizioni della legislazione e regolamenti regionali. Le modalità di intervento ammesse per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art.50 Ambiti ed elementi di valenza paesistica e Art.52 Ambiti di rilevanza naturalistica..

7 Arbusteti, Siepi, Filari

Le unità ecosistemiche costituenti la struttura di riferimento per la costituzione della rete ecologica sono:

arbusteti, siepi e filari. Le modalità di intervento ammesse per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art.50 Ambiti ed elementi di valenza paesistica e Art.52 Ambiti di rilevanza naturalistica.

8 Alberi di interesse monumentale

Esemplari arborei singoli, in gruppo o in filare di alto pregio naturalistico, storico, paesaggistico e culturale. Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art.50 e Art.52 Ambiti di rilevanza naturalistica.

E' vietato danneggiare o abbattere gli alberi di interesse monumentale. L'abbattimento può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative. In tal caso l'abbattimento viene autorizzato dai comuni previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline agronomiche - forestali.

9 Stagni, lanche, zone umide estese, spiaggioni fluviali

Ecosistemi caratterizzati da acque lentiche basse, contraddistinte dalla elevata produttività primaria e rivestono un ruolo importante in termini di biodiversità.

Sono aree caratterizzate da acque lentiche basse , contraddistinte da elevata produttività primaria e rivestono un ruolo importante per che rappresentano per la biodiversità.

Si tratta di una tipologia ambientale dalle caratteristiche peculiari, contraddistinta da una morfologia fortemente dinamica tanto a livello infra-annuale, in relazione alle variazioni del livello idrometrico, quanto nel medio-lungo termine, per il continuo, duplice processo di erosione-sedimentazione.

Gli spiaggioni, tipologia ambientale dalle caratteristiche peculiari originati da un accumulo del materiale detritico trasportato dalla corrente, possono essere in continuità con le rive, oppure occupare la parte esterna di isole fluviali.

L'estensione, l'altezza rispetto al livello del fiume e, naturalmente, l'andamento delle precipitazioni, influenzano le caratteristiche del soprassuolo: quest'ultimo si presenta spoglio, sabbioso o, più raramente, ciotoloso, nei pressi del corso vivo del fiume e comunque nelle zone più basse e quindi più facilmente soggette a periodica sommersione.

Allontanandosi dalla riva oppure spostandosi in aree, anche prossime alla stessa, in cui il processo di accumulo ha creato una sopraelevazione tale da metterle al riparo dai rigonfiamenti tipici del periodo primaverile e autunnale, si riscontra un processo

di colonizzazione di piante erbacee di varie specie, in grado di estendersi in modo continuo nelle zone più riparate, ove facilmente si insediano anche roveti e arbusteti e piante erbacee di varie specie.

A queste aree ecositemiche si applicano le seguenti disposizioni:

- E' vietata la loro soppressione, nonché qualsiasi intermento modificato che ne depauperi la loro naturalità;

-Il Piano incentiva queste aree di valore naturalistico e contribuisce anche con contributi economici al loro potenziamento al fine di garantirne l'esistenza che rappresenta un brano di naturalità in un ambiente completamente antropizzato.

Le modalità di intervento ammesse per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art.54 Ambiti ed elementi di valenza

Paesistica e Art.56 Ambiti di rilevanza naturalistica.

A tali elementi si applicano le seguenti disposizioni:

a) è vietata la loro soppressione, nonché qualsiasi intervento che ne depauperi il grado di naturalità

b) sono ammessi esclusivamente interventi di naturalizzazione

c) deve essere incentivata la fruibilità di questi luoghi, con modalità non impattanti sugli equilibri ecologici

PAI (Pubblicato sulla G.U. n. 183 del 8 Agosto 2001 del CPM 24 Maggio 2001)

Il Piano con particolare riferimento a quanto disposto dagli artt.4.2 e 4.3 della delibera regionale GR n. 7/7365 del 11 Dicembre 2001, recepisce le disposizioni contenute nel PAI (Piano di Assetto Idrogeologico - Pubblicato sulla G.U. n. 183 del 8 Agosto 2001 del DCPM 24 Maggio 2001).

Finalità e contenuti (art. 1 comma 6 delle NTA del PAI)

Nei tratti dei corsi d'acqua a rischio di asportazione della vegetazione arborea in occasione di eventi alluvionali, così come individuati nell'allegato 3 al Titolo I – Norme per l'assetto della rete idrografica e dei versanti, è vietato, limitatamente alla fascia A, di cui all'art. 29 delle NTA del PAI, l'impianto e il reimpianto delle coltivazioni a pioppeto.

Fascia di deflusso della piena (Fascia A) (art. 29 delle NTA del PAI)

Nella fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

Nella fascia A sono vietate:

- a. Le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modificano l'assetto idrogeologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b. La realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 Febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3 lett. l);
- c. La realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, lett. m);
- d. Le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m. dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprasuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 Maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 Luglio 1904, n. 523;
- e. La realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f. Il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

Sono per contro consentiti:

- a al cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- a. Gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- b. Le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- c. I prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc annui;
- d. La realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;

- e. I depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- f. Il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- g. Il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- h. Il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, lett. m), del D.Lgs. 5 Febbraio 1997, n. 22;
- l. L'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 Febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs.22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità valicato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art.6 del suddetto decreto legislativo;
- m. L'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella fascia A.

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Fascia di esondazione (Fascia B) (art. 30 delle NTA del PAI)

Nella fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

Nella fascia B sono vietate:

- a. Gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invasore, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invasore in area idraulicamente equivalente;
- b. La realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 Febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3 lett. l);
- c. In presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29:

- a. Gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- b. Gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dall'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo articolo 38, espresso anche sulla base di quanto previsto dall'art. 38 bis;
- c. La realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
- d. L'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;
- e. Il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dall'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo articolo 38, espresso anche sulla base di quanto previsto dall'art. 38 bis;

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Demanio fluviale e pertinenze idrauliche e demaniali (art. 32 delle NTA del PAI)

Il Piano assume l'obiettivo di assicurare la migliore gestione del demanio fluviale. A questi fini le Regioni trasmettono all'Autorità di Bacino i documenti di ricognizione anche catastale del demanio dei corsi d'acqua interessati dalle presenti

norme, nonché i titoli abilitativi in atto relative a detti territori, con le date di rispettiva scadenza. Le Regioni provvederanno altresì a trasmettere le risultanze di dette attività agli enti territorialmente interessati per favorire la formulazione di programmi e progetti.

Fatto salvo quanto previsto dalla Legge 5 Gennaio 1994, n. 37, per i territori demaniali, i soggetti di cui all'art. 8 della citata Legge, formulano progetti di utilizzo con finalità di recupero ambientale e tutela del territorio in base ai quali esercitare il diritto di prelazione previsto dal medesimo articolo 8, per gli scopi perseguiti dal presente Piano. Per le finalità di cui al presente comma, l'Autorità di Bacino, nei limiti delle sue competenze, si pone come struttura di servizio.

Le aree del demanio fluviale di nuova formazione, ai sensi della Legge 5 Gennaio 1994, n. 37, a partire dalla data di approvazione del presente Piano, sono destinate esclusivamente al miglioramento della componente naturale della regione fluviale e non possono essere oggetto di sdemanializzazione.

Nei terreni demaniali ricadenti all'interno delle fasce A e B, fermo restando quanto previsto dall'art. 8 della Legge 5 Gennaio 1994, n. 37, il rinnovo e il rilascio di nuovi titoli abilitativi sono subordinati alla presentazione di progetti di gestione, d'iniziativa pubblica e/o privata, volti alla ricostituzione di un ambiente fluviale diversificato e alla promozione dell'interconnessione ecologica di aree naturali, nel contesto di un processo di progressivo recupero della complessità e della biodiversità della regione fluviale.

I predetti progetti di gestione, riferiti a porzioni significative e unitarie del demanio fluviale, devono essere strumentali al raggiungimento degli obiettivi del Piano, di cui all'art. 1, comma 3 e all'art. 15, comma 1, delle norme di Piano, comunque congruenti alle finalità istitutive e degli strumenti di pianificazione e gestione delle aree protette eventualmente presenti e devono contenere:

- L'individuazione delle emergenze naturali dell'area e delle azioni necessarie alla loro conservazione, valorizzazione e manutenzione;
- L'individuazione delle aree in cui l'impianto di specie arboree e/o arbustive, nel rispetto della compatibilità col territorio e con le condizioni di rischio alluvionale, sia utile al raggiungimento dei predetti obiettivi;
- L'individuazione della rete dei percorsi d'accesso al corso d'acqua e di fruibilità delle aree e delle sponde.

Le aree individuate dai progetti così definiti costituiscono ambiti prioritari ai fini della programmazione dell'applicazione dei regolamenti comunitari vigenti.

L'organo istruttore trasmette i predetti progetti all'Autorità di Bacino che, entro tre mesi, esprime un parere vincolante di compatibilità con le finalità del presente Piano, tenuto conto degli strumenti di pianificazione e gestione delle aree protette eventualmente presenti.

In applicazione dell'art. 6, comma 3, della Legge 5 Gennaio 1994, n. 37, le Commissioni provinciali per l'incremento delle coltivazioni arboree sulle pertinenze demaniali dei corsi d'acqua costituite ai sensi del R.D.L. 18 Giugno 1936, n. 1338, convertito, con modificazioni, dalla Legge 14 Gennaio 1937, n. 402 e successive modificazioni, devono uniformarsi, per determinare le modalità d'uso e le forme di destinazione delle pertinenze idrauliche demaniali dei corsi d'acqua, ai contenuti dei progetti di gestione approvati dall'Autorità di Bacino.

Nel caso in cui il progetto, sulla base del quale è assentita il titolo abilitativo, per il compimento dei programmi di gestione indicati nel progetto stesso, richieda un periodo superiore a quello assegnato per la durata dell'atto concessorio, in sede di richiesta di rinnovo l'organo competente terrà conto dell'esigenza connessa alla tipicità del programma di gestione in corso.

In ogni caso è vietato il nuovo impianto di coltivazioni senza titolo legittimo di titolo abilitativo.

Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico PAI (art.38 delle NTA del PAI)

Fatto salvo quanto previsto agli art.29 e 30 delle NTA del PAI, all'interno delle Fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modificano i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativi. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, così come individuata dalla direttiva di cui al comma successivo, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino.

L'Autorità di bacino emana ed aggiorna direttive concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni tecniche relative alla predisposizione degli studi di compatibilità e alla individuazione degli interventi a maggiore criticità in termini d'impatto sull'assetto della rete idrografica. Per questi ultimi il parere di cui al comma 1 sarà espresso dalla stessa Autorità di bacino.

Le nuove opere di attraversamento stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.

Impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile (art.38 bis delle NTA del PAI)

L'Autorità di bacino definisce, con apposite direttive, le prescrizioni e gli indirizzi per la riduzione del rischio idraulico a cui sono soggetti gli impianti di trattamento delle acque reflue, le operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti e gli impianti di approvvigionamento idropotabile ubicati nelle fasce fluviali A e B.

I proprietari e i soggetti gestori di impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, di potenzialità superiore a 2000 abitanti equivalenti, nonché di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti e di impianti di approvvigionamento idropotabile, ubicati nelle fasce fluviali A e B predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano (DPCM 24 Maggio 2001 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.183 del 8 Agosto 2001) una verifica del rischio idraulico a cui sono soggetti i suddetti impianti ed operazioni, sulla base delle direttive di cui al comma 1 del presente paragrafo (cfr. art.38bis del PAI). Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base delle richiamate direttive.

L'Autorità di bacino, anche su proposta dei suddetti proprietari e soggetti gestori ed in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, delibera specifici Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt.21 e seguenti della L.18 Maggio 1989, n.183, per gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma. Nell'ambito di tali programmi l'Autorità di bacino incentiva inoltre, ovunque possibile, la delocalizzazione degli impianti di cui ai commi precedenti al di fuori delle fasce fluviali A e B.

Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica (art.39 delle NTA del PAI)

I territori della Fascia A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, che divengono contenuto vincolante dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, per le regioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:

- a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. C), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art.5 comma2, lett. a) della L.17 Agosto 1942, n.1150.
- b) alle aree esterne ai centri edificati, così come definiti alla seguente lettera c), si applicano le norme delle Fasce A e B, di cui ai successivi commi 3 e 4;
- c) per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia, Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.

All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nelle Fasce A e/o B, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.

Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite:

le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art.31, lett. a), b), c) della L. 5 Agosto 1978, n.457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:

opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

- a) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- b) interventi di adeguamento igienico – funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- c) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi del articolo 20 delle NTA del PAI.

La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui all'art.38 delle NTA del PAI. Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme (del paragrafo), i Comuni in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni PAI, nei termini previsti all'art.27, comma 2 delle NTA del PAI stesso, devono rispettare i seguenti indirizzi:

- a) evitare nella Fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una funzione collettiva;
- b) favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;
- c) favorire nelle fasce A e B aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico – ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.

Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art.4, comma 7 del DL 5 Ottobre 1993, n.398, così come convertito in L. 4 Dicembre 1993, n.493 e successive modifiche) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del presente Piano e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi della L. 9 Luglio 1908, n.445 e 2 Febbraio 1974, n.64, nonché quelli di cui al D.Lgs. 29 Ottobre 1999, n.490 e dell'art.82 del DPR 24 Luglio 1977, n.616 e successive modifiche e integrazioni.

Per le aree inserite all'interno dei territori protetti nazionali e regionali, definiti ai sensi della L. 6 Dicembre 1991, n.394 e successive modifiche e integrazioni e/o da specifiche leggi regionali in materia, gli Enti di gestione, in sede di formazione e adozione di strumenti di pianificazione d'area e territoriale o di loro varianti di adeguamento, sono tenuti, nell'ambito di un'intesa con l'Autorità di bacino, a conformare le loro previsioni alle delimitazioni e alle relative prescrizioni del presente Piano, specificatamente finalizzate alla messa in sicurezza dei terreni.

Parte III NORME DEL PIANO DEI SERVIZI

Titolo 1. Disposizioni preliminari e generali

Capo 1. Contenuti e definizioni

Art.62 Elaborati e contenuti del Piano dei servizi

Il Piano dei Servizi viene redatto ai sensi dell'art.9 della L.R.12/05 e s.m.i. e concorre al raggiungimento degli obiettivi strategici del Documento di Piano tendendo al miglior assetto territoriale e alla equilibrata dotazione di attrezzature pubbliche, integrazione dei servizi erogati per una migliore qualità della vita nell'ottica della salvaguardia delle risorse agricole, ambientali ed ecologiche.

I seguenti elaborati, costituiscono il Piano dei Servizi:

Elaborati

| | |
|------|---------------------------------|
| | Relazione |
| Ps.1 | Stato dei servizi sovracomunali |

| | |
|------|----------------------------|
| Ps.2 | Stato dei servizi comunali |
|------|----------------------------|

Art. 63 Definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Sono definiti servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni di cui al presente articolo, 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 nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

La convenzione, atto di asservimento o regolamento d'uso è approvato con deliberazione di Consiglio Comunale e deve rispondere alle seguenti indicazioni:

previsione di orari e modalità di funzionamento in coerenza con le esigenze espresse dalla comunità locale
previsione di tariffe ridotte per particolari categorie svantaggiate o per residenti od occupati nel Comune
I servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono distinti nelle seguenti macro categorie:

- a). aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza ;
- b). aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi .

Art. 64 Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza

Sono così definite le parti del territorio comunale che accolgono, o che sono destinate ad accogliere le attrezzature pubbliche, o di uso pubblico, al servizio della popolazione residente o presente, di cui all'art. 9 della legge regionale n. 12/2005.

In tali zone é consentito sia completare le attrezzature esistenti, che realizzare nuove e diverse attrezzature in coerenza con la programmazione comunale (Piano dei Servizi, Piano Triennale delle Opere Pubbliche) e/o con un progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale.

Catalogo dei servizi pubblici o di uso pubblico di livello comunale e sovracomunale

| Categoria | I Tipologia |
|-------------------|---|
| Istruzione | Istruzione inferiore |
| | Scuole per l'infanzia (materne) |
| | Scuole primarie (elementari) |
| | Scuole secondarie inferiori (medie) |
| | Istruzione superiore |
| | Scuole superiori e Formazione professionale |
| Interesse comune. | Servizi formativi |
| | Servizi sociali |
| | Asili Nido |
| | Servizi sociali per la persona |
| | Servizi amministrativi pubblici |
| | Sicurezza e Protezione Civile |
| | Sicurezza |
| | Polizia Locale |
| Protezione Civile | |

COMUNE DI VALERA FRATTA -LO-
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. 11 MARZO 2005 n. 12
PIANO DELLE REGOLE

| | |
|---------------------------|---|
| | Poste e Telecomunicazioni |
| | Poste |
| | Telecomunicazioni e media |
| | Turismo e Fiere |
| | Servizi per il turismo |
| | Spazi e padiglioni fieristici ed espositivi |
| Verde e sport | Verde |
| | Verde d'arredo, piazze e aree pedonali |
| | Verde di quartiere |
| | Parchi urbani |
| | Verde connettivo |
| | Parchi Territoriali |
| | Sport |
| | Centri polivalenti |
| | Impianti sportivi |
| Parcheggi | Spazi per la sosta e servizi connessi |
| Attrezzature Tecnologiche | Attrezzature per le reti e la distribuzione |
| | Centri di smaltimento e trattamento rifiuti |
| | Attrezzature comunali (come depositi e magazzini) |
| | Altre attrezzature |
| Attrezzature religiose | Chiese ed altri luoghi di culto |
| | Oratori e centri sportivi aggregati |
| | Centri religiosi, Uffici ecclesiastici e servizi connessi |

L'eventuale realizzazione di tali attrezzature e la loro gestione, da parte di singoli soggetti privati o da parte di Enti, proprietari o meno delle aree.

Nel caso in cui l'intervento venga effettuato da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale (come per le opere religiose, o nel caso previsto ai commi successivi) verrà rilasciato idoneo titolo abilitativo alla costruzione.

Art. 65 Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi

Sono le aree destinate ad accogliere le attrezzature e gli edifici ritenuti necessari per il soddisfacimento delle esigenze sociali e per la salute degli addetti delle aziende insediate nella zona, servizi volti a migliorare le condizioni di lavoro e della popolazione residente.

Esse sono di norma destinate alla realizzazione di parcheggi per le aziende e gli addetti, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed altre funzioni equivalenti (ricreative, culturali, associative, ecc.).

Gli interventi potranno essere effettuati dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti anche privati (artigiani e loro associazioni, industriali e loro associazioni, enti vari, singole aziende private, ecc.).

Titolo 2. Disposizioni attuative e specifiche

Capo 1. Attuazione del Piano dei servizi

Art. 66 Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi

Le previsioni del Piano dei servizi si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico individuate sulla tavola Piano dei Servizi di cui all'Art. 58 vincolate ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n° 12/2005.

L'acquisizione da parte del Comune può avvenire tramite esproprio o acquisizione bonaria, nei termini di legge, ovvero tramite cessione gratuita (diretta o attraverso l'acquisizione di aree soggette a perequazione) da parte dei privati nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani attuativi o degli Ambiti di trasformazioni.

Nella tavola n1. del Piano dei servizi: "Catalogo dei servizi esistenti e di progetto", mediante apposita simbologia, sono individuate le aree e le reti di proprietà pubblica e quelle di proprietà private di uso pubblico l'uso pubblico che costituiscono l'armatura urbana dei servizi per la comunità.

Art. 67 Variante obbligatoria al Piano dei servizi

Costituisce variante al Piano dei Servizi Art.9 lettera 15 L.R.12/05 la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei servizi.

Art. 68 Concorso dei privati alla realizzazione del Piano dei servizi

I privati in forza dell'Art.9 lettera 12 L.R.12/05 hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro intero carico o in compartecipazione col Comune od altro Ente, delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi, sia su aree di loro proprietà, come su aree di proprietà del comune, o appositamente asservite all'uso pubblico. La proposta di realizzazione può anche prevedere una localizzazione diversa da quella indicata dal Piano dei Servizi, anche su aree non specificamente destinate ai servizi, purché non si tratti di aree agricole; tale diversa previsione non comporta variante del Piano dei Servizi.

Art.69 Programmazione del Piano dei servizi

Il Piano dei Servizi è strumento d'indirizzo per l'attuazione del Piano di Governo del Territorio e può essere modificato e aggiornato ai sensi della vigente legislazione; il Comune, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle opere pubbliche e relativi aggiornamenti, verifica lo stato d'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli eventuali adeguamenti.

Art. 70 Limiti delle costruzioni nelle aree a servizi

I parametri urbanistici ed edilizi per l'edificazione nelle aree del Piano dei Servizi sono di norma quelle degli ambiti di riqualificazione urbana.

In particolari casi potranno essere diversi e definiti in sede di approvazione del progetto esecutivo,tenendo conto della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto col contesto edilizio ed ambientale.

Capo 2. Disposizioni specifiche per i piani esecutivi e le aree di trasformazione

Art. 71 Dotazione di servizi nei piani esecutivi e negli ambiti di trasformazione

Ogni ambito di trasformazione definisce la dotazione minima di servizi pubblici da cedere gratuitamente con atto notarile convenzionato all'Amministrazione comunale. La quantità di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico sono indicate nelle singole schede degli ambiti di trasformazione, e potranno essere soddisfatte in parte in ambito da convenzionare, in parte in altri ambiti del territorio comunale e dalla monetizzazione secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale.

La dotazione di servizi come indicato nelle schede attuative e comunque non inferiore a 39* mq / abitante per la destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro 150 mc / abitante, 100 mq /100 mq di S.l.p. per le destinazioni commerciali e terziarie e 50 mq /100 mq di S.l.p. per le destinazioni produttive secondarie.

Art.72 Monetizzazione nei piani esecutivi e negli ambiti di trasformazione

Qualora, dove espressamente consentito dalle norme d'ambito del Piano delle Regole e dalle schede dei piani esecutivi e degli ambiti di trasformazione, l'acquisizione delle aree per servizi come definite nel presente Piano 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, si potrà prevedere in alternativa totale o parziale della cessione, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione. Il valore unitario di monetizzazione per le aree da cedere è definito annualmente dall'Amministrazione comunale con Delibera di Consiglio sulla base del costo dell'area e delle attrezzature necessarie per la realizzazione della struttura prevista.

Capo 3. Disposizioni specifiche diverse

Art. 73 Verde di connessione fra territorio rurale ed edificato e sistema degli elementi naturali presenti nel tessuto urbano

Ai sensi dell'art. 9.1 della legge regionale 12/2005, il Piano dei Servizi individua i corridoi ecologici ed elementi di connessione fra territorio rurale e territorio edificato, alcuni tracciati corrispondenti a corsi d'acqua naturali presenti nel tessuto urbano.

I corsi d'acqua rappresentano una presenza di naturalità da valorizzare con la cura delle sponde mediante provvedimenti di ingegneria naturalistica, la tutela, la riqualificazione e l'arricchimento degli elementi vegetazionali naturali, la pulizia.

Le aree destinate a verde di connessione, ancorché non soggette ad esproprio, hanno valore di bene ambientale e sono pertanto da tutelare e valorizzare e da mantenere aperte alla fruizione collettiva, anche tramite accordi specifici con i privati proprietari; sia che si tratti di aree pubbliche che di aree private, va conservata, qualificata e potenziata la presenza della vegetazione autoctona, incrementandola o sostituendola con una adeguata varietà di specie di diversa dimensione e lasciando il terreno allo stato naturale, libero da pavimentazioni, salvo il caso che tali aree vengano interessate da percorsi di attraversamento ciclo pedonali. Ai privati proprietari è vietato recintare tali aree e procedere a interventi sulla vegetazione esistente che non siano di ordinaria manutenzione.

La gestione delle aree pubbliche o private destinate a verde urbano presente e da realizzare sul territorio comunale rappresenta la fondamentale funzione ecologica ed ambientale nell'ambito edificato o al suo contorno e implica da parte della Pubblica Amministrazione e dei privati proprietari l'obbligo della cura e manutenzione.

Art.74 Area per le attrezzature cimiteriali

Sono così denominate le aree interessate dal cimitero esistente e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto dello stesso cimitero destinate all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale.

Su tali aree è quindi esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre.

Non sono ammesse costruzioni o strutture destinate ad usi diversi da quelli sopra indicati, che presentino requisiti di durata, inamovibilità e di incorporamento col terreno.

Art.75 Area per distributori di carburanti

L'impianto di nuove stazioni per distribuzione carburanti o di semplici distributori, è ammesso esclusivamente in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi ed i percorsi pedonali) né su aree private di pertinenza di edifici esistenti, né in zone classificate ad uso pubblico.

Possono essere ammessi nuovi impianti anche nelle fasce di rispetto a lato delle strade.

Gli impianti per distribuzione carburante e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzinetti, servizi igienici, ecc. con esclusione di abitazioni, negozi od altre attività commerciali non attinenti all'assistenza stradale), sono comunque ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti :

Rc = massimo 1/25 (un venticinquesimo) escluse le pensiline

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

Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti nel centro storico e nelle strade residenziali di quartiere.

COMUNE DI VALERA FRATTA -LO-
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. 11 MARZO 2005 n. 12
PIANO DELLE REGOLE

Le autorizzazioni all'installazione di impianti per distribuzione carburanti e le concessioni relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico. Le disposizioni di cui al precedente articolo, non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato.