

REGIONE LOMBARDIA | PROVINCIA DI LODI

**COMUNE DI BOFFALORA D'ADDA**

PIANO DELLE REGOLE

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

SECONDA VARIANTE PARZIALE AL PGT

IL SINDACO

Sig. Livio Bossi

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giovanni Andreassi

IL RESPONSABILE  
DEL SERVIZIO URBANISTICO

Geom. Angelo Miceli

ADOZIONE C.C. CON DELIBERA

n.00 del 00/00/0000

**I PROGETTISTI**

Ing. Arch. Luca Bucci

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>5</b>
<b>CAPO I – GENERALITA'</b>	<b>5</b>
Art. 1 (Elaborati del Piano di Governo del Territorio)	5
Art. 2 (Componente geologica del piano)	5
Art. 3 (Classificazione acustica del territorio comunale)	5
Art. 4 (Contenuti e campo di applicazione del Piano delle regole)	6
Art. 5 (Deroghe e modifiche)	6
Art. 6 (Stato di fatto in contrasto con le previsioni del Piano di Governo del Territorio)	6
<b>CAPO II - INDICI E DEFINIZIONI GENERALI</b>	<b>6</b>
Art. 7 (Parametri e Indici urbanistico - edilizi)	6
Art. 8 (Limiti di distanza degli edifici)	9
Art. 9 (Definizione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio)	11
Art. 10 (destinazioni d'uso urbanistiche e categorie funzionali)	13
Art. 11 (Modificazioni delle destinazioni d'uso)	17
Art. 12 (Opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria)	17
<b>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>19</b>
<b>CAPO I – MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	<b>19</b>
Art. 13 (Modalità di attuazione del Piano di Governo del Territorio)	19
<b>CAPO II -STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>19</b>
Art. 14 (titoli abilitativi)	19
Art. 15 (Convenzione dei Piani di Attuazione e dei Permessi di costruire convenzionati)	20
Art. 16 (Piani Attuativi già convenzionati)	20
Art. 17 (Elaborati richiesti per gli interventi)	20
<b>TITOLO III - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI</b>	<b>22</b>
<b>CAPO I – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO E DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>22</b>
Art. 18 (Suddivisione del territorio)	22
<b>CAPO II - AMBITI PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI</b>	<b>23</b>
Art. 19 (Nuclei di antica formazione)	23
Art. 20 (città consolidata)	26
Art. 21 (verde privato)	28
<b>CAPO III – ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI EXTRAGRICOLI</b>	<b>28</b>
Art. 22 (Norme per le aree produttive, artigianali e commerciali)	28
<b>CAPO IV –AMBITI AGRICOLI</b>	<b>31</b>
Art. 23 (Ambito destinato all'attività agricola)	31
Art. 24 (indicazioni speciali per edificato rurale ed insediamenti cascinali dismessi)	34
<b>CAPO V–AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE</b>	<b>37</b>
Art. 25 (rete ecologica sovraordinata)	37
Art. 26 (rete ecologica comunale)	37
Art.27 (interventi di mitigazione ambientale)	39
Art.28 (Zone di tutela lungo i corsi d'acqua naturali e artificiali)	40
Art. 29 (Percorsi di fruizione ambientale e rete stradale storica)	41
Art. 30 (Orli di terrazzo)	41

<b>CAPO VI – ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE</b>	<b>41</b>
Art. 31 (Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico)	41
Art. 32 (viabilità e fasce di rispetto)	43
Art. 33 (Impianti tecnologici)	45
<b>CAPO VII – AMBITI DI RIGENERAZIONE</b>	<b>46</b>
Art. 34 (Ambiti di rigenerazione)	46
Art. 35 (Vigilanza e controlli)	47
Art. 36 (Norme transitorie)	47
Art. 37 (Norme finali)	47

## **TITOLO IV - COMPONENTE IDROGEOLOGICA DEL PIANO**

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I – GENERALITA'

#### **Art. 1 (Elaborati del Piano di Governo del Territorio)**

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è costituito dai seguenti elaborati e documenti:

- Il Documento di Piano, Piano dei Servizi e componente paesistica (DdP)
  - Relazione tecnica illustrativa
  - **Tav A01** Tavola delle previsioni di Piano (1:5.000)
  - **Tav A02** Individuazione delle aree o attrezzature di interesse pubblico (1:2.000)
  - **Tav A03** Rete ecologica comunale (1:5.000)

Il Piano delle Regole (PdR)

- Norme di attuazione
- **Tav A04** Ambiti e aree soggette a specifica disciplina – Capoluogo (1:2.000)
- **Tav A05** Ambiti e aree soggette a specifica disciplina (1:5.000)
- **Tav A06** Vincoli urbanistici e ambientali (1:5.000)

- **Allegato 01**: Guida agli interventi nei nuclei di antica formazione
- **Allegato 02**: Guida agli interventi di mitigazione ambientale

Componente Idrogeologica e Sismica e classi di fattibilità

#### **Art. 2 (Componente geologica del piano)**

1. Studio geologico a supporto del PGT  
Lo studio geologico con le tavole di analisi e di fattibilità è stato redatto secondo quanto richiesto dalla normativa vigente in materia.
2. L'attuazione delle previsioni di Piano dovrà essere conforme a quanto previsto nelle indicazioni tecniche e procedurali elaborate per le classi di fattibilità geologica e sismiche contenute nella componente geologica, oltre alla specifica normativa relativa ai vincoli. Le classi di fattibilità geologica sono cartograficamente desumibili nella tavola di fattibilità geologica e delle azioni di Piano.
3. Fasce di rispetto idraulico ed idrogeologico.  
Le realtà idrauliche esistenti sono tutelate da fasce di rispetto idraulico ed idrogeologico, ogni intervento infrastrutturale e di edificazione deve preventivamente rispondere agli aspetti di prevenzione come disposto dal Documento di Polizia idraulica allegato alla Componente Geologica del PGT.
4. Per ogni tipologia d'intervento sia edificatorio che di modificazione dell'assetto idrogeologico, vegetazionale, dovranno essere verificate, oltre alla rispondenza alle presenti norme, le indicazioni contenute nella componente Geologica, idrogeologica, sismica che costituisce parte integrante delle presenti norme.
5. Al titolo IV del presente documento si allegano le indicazioni e norme relative alla componente idrogeologica e sismica.
6. Ogni intervento è soggetto alle disposizioni in materia di invarianza idraulica e idrologica e di drenaggio urbano sostenibile di cui al r.r. 7/2017 'Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica [...] come modificato dal Regolamento regionale 28 marzo 2025 - n. 3 e s.m.i..

#### **Art. 3 (Classificazione acustica del territorio comunale)**

1. La classificazione acustica del territorio comunale è stata redatta secondo le indicazioni tecniche e normative fornite dalle leggi vigenti.

2. L'attuazione del Piano di Governo del Territorio dovrà attenersi a quanto stabilito dai vari elaborati grafici e normativi che costituiscono la classificazione acustica del territorio comunale.

#### **Art. 4 (Contenuti e campo di applicazione del Piano delle regole)**

1. Il documento urbanistico formato dagli elaborati elencati nell'art.1, art.2 e art.3 costituisce il Piano delle Regole del Comune di Boffalora D'Adda, elaborato ai sensi delle vigenti leggi e sostituisce il PGT vigente e le sue successive varianti. Il Piano delle regole del Comune di Boffalora D'Adda orienta e regola gli interventi edilizi e urbanistici destinati alla nuova edificazione, alla conservazione, modifica e trasformazione degli edifici esistenti e del suolo all'interno di tutto il territorio comunale e alla nuova edificazione compresa nella città consolidata e nei nuclei di antica formazione.

#### **Art. 5 (Deroghe e modifiche)**

1. Modifiche: sono ammesse modifiche al PGT secondo i tempi, le forme, i modi e le procedure indicate dalle normative vigenti con particolare riferimento alla LR 12/2005, legge di governo del territorio e successive modifiche e integrazioni.
2. Deroghe: i poteri di deroga, possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e/o generale e sempre con osservanza delle normative vigenti.

#### **Art. 6 (Stato di fatto in contrasto con le previsioni del Piano di Governo del Territorio)**

3. Gli usi del suolo o gli immobili i quali, alla data di adozione del presente PGT, risultino in contrasto con quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria definiti dalle normative vigenti.

### **CAPO II - INDICI E DEFINIZIONI GENERALI**

#### **Art. 7 (Parametri e Indici urbanistico - edilizi)**

##### **St (ha; ma) Superficie territoriale:**

rappresenta la quantità di area interessata dai singoli Piani Urbanistici d'Attuazione. 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.

##### **Sf (mq.) Superficie fondiaria:**

rappresenta la quantità di area pertinente e asservita a ciascun singolo intervento edificatorio al netto delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie. Nell'area di pertinenza è possibile includere aree soggette a servitù di passaggio privato, di elettrodotto e quelle che in genere non siano soggette all'uso pubblico.

##### **SL (mq.) Superficie Lorda:**

è costituita dalla somma delle superfici di ciascun piano o soppalco, entro o fuori terra, al lordo delle murature anche perimetrali di ogni altra area coperta e chiusa su almeno tre lati. Essa è costituita dalla somma delle superfici di tutti i piani dei fabbricati comprese nel profilo esterno delle pareti perimetrali calcolate in conformità alle normative vigenti, in attuazione delle norme sul risparmio energetico, al netto delle esclusioni indicate nei successivi punti.

##### **Non sono computate nella SL:**

1. le superfici a parcheggio privato (esempio: box, autorimesse, spazi coperti con tettoie) a tal fine costituite come pertinenza di specifici fabbricati od unità immobiliari comprese nel fabbricato, per la parte non eccedente un metro quadrato ogni dieci metri cubi di volume (1mq/10mc).

2. i box al piano interrato e seminterrato per la superficie non eccedente il 100% della Sc (superficie coperta).
3. le superfici dei volumi accessori fuori terra distinte dal corpo principale, con altezze interne medie minori a metri 2,20 per la superficie non eccedente i 10 mq (es. per il ricovero degli attrezzi).

**Nei fabbricati a destinazione residenziale** (o comunque, a prevalente destinazione residenziale):

4. le superfici dei vani tecnici adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici (esempio: centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, locale per i motori dell'ascensore)
5. i vani ascensore ed i vani scala comprensivi di pianerottoli di sbarco e corridoi di distribuzione ai diversi alloggi o vani, calcolati nella loro proiezione, quando comuni a due o più differenti unità, nonché gli androni comuni di ingresso;
6. i sottotetti con altezza media complessiva di piano inferiore o uguale a metri 1.80.
7. le superfici porticate ad uso pubblico.
8. le superfici porticate ad uso privato per una superficie non eccedente il 30% della superficie coperta calcolata al netto del porticato stesso;
9. le superfici dei balconi con profondità non superiore a 1,50 metri; la quota parte in eccedenza viene calcolata ai fini del calcolo della SL.
10. le superfici delle logge con profondità inferiore a 3,00 metri e con superficie netta massima inferiore al 20% della SL complessiva della unità abitativa alla quale è collegata calcolata al netto della loggia stessa; la quota parte in eccedenza viene calcolata ai fini del calcolo della SL.
11. per superfici in parte in aggetto e in parte chiuse su più lati, si applica quanto precisato ai commi precedenti in modo separato, cumulando quanto previsto rispettivamente per le parti assimilabili a balconi e per quella assimilabili a logge.
12. le superfici di coperture piane;
13. le superfici dei vani con altezza minore o uguale a metri 2,40 con esclusione dei sottotetti, comuni a più unità abitative (esempio: locali ricovero biciclette, locali ricovero rifiuti, cantine distribuite da un disimpegno comune) e con tale destinazione comune attestata catastalmente.
14. per gli edifici monopiani o bipiani, con esclusione dei sottotetti, le superfici con vani aventi altezza minore o uguale a metri 2,40 :
  - per la superficie non eccedente il 50% della Sc (superficie coperta) se ricadenti all'interno del sedime dell'edificio principale e/o seminterrate o interrate o che in generale non concorrono alla formazione della Sc.
  - per le parti emergenti dal sedime dell'edificio principale e fuori terra o che, in generale, concorrono a formare Sc, per la parte non eccedente il 20% della superficie coperta computata al netto di queste stesse superfici.

**Nei fabbricati a destinazione produttiva** (o comunque a prevalente destinazione produttiva):

15. le superfici occupate da impianti di depurazione.
16. i vani interrati o seminterrati con altezza minore o uguale a metri 2.40.
17. i vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnologici non utilizzati per la produzione.
18. le superfici occupate da silos o serbatoi non accessibili.
19. le tettoie/portici aperte su almeno tre lati e/o pensiline aggettanti per una profondità non superiore a mt.3.00, per una superficie complessiva non superiore al 10% della SL edificabile espressa dal lotto.
20. I soppalchi con profondità minore o uguale a 1,80 metri

**Nei fabbricati con altre destinazioni:**

21. le superfici di piani interrati o seminterrati destinate a parcheggio privato a tal fine costituite come pertinenza di specifici fabbricati e/od unità immobiliari comprese

nel fabbricato.

22. I soppalchi con profondità minore o uguale a 1,80 metri
23. le superfici dei vani interrati o seminterrati con altezza minore o uguale a metri 2.40, per la parte non eccedente il 50% della Sc e ricadenti all'interno del sedime dell'edificio.
24. per la parte non eccedente il rapporto di un metro quadrato ogni tre metri quadrati di SL, la somma di tutte le superfici di terrazze, logge e balconi
25. Le superfici porticate per la parte non eccedente il rapporto di un metro quadrato ogni tre metri quadrati di SL.
26. le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnologici;
27. le superfici occupate da "palloni" pressostatici per contenere impianti sportivi.
28. in ambiti agricoli, le superfici di manufatti rurali di servizio all'attività principale

**Sv (mq) Superficie di vendita:**

in un esercizio commerciale e in un esercizio pubblico comprende le superfici utilizzate durante le operazioni di vendita dal personale addetto; quelle destinate all'accesso ed alla permanenza del pubblico nell'esercizio; quelle occupate da banchi, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico.

**Non costituisce superficie di vendita** quella destinata a retrobottega, depositi, uffici, locali di lavorazione, servizi igienici e quella di altri locali con destinazione diversa da quanto riportato al comma precedente.

**Sp (mq;% ) Superficie permeabile :**

consiste nella porzione di suolo che deve rispondere alle caratteristiche di superficie permeabile, cioè in grado di assorbire dal 70 al 100% delle acque meteoriche, senza necessità che esse vengano evacuate mediante sistemi di drenaggio o canalizzazione, e che pertanto non è possibile occupare con tutte le costruzioni fuori terra che contribuiscono alla formazione della Superficie coperta (Sc), costruzioni seminterrate, interrate e pavimentazioni impermeabili.

Tra le superfici permeabili sono annoverate le pavimentazioni con stratigrafia conforme a SUDS (sistemi di drenaggio urbano sostenibile ai sensi del R.R Lombardia 7/2017 e smi) con fughe drenanti, sottofondo ghiaioso, possibilità d'infiltrazione.

Vengono computate nella superficie permeabile quella dell'impronta di manufatti con sezione inferiore a 80 cm/ml (esempio fondazioni di recinzioni)

**Si (mq,% ) Superficie impermeabile:**

consiste nella porzione di suolo non computato nella Superficie permeabile (Sp)

**Sc (mq.) Superficie Coperta:**

superficie risultante dalla proiezione orizzontale ideale dei manufatti realizzati fuori terra e definiti dal loro massimo ingombro. Nel computo sono sempre compresi i portici; le logge; le tettoie indipendenti dagli edifici; i corpi di fabbrica a sbalzo di qualsiasi profondità; le superfici occupate da "palloni" pressostatici per contenere impianti sportivi, anche se stagionali; i manufatti fuori terra per la produzione di energia.

**Non sono compresi nel calcolo della Sc:**

- a) negli ambiti di insediamenti a prevalente destinazione diversa dalla produttiva extragricola, la proiezione delle superfici delle parti aggettanti aperte quali balconi, sporti, di gronda e simili se aventi, rispetto al filo della facciata, un distacco non eccedente ml 1,5;
- b) nell'ambito di insediamenti a prevalente destinazione produttiva extragricola, oltre a quanto sopra detto, non vengono considerati, silos, serbatoi di materie prime necessarie alla produzione, proiezione dei manufatti costituenti impianti di depurazione e le pensiline con un aggetto non superiore a 3,00 m.

**Rc (%) Rapporto di copertura:**

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



**H (m) Altezza degli edifici:**

L'altezza degli edifici è misurata della distanza della linea di gronda dal piano di riferimento come di seguito definiti.

Si assume convenzionalmente per **linea di gronda** la linea di incontro tra il paramento esterno delle murature perimetrali e l'intradosso del solaio di copertura o tetto.

Si assume come **piano di riferimento**:

- nel caso di terreni pianeggianti il piano alla quota media rilevata sul marciapiede adiacente al lotto di intervento se esistente, o quella della strada aumentata di 15cm;
- nel caso di terreni in pendenza o in assenza di una strada di riferimento per piano di riferimento, si intende il profilo naturale del terreno allo stato precedente l'intervento.

L'altezza, così definita, è riferibile solo agli edifici con il colmo del tetto parallelo al loro lato più lungo: diversamente, nel caso di edifici con il colmo del tetto parallelo al loro lato più corto, l'altezza convenzionale misurata su questo lato va aumentata di un metro.

Nei fabbricati di carattere industriale e commerciale, l'altezza H viene misurata all'intradosso della trave di copertura o alla catena delle capriate; ai fini del computo, non vengono conteggiati silos, camini ed altri impianti tecnologici.

**h (m) Altezza dei locali:**

si intende altezza netta interna dei locali misurata da pavimento a soffitto o secondo la media per le volte ed i solai inclinati. Negli edifici di nuova costruzione l'altezza dei locali abitabili è normata dal Regolamento di Igiene.

**V (mc) Volume degli edifici:**

il volume è dato dal prodotto della SL per l'altezza virtuale di metri 3,10. Tale definizione è valida anche per gli edifici esistenti. Nel caso di vani interni di edifici con altezze interne maggiori o uguali a metri 5,00, al fine del computo volumetrico, si conteggerà il volume reale del vano stesso.

**It (mc./mq.) Indice di edificabilità territoriale:**

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

**If (mc./mq.) Indice di edificabilità fondiaria:**

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

**Uf (mq/mq) Indice di utilizzazione fondiaria:**

indica la massima superficie lorda costruibile per unità di superficie fondiaria (Sf).

**Ut (mq/mq) Indice di utilizzazione territoriale:**

indica la massima superficie lorda costruibile per unità di superficie territoriale (St).

**Dc (m) Distanza confine di proprietà:**

è la distanza tra la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza. Le strutture orizzontali a sbalzo (balconi, scale aperte, sporti aperti, gronde, pensiline, etc.) si considerano soltanto se la loro profondità è maggiore di 1.50 m

**De (m) Distanza tra edifici:**

misurata fra i loro fronti nel punto in cui essa è minima. Le strutture orizzontali a sbalzo (balconi, scale aperte, sporti aperti, gronde, pensiline, etc.) si considerano soltanto se la loro profondità è maggiore di m. 1,50.

**Ds(m) Distanza dal confine stradale:**

distanza minima degli edifici fuori terra dal confine stradale. Le strutture orizzontali a sbalzo (balconi, scale aperte, sporti aperti, gronde, pensiline, etc.) si considerano soltanto se la loro profondità è maggiore di 1.50 m.

**Art. 8 (Limiti di distanza degli edifici)**

1. **Le distanze minime tra gli edifici (De)** per gli ambiti insediativi omogenei (residenziali, produttivi e agricoli) sono stabilite dalle norme vigenti.

La distanza minima tra pareti finestrate e le pareti di edifici antistanti è definita dalle normative vigenti, comunque non inferiori a 10 metri.

La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra le pareti.

2. **La distanza minima degli edifici dal confine di proprietà (Dc)** nel caso di nuovi edifici su area precedentemente inediticata o su area resa nuda a seguito di abbattimento totale di edifici preesistenti, la distanza minima di tali edifici, dal confine del proprio lotto di pertinenza, non può essere inferiore alla metà dell'altezza H dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m. 5,00, salvo minor distanza previo convenzionamento con la proprietà confinante, da realizzare con scrittura privata, nel rispetto comunque della distanza minima definita dalle norme d'igiene vigenti.
3. E' consentito costruire a confine o in aderenza ad altri edifici nei seguenti casi:
  - quando esiste già un edificio a confine, privo di parete finestrata, sulla proprietà confinante; in tal caso l'altezza del nuovo edificio non potrà superare quella dell'edificio preesistente nel rispetto dell'altezza massima raggiungibile nelle varie zone;
  - quando vengono costruiti a confine contemporaneamente due edifici che formino un unico organismo architettonico.
  - Per la realizzazione di boxes fatti salvi i diritti dei vicini interessati dall'intervento e previo convenzionamento con gli stessi.
  - In caso di differenti indicazioni contenute nel presente documento afferenti a particolari ambiti urbani.
4. Nelle aree urbanizzate in alternativa o aggiunta a quanto sopra le distanze minime relative ad ogni ambito sono così regolamentate:

Nell'ambito del Nucleo di antica formazione le distanze minime sono le seguenti:

**Ds** = è consentito costruire lungo le vie pubbliche o ove esiste l'edificazione a cortina continua su strada o dove indicato dalla cartografia di piano. Nel caso di abbattimento di edificio esistente, facente parte di cortina edilizia, lungo la viabilità principale comunale o spazi pubblici, il fronte del nuovo edificio su tali strade, dovrà mantenere l'allineamento preesistente e ricostruire la preesistente cortina edilizia.

**Dc** = è consentito costruire a confine nei casi definiti precedentemente.

Nella città consolidata le distanze minime sono le seguenti:

**Ds** = Le distanze minime fra gli edifici tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di m 5,00 per lato e comunque nel rispetto delle leggi vigenti in materia (es: 10m dal confine delle fasce a servizio delle strade di proprietà demaniale).

Negli ambiti produttivi, artigianali e commerciali le distanze minime sono le seguenti:

**Ds** = Le distanze minime fra gli edifici tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare dovranno rispettare le Leggi vigenti in materia (es: 10m dal confine delle fasce a servizio delle strade di proprietà demaniale).

In generale la distanza Ds dovrà garantire i seguenti minimi corrispondenti alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

m 5,00 per lato per le strade con larghezza a 7,00 m;

m 7,50 per lato per le strade con larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m;

m 10,00 per lato per le strade con larghezza superiore a 15,00 m;

Nell'ambito agricolo le distanze minime sono le seguenti:

**Ds** = 10,00 m. la distanza dalle strade e dovrà comunque rispettare i minimi prescritti dal normativa vigente in materia

Nelle aree per servizi tecnologici le distanze minime sono le seguenti:

**Ds** = 10,00 m e dovrà comunque rispettare i minimi prescritti dal normativa vigente in materia.

**Dc** = 10,00 m.

**De** = 10,00 m.

5. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi con previsioni planovolumetriche.

#### **Art. 9 (Definizione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio)**

1. Gli interventi edilizi sono quelli definiti dalle vigenti disposizioni di legge nazionale e regionale.
2. Sono previsti i seguenti tipi di intervento:
  - manutenzione ordinaria (mo);
  - manutenzione straordinaria (ms);
  - restauro e risanamento conservativo che comprende:
    - restauro (re);
    - risanamento conservativo (rc);
    - conservazione formale e valorizzazione funzionale (cf);
  - Interventi di ristrutturazione che comprendono:
    - ristrutturazione con mantenimento della sagoma tridimensionale (ri)
    - demolizione con ricostruzione fuori sedime (de).
    - Sostituzione edilizia (dr).
  - Interventi di nuova costruzione:
    - nuova edificazione (ne)
    - ampliamento (a)
  - Interventi di demolizione senza ricostruzione (d)
3. Ad ulteriore precisazione delle modalità di intervento, le definizioni fornite dalle normative vigenti si integrano con le seguenti indicazioni:

#### **Conservazione formale e valorizzazione funzionale (cf)**

Consiste in un insieme sistematico di opere finalizzato alla trasformazione dell'edificio e a conferirgli caratteri in tutto o in parte diversi da quelli attualmente presenti, tutelando l'immagine ed i caratteri formali esterni dei fronti principali o prospettanti sugli spazi pubblici.

È una tipologia di intervento volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La conservazione formale e valorizzazione funzionale è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendo però inalterate i fronti principali e prospicienti lo spazio pubblico, le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio. Gli interventi consentiti comportano la possibilità di apportare modifiche, anche di totale riconfigurazione, esclusivamente all'interno dell'edificio (salvo quanto previsto ai commi successivi), del principio distributivo oltre che della sua specifica configurazione; del numero delle unità immobiliari; del principio strutturale.

In generale non è ammessa la demolizione e la fedele ricostruzione salvo comprovate impossibilità tecniche da attestare con prove sui materiali nei modi indicati nelle presenti norme relativamente agli elaborati richiesti per gli interventi; in questa eventualità, identicamente a quella non recuperabile, dovrà essere ricostruita la facciata per dimensioni e materiali per ogni suo elemento costituente dalla base alla cornice, dall'aggetto della copertura e gronda agli imbotti di finestre ed aperture, alla tipologia di finitura superficiale (es bugnato ecc.).

Gli interventi non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, significative alterazioni della sagoma tridimensionale dell'edificio né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.

Per **sagoma tridimensionale** si intende il contorno di un edificio con riferimento ad ogni e qualsiasi punto esterno di esso. In via generale non sono significative le alterazioni della sagoma tridimensionale dell'edificio derivanti da eliminazione di superfetazioni; sostituzione di elementi di finitura dell'edificio utilizzando materiali differenti da quelli esistenti; messa in opera di rivestimenti di facciata aventi spessore superiore di quelli

esistenti; rifacimento della struttura portante dei tetti (con medesima concezione strutturale) o sostituzione del manto di copertura, con relativa regolarizzazione e ripristino delle linee di colmo.

Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di ampliamento o sopraelevazione.

Il Piano delle Regole individua nella sua cartografia tutti gli edifici per i quali è previsto in modo specifico questo tipo di intervento.

### **Demolizione e ricostruzione (de) e sostituzione edilizia (dr)**

La demolizione e ricostruzione di edifici esistenti consiste nella realizzazione di manufatti previa demolizione dei preesistenti.

Se diversi per sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche tratta interventi definiti come **demolizione con ricostruzione fuori sedime(de)**.

La **sostituzione edilizia (dr)** consiste nella modalità di intervento precedente ma con la riconoscibilità del sedime e della tipologia edilizia preesistente.

### **Ampliamento (a)**

Consiste nelle opere finalizzate alla realizzazione di superficie lorda di pavimento e di volumi supplementari oltre a quelli che già costituiscono l'edificio.

Si distinguono tre principali tipi di ampliamento:

**espansioni:** sono addizioni che modificano la superficie lorda di pavimento e/o superficie accessoria e la superficie coperta complessive in allargamento di un edificio esistente. Non è considerato ampliamento la realizzazione di rivestimenti esterni alle facciate per adeguamenti alle norme in materia di risparmio energetico.

**sopraelevazioni:** sono addizioni verticali che modificano la superficie lorda di pavimento complessiva e l'altezza dell'edificio; oppure hanno effetti solo sulla sagoma tridimensionale, senza variazioni di superficie lorda di pavimento, con il solo aumento delle altezze dell'edificio.

**con mantenimento della sagoma tridimensionale dell'edificio:** comportano l'aumento della superficie lorda di pavimento complessiva senza espansioni o sopraelevazioni di sorta.

In tutti i casi gli interventi previsti dovranno fare in modo che la porzione di edificio aggiuntiva sia integrata al fabbricato esistente, realizzando un complesso edilizio e architettonico unitario.

Gli ampliamenti possono comportare l'aumento delle unità immobiliari.

Le caratteristiche dimensionali e insediative dell'ampliamento dovranno rispettare i parametri urbanistici ed edilizi di zona e/o le norme specifiche eventualmente indicate per il singolo edificio.

4. In tutti i casi in cui nella cartografia di piano sono individuati specifici tipi di intervento (per un singolo edificio o per gruppi di immobili), questo prevale sulle norme di zona quale soglia massima di intervento ammissibile.

5. Per ogni singolo intervento edilizio dovranno essere rispettate le prescrizioni previste dalle normative, piani e regolamenti vigenti in materia:

- copertura in eternit e strutture contenenti amianto
- Rifiuti vari;
- Pozzi di prelievo acque sotterranee;
- Terre da scavo;
- Camini

## **Art. 10 (destinazioni d'uso urbanistiche e categorie funzionali)**

1. Ai fini della assegnazione delle attività non ammesse nelle zone di cui al Titolo III delle presenti norme, ciascuna destinazione d'uso può essere collocata in una delle seguenti classi:

**Destinazione d'uso principale (o qualificante):** è quella che in modo prevalente caratterizza le attività che si svolgono in un edificio o in una zona.

È compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal Piano a titolo di pertinenza o custodia. In particolare, sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda. Le destinazioni principali e compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT in quanto non compatibili.

**Destinazione d'uso non compatibile:** è quella che non si può insediare nella zona, in quanto comportante effetti negativi, e che, pertanto, non può convivere in contiguità alla destinazione d'uso principale.

Le destinazioni d'uso non compatibili e le eventuali quantità ammissibili sono indicate nelle norme di ciascun ambito.

### **1. Categorie funzionali**

Le categorie funzionali comprendono le destinazioni d'uso elencate nel presente articolo.

Le attività che non dovessero comparire negli elenchi del presente articolo dovranno essere inserite, per analogia, nelle destinazioni qui di seguito indicate.

### **2. Categoria Rurale**

**AG Rurale:** consiste nell'uso del suolo per lo svolgimento di attività volte alla coltivazione della terra e all'allevamento zootecnico.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. campi coltivati;
2. colture florovivaistiche;
3. colture orticole;
4. boschi;
5. pascoli;
6. serre;
7. fabbricati ed impianti direttamente connessi alla lavorazione della terra e attrezzature annesse (edifici per l'allevamento animale, fienili, depositi per attrezzi e macchinari, silos, serbatoi idrici, stalle, ecc.);
8. attività agrituristiche

### **3. Categorie Produttive e Direzionali**

**PR Produttivo:** consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento di attività volte alla estrazione di materie prime, alla fabbricazione di prodotti commerciali (sia mediante lavorazioni del grezzo o del semilavorato, sia mediante assemblaggio di elementi prodotti altrove, confezionamento, ecc.), alla loro conservazione, manutenzione e riparazione.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. Officine industriali;
2. officine artigianali;
3. magazzini e depositi coperti e scoperti, a servizio di officine industriali e artigianali, anche non localizzate nello stesso lotto;
4. edifici per l'allevamento animale a carattere intensivo;
5. edifici per la trasformazione, lavorazione e immagazzinamento di prodotti agricoli;
6. spazi ospitanti attività per la riparazione delle carrozzerie;
7. spazi aperti ed impianti per l'attività di rottamazione;

8. strutture logistiche e servizi per il settore della distribuzione quali autoparchi, depositi e magazzini, ecc., non direttamente connessi a stabilimenti produttivi

**TR Direzionale:** consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento di attività dirette alla produzione e alla fornitura di servizi.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. immobili per uffici;
2. locali per uffici e studi professionali;
3. locali ed edifici per istituti di credito e assicurazioni;
4. locali ed edifici per centri di ricerca scientifica e tecnologica.

#### **4. Categorie Commerciali**

**CM Commerciale:** consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento di attività dirette alla vendita di beni e alla fornitura di servizi.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. negozi per la vendita al dettaglio, con Sv fino a mq. 150;
2. supermercati di quartiere, con Sv fino a mq. 1.500;
3. spazi ospitanti le attività dell'artigianato di servizio (idraulico, elettricista, parrucchiere, calzolaio, tappezziere, restauratore, estetista, sarto, lavanderia, ecc.);
4. autolavaggi;
5. magazzini e depositi coperti e scoperti, anche non localizzati nello stesso lotto dei rispettivi centri di vendita;
6. spazi attrezzati per la vendita all'aperto;
7. spazi per attività di internet point, telecomunicazioni, ecc;
8. ludoteche, sale giochi e da ballo, bowling, ecc. (con SL fino a mq. 150);
9. ludoteche, sale giochi, bowling, ecc. (con SL superiore a mq. 150);
10. discoteche e sale da ballo
11. Esercizi ad uso collettivo per la somministrazione (bar, ristoranti, self service, mense)
12. Servizi veterinari

#### **5. Categorie Residenziali**

**RS Residenziale:** consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento di tutte le funzioni che appartengono alla dimensione domestica dell'abitare.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari per la residenza permanente;
2. locali e/o edifici di pertinenza, strettamente legati allo svolgimento delle funzioni domestiche, per i quali non è prevista la permanenza di persone.

#### **6. Categorie Turistico-ricettive**

**AR Turistico-ricettivo:** consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per consentire la permanenza temporanea di persone e per offrire loro i servizi necessari al soggiorno.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. alberghi;
2. motel;
3. pensioni e locande;
4. residence;
5. bed&breakfast;
6. ostelli.

#### **7. Categorie Servizi e attrezzature di interesse collettivo**

**SAC Servizi e attrezzature di interesse collettivo:** consiste nell'uso degli edifici o dello spazio aperto, pubblici o privati, ai fini dello svolgimento di attività ricreative, culturali e assistenziali dirette a tutti i cittadini, o ai fini della fornitura di servizi di interesse collettivo.

Tali destinazioni d'uso possono occupare aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale qualora siano promosse dall'amministrazione comunale, da enti pubblici (economici e non), da società a prevalente capitale pubblico preposte alla gestione dei servizi pubblici, da soggetti privati ed associazioni

convenzionati o col patrocinio dell'amministrazione comunale, fatto salvo quanto previsto dalla LR12/2005 e smi a proposito degli edifici di culto e delle attrezzature destinate a servizi religiosi.

Si suddividono in:

- **SS Servizi sociali e assistenziali:** consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per fornire servizi di natura assistenziale, diretti alle persone e alle famiglie; per consentire lo svolgimento di pratiche associative e per la partecipazione alla vita collettiva.  
Fanno capo a questa destinazione d'uso:
  1. centri di assistenza sociale;
  2. consultori familiari;
  3. sedi per associazioni;
  4. centri socio-culturali di quartiere
  5. comunità terapeutiche
- **SAM Servizi amministrativi:** consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per l'insediamento delle attività dell'amministrazione comunale, degli enti pubblici (economici e non), da società a prevalente capitale pubblico preposte alla gestione dei servizi pubblici.  
Fanno capo a questa destinazione d'uso:
  1. uffici tecnici e amministrativi comunali;
  2. uffici degli enti pubblici e delle società a prevalente capitale pubblico (Inail, Inps, Poste, ecc.).
- **IB Istruzione di base e dell'obbligo:** consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento delle attività legate alla scuola dell'obbligo.  
Fanno capo a questa destinazione d'uso:
  1. asili nido;
  2. scuole materne;
  3. scuole elementari;
  4. scuole medie;
  5. collegi, convitti, pensionati.
- **OS Servizi sanitari:** consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per il ricovero e la cura dei malati e per fornire servizi diagnostici. Comprende anche le seguenti destinazioni d'uso integrative: residenza (**RS 1-2**), solo per il custode e fino a un massimo di 150 mq. di SL; esercizi pubblici con dimensionamento in relazione al servizio principale offerto.  
Fanno capo a questa destinazione d'uso:
  1. cliniche;
  2. ambulatori e poliambulatori;
  3. case di riposo, di cura, residenze assistite;
  4. locali ospitanti centri di analisi e diagnosi e medico-specialistici.
  5. centri diurni integrati
- **CR culto e servizi religiosi:** consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento delle attività legate alle pratiche religiose, ivi compresi gli edifici e le attrezzature destinati all'abitazione dei ministri del culto e del personale di servizio; all'attività di formazione religiosa; alle attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, connesse all'esercizio del ministero pastorale e che non abbiano fini di lucro.  
Fanno capo a questa destinazione d'uso:
  1. edifici di culto;
  2. case canoniche;
  3. centri oratoriali.
- **SC Spettacolo e cultura:** consiste nell'uso degli edifici o dello spazio aperto per lo svolgimento di rappresentazioni artistiche di fronte ad un pubblico, di convegni, manifestazioni e pratiche culturali, di attività volte allo svago e all'uso del tempo libero.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. teatri;
2. cinematografi ad una o più sale;
3. auditorium e spazi plurifunzionali per lo spettacolo;
4. sale per convegni e manifestazioni;
5. biblioteche;
6. musei;
7. locali ed edifici per esposizioni;
8. spazi attrezzati per ospitare manifestazioni culturali e/o ricreative all'aperto, ivi compresi circhi e luna park.

- **ST Sport:** consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento di pratiche sportive amatoriali e/o agonistiche.

Comprende le seguenti destinazioni d'uso integrative: esercizi pubblici in quantità non superiore a 150 mq. di SL.

Fanno capo a questa destinazione d'uso i seguenti impianti, sia in sede propria, sia eventualmente inseriti all'interno di parchi e giardini:

1. palestre;
2. piscine;
3. palazzi dello sport;
4. piste per l'atletica leggera;
5. campi di gioco scoperti e coperti;
6. edifici per spogliatoi e servizi igienici.
7. maneggi

- **SA Spazi aperti:** consiste nell'uso del suolo non edificato ai fini della realizzazione di spazi verdi e pavimentati d'uso collettivo, con limitate presenze di edifici accessori di servizio, ivi comprese le aree non soggette ad interventi di modificazione del suolo e da preservare nello stato naturale attuale o da riqualificare.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. parchi;
2. parchi urbani;
3. orti del tempo libero e giardini;
4. piazze, sagrati e spazi pavimentati;
5. aree naturali ed aree piantumate a filare
6. parchi agricoli.

- **IT Impianti tecnologici urbani:** consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per l'assolvimento di compiti primari riferiti alla distribuzione dell'energia, alla comunicazione immateriale (radio-televisiva e di telecomunicazione), alla adduzione e refluimento di volumi idrici.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. impianti connessi alla distribuzione dell'acqua potabile
2. impianti puntuali relativi alla distribuzione dell'energia elettrica;
3. impianti puntuali relativi alla distribuzione del gas metano;
4. impianti puntuali relativi allo smaltimento e trattamento delle acque luride;
5. impianti puntuali relativi ai servizi postelegrafonici, telefonici e radiotelevisivi.
6. piazzole ecologiche
7. impianti puntuali relativi allo smaltimento e trattamento dei rifiuti;
8. distributori di carburante per autotrazione

- **P Autorimesse e parcheggi:** consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per consentire la sosta degli autoveicoli.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. parcheggi in superficie scoperti;
2. parcheggi coperti e sotterranei ad uno o più piani.



- **AC Attrezzature comunali:** consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per l'insediamento di attività tecniche, manutentive, di conservazione e gestione relativamente agli impianti tecnologici urbani, al trasporto pubblico e al trattamento dei rifiuti.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. laboratori e officine comunali e o pubbliche;
2. magazzini e depositi;
3. rimesse del trasporto pubblico urbano.

- **AS Attrezzature speciali**

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. impianti e caserme militari;
2. caserme carabinieri, finanza e polizia;
3. caserme vigili del fuoco;
4. aree e servizi per la protezione civile;
5. cimiteri.

### **Art. 11 (Modificazioni delle destinazioni d'uso)**

1. Il presente Piano delle regole recepisce tutte le indicazioni in materia di "Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso di immobili e delle variazioni essenziali" stabilite dalla LR 12/2005 e s.m.i.
2. Il presente piano indica le destinazioni d'uso non ammissibili; in tutti gli altri casi il mutamento di destinazione d'uso è ammesso nei modi illustrati nelle presenti norme.
3. Il Comune, qualora accerti la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nell'area o edificio interessati dal mutamento di destinazione d'uso, in alternativa, può accettare che venga corrisposta all'Amministrazione comunale una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, in base a criteri generali approvati e periodicamente aggiornati dal Comune, fatto salvo quanto già corrisposto in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato.
4. All'interno delle categorie funzionali di cui alle presenti norme, è ammessa la modifica di destinazione d'uso fatto salvo quelle escluse dalle presenti norme relativamente ad ogni ambito: questi cambi di destinazione d'uso possono generare aggravio del carico insediativo da verificarsi per il rilascio del titolo abilitativo.
5. Il carico urbanistico corrisponde alla dotazione minima di aree destinate alle urbanizzazioni, al netto della viabilità come in quantificato nelle presenti norme.

### **Art. 12 (Opere di urbanizzazione primaria e secondaria; dotazioni minime)**

1. Opere di urbanizzazione primaria sono definite dalla Normativa regionale vigente (LR12/2005 e smi) e comprendono strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
2. Opere di urbanizzazione secondaria sono definite dalla Normativa regionale vigente (LR12/2005 e smi) e comprendono:  
asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri, interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente e interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche.
3. **La dotazione minima di aree destinate alle urbanizzazioni**, al netto della viabilità, e fatto salvo altre indicazioni specifiche nelle presenti norme, è così articolata:
  - per interventi di natura **residenziale** è pari a circa 30 mq per abitante teorico sul territorio comunale (corrispondente al 60% SL);
  - Per interventi di insediamenti **produttive PR8- strutture logistiche** è pari al 100% della SL.

- per interventi di altra natura **produttiva** – pari al 50% della SL.
- per interventi di natura **direzionale TR fino a 500mq di SL** pari al 60% della SL.
- Per interventi di natura **direzionale TR oltre a 500mq di SL** pari al 100% della SL.
- per interventi di natura **CM1 commerciali di vicinato**, o assimilabili, è pari al 60% della SL;
- per interventi di natura **commerciali CM2**, o assimilabili, di **media dimensione** è pari al 100% della SL;
- per altri interventi di natura **commerciale CM** o assimilabili è pari al 200% della SL;
- per interventi di natura **AR turistiche-ricettive fino a 500mq di SL** pari al 60% della SL.
- Per interventi di natura **AR turistiche-ricettive oltre a 500mq di SL** pari al 100% della SL.

Sulla scorta di questi valori areali percentuali si determina il carico insediativo delle categorie funzionali.

4. Nel calcolo relativo alla dotazione minima di aree sono escluse le aiuole spartitraffico o di arredo urbano, i percorsi ciclo-pedonali e ippici e gli ambiti di mitigazione ambientale extraurbani.
5. La determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sarà effettuata secondo criteri da stabilirsi mediante deliberazione consigliare.

## **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

### **CAPO I – MODALITA' DI ATTUAZIONE**

#### **Art. 13 (Modalità di attuazione del Piano di Governo del Territorio)**

1. Il Piano di Governo del Territorio si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata (piani particolareggiati, piani di edilizia economica e popolare, piani per gli insediamenti produttivi, piani di recupero, programmi integrati di intervento, programmi di recupero urbano, piani di lottizzazione convenzionati) e attraverso intervento edilizio diretto.
2. Nel caso l'intervento di nuova edificazione interessi più proprietà il volume edificabile di spettanza di ciascuna di esse viene computato in base alla superficie di ogni proprietà compresa nell'intervento.

### **CAPO II -STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

#### **Art. 14 (titoli abilitativi)**

1. L'attuazione del Piano delle Regole è prevista mediante titoli abilitativi subordinati all'esecutività dell'eventuale Piano Attuativo che li comprende, secondo i disposti della normativa vigente, subordinati, in particolare a:
  - corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura e con le modalità stabilite da delibera comunale, salvo maggiori oneri derivanti dall'applicazione dell'eventuale convenzione del Piano Attuativo, nel quale l'opera permessa è compresa, salvo il caso di esecuzione diretta delle opere e fatti salvi i casi di permessi gratuiti previsti dalle normative vigenti;
  - monetizzazione o cessione diretta nelle zone previste dagli elaborati di specifica disciplina del Piano delle regole di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in misura non inferiore a quanto previsto dalle leggi vigenti in materia o dalle presenti norme;
  - corresponsione di un contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi delle norme vigenti;
  - rispetto delle destinazioni d'uso assegnate dal progetto assentito alle singole unità immobiliari;
2. Disposizioni generali
  - ai fini della determinazione della superficie fondiaria e della capacità insediativa dei lotti, è inclusa nella Superficie fondiaria l'area di sedime dell'edificio da costruire o da ampliare e quella circostante formante con essa un complesso continuo, soggetta alla medesima disciplina urbanistica e appartenente al medesimo proprietario o avente titolo equipollente;
  - ai fini del calcolo della volumetria e/o della superficie lorda di nuova edificazione, dovrà essere detratta la volumetria e/o la superficie lorda degli edifici esistenti sull'area costituente superficie fondiaria, dei quali si prevedano interventi di Restauro e risanamento conservativo (re,rc,cf) o Ristrutturazione (ri, de, dr).
  - prima del rilascio del titolo abilitativo per interventi di nuova edificazione od ampliamento, l'Amministrazione accerta che sull'area costituente superficie fondiaria non esistano vincoli derivanti da precedenti concessioni edilizie o permessi relativi all'area stessa, anche se assunti da persona diversa dal richiedente il permesso di costruire, ovvero da edifici preesistenti;
  - dovrà altresì essere accertato se esistano servitù di qualunque tipo e natura a favore del Comune, limitative del diritto di edificazione;

- **il rilascio del permesso di costruire o titolo equivalente non comporta limitazioni dei diritti dei terzi;**
  - in caso di acquisto di un'area limitrofa a quella di intervento è in facoltà del proprietario includerla o meno nel calcolo della superficie fondiaria complessiva. Nel caso in cui tale area sia inclusa nella superficie fondiaria, al fine di verificare la capacità insediativa ammissibile in base ad essa, troverà applicazione quanto previsto dai commi precedenti;
  - a seguito di frazionamenti successivi all'adozione del presente PGT di aree edificate (o per le quali sia stata rilasciata permesso di costruire) le verifiche suddette, con riferimento al fondo originario, saranno effettuate sulla base dei parametri del presente Piano delle regole.
3. Cessione di diritti di edificazione
- sono consentite cessioni aventi la stessa destinazione urbanistica e appartenenti a proprietari diversi, dei diritti di edificazione relativi ai parametri edilizi ed urbanistici per interventi di nuova edificazione e di ampliamento;
  - non sono consentite cessioni tra aree comprese in ambiti territoriali diversi, fra quelle individuate dal presente Piano delle regole la cessione ha rilevanza meramente sul piano edilizio ed urbanistico e prescinde dall'effettivo trasferimento del diritto di proprietà o di altro diritto reale o personale sull'area corrispondente.
  - la cessione di SL e/o di V tra terreni confinanti ha come effetto l'asservimento della porzione di Sf corrispondente ai fini della verifica del Sc.
  - La cessione dei diritti di edificazione dovrà essere dimostrata con presentazione di atto notarile trascritto.

#### **Art. 15 (Convenzione dei Piani di Attuazione e dei Permessi di costruire convenzionati)**

1. La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio titoli abilitativi relativi agli interventi, è definita dalle vigenti disposizioni di legge nazionale e regionale a cui fare riferimento.
2. La cartografia di Piano individua con apposita perimetrazione gli ambiti soggetti a titolo abilitativo convenzionato. Per questo, possono essere individuate le aree pubbliche di interesse generale per la sosta da realizzarsi a carico del soggetto attuatore dell'iniziativa edificatoria e le aree edificabili i cui indici urbanistici sono assimilati a quelli della città consolidata.

#### **Art. 16 (Piani Attuativi già convenzionati)**

1. Tale ambito comprende aree sottoposte a un Piano Attuativo vigente alla data di adozione del presente Piano delle Regole. L'edificazione è subordinata al rispetto degli indici e delle modalità dal Piano stesso, delle relative previsioni planivolumetriche, nonché delle condizioni contenute nella relativa convenzione a prescindere dalle indicazioni delle tavole di piano.
2. Per i Piani Attuativi la cui convenzione sia scaduta, gli interventi ammessi sono sottoposti a nuovo convenzionamento conforme alle indicazioni più restrittive con riferimento sia a quello scaduto sia agli eventuali disposti introdotti dal presente PGT (anche per analogia con aree contigue con destinazione simile) ed eventuali prescrizioni specifiche.

#### **Art. 17 (Elaborati richiesti per gli interventi)**

1. Ai sensi della LR12/2005 e s.m.i, la domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario dell'immobile o da chi abbia titolo per richiederlo, è presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e, quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dal d.p.r. 380/2001, parte II. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati e a regolamenti e norme vigenti.

2. Per gli interventi di restauro (re) il progetto dovrà essere redatto sulla base di rilievi che rappresentano la geometria dell'edificio, i materiali e le tecniche di costruzione utili alla individuazione della situazione originaria e delle successive stratificazioni storiche e del degrado.
3. Per gli interventi di restauro (re), risanamento conservativo (rc), ristrutturazione (ri) sostituzione edilizia (dr) e nuovo impianto(ne)(de) degli spazi aperti sono richieste sezioni significative, riferite all'intera estensione dell'area, rappresentanti il profilo del terreno naturale e di quello sistemato e una planimetria che riporti le quote altimetriche idonee a documentare l'andamento del terreno.
4. Interventi nei **Nuclei di antica formazione**:  
Per gli interventi sugli edifici e spazi aperti dei nuclei antichi individuati nelle tavole di Piano sono richiesti i seguenti elaborati eventualmente in aggiunta a quanto specificato sopra e nei regolamenti e norme vigenti:
  - rilievo fotografico esteso al contesto teso a rappresentare tutte le caratteristiche degli elementi di finitura salienti sia interni sia esterni, dei particolari architettonici e decorativi salienti; degli spazi aperti e degli immobili contermini all'edificio e all'area oggetto di intervento;
  - documentazione storica disponibile (planimetrie, fotografie, stampe e altri documenti);
  - scheda relativa all'inventario dei beni culturali ambientali, ove esista, per l'intervento richiesto;
  - per comprovare l'impossibilità tecnica di conservare i prospetti esistenti di edifici sottoposti a **conservazione formale e valorizzazione funzionale (cf)**, si dovrà produrre documentazione e relazioni asseverate da professionista abilitato contenenti, tra le altre verifiche strutturali, misure di resistenza residua della muratura effettuata da laboratorio certificato.
5. Interventi negli **ambiti di rigenerazione**:  
Per gli interventi ricadenti all'interno di questi comparti la documentazione sarà quella prevista per gli ambiti rappresentati nelle tavole di piano e compresi nella rigenerazione. Dalla applicazione della LR18/19 e s.m.i. e relativi criteri, potrà essere richiesta ulteriore documentazione.

## TITOLO III - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI

### CAPO I – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO E DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 18 (Suddivisione del territorio)

1. Il territorio del Comune è suddiviso nei seguenti ambiti principali secondo modalità di articolazione del territorio coerente con il riconoscimento dei caratteri specifici delle varie zone e con la normativa vigente in materia (in particolare Legge Regionale n.12 del 2005 s.m.i.):

**Ambiti Urbani Consolidati;**

**Ambiti destinati all'attività agricola**

**Ambiti per la tutela e valorizzazione ambientale**

**Rete ecologica Comunale**

**Fasce di rispetto**

A loro volta questi ambiti principali sono articolati in ulteriori settori per declinarne i caratteri specifici ed i relativi indirizzi di evoluzione.

2. **immobili e complessi di interesse storico, architettonico e testimoniale:** la cartografia di piano individua con apposita simbologia gli interventi di particolare tutela a cui sottoporre i relativi manufatti. Il **SIRBEC** della Regione Lombardia individua gli immobili di interesse storico, architettonico e testimoniale: gli interventi su questi manufatti – a seguito di conferma dell'effettiva consistenza e valore testimoniale - dovranno mantenere inalterati i caratteri morfo-tipologici che li contraddistinguono con interventi di conservazione formale e rifuzionalizzazione (cf) fatto salvo altre indicazioni specifiche di cui alle presenti norme. Per tutte le trasformazioni e/o gli interventi riguardanti direttamente o indirettamente i beni tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e le aree pubbliche di interesse storico dovranno essere coinvolte preventivamente anche le Soprintendenze per il rilascio dell'autorizzazione di competenza.
3. **interesse archeologico:** Le tavole di piano individuano un'area interessata da ritrovamenti archeologici localizzati. Gli interventi che prevedono movimenti di terra e scavo dovranno essere preceduti da indagini archeologiche e comunicati preventivamente alla Soprintendenza per l'ottenimento del parere autorizzativo.
4. **mitigazione ambientale:** ogni intervento che in diversa misura incide sul paesaggio è soggetto a mitigazioni ambientali come specificato nell'articolo sulla mitigazione delle presenti norme e nella Guida alla mitigazione ambientale.
5. Il territorio comunale è inoltre sottoposto alla disciplina sovraordinata del **PTCP della Provincia di Lodi** al quale si rimanda per i disposti di indirizzo e normativi che integrano le presenti norme.

**Art. 19 (Nuclei di antica formazione)**

1. La cartografia di piano individua i nuclei di antica formazione che comprendono aree aggregati edilizi di antica formazione, caratterizzati da particolari caratteri di pregio architettonico, testimoniale ed ambientale e spazi aperti circostanti.

2. **Obiettivi generali:**

- conservazione dei caratteri degli edifici di valore storico, architettonico ed ambientale;
- conservazione dei caratteri morfotipologici del tessuto edilizio;
- conservazione, manutenzione e riqualificazione degli edifici con interventi di adeguamento delle condizioni igienico sanitarie e del risiedere contemporaneo, e degli impianti tecnologici;
- riqualificazione dello spazio aperto.

3. **Tipi e modalità di intervento:**

Gli interventi consentiti dovranno rispettare le indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi nei Nuclei di antica formazione", salvo diverse disposizioni nei commi successivi.

Queste indicazioni sono cogenti per quanto riguarda la Città esposta – cioè quella visibile dallo spazio pubblico e come definita nella Guida – mentre hanno il valore di suggerimento per le altre parti dei nuclei di antica formazione.

Salvo quanto precisato di seguito in particolare relativamente agli interventi di ampliamento (a) e ristrutturazione (ri), non è consentito in generale modificare in maniera significativa il sedime degli edifici originali, tipologia o, in generale, il rapporto che intercorre tra lo spazio aperto e l'edificio esistente anche eventualmente attraverso interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione dell'immobile (dr).

In generale non è consentita la realizzazione di volumi esterni al piano di falda mentre sono consentite aperture complanari al piano di falda stesso, fatto salve differenti indicazioni nei commi successivi.

La cartografia di piano individua i fronti di allineamento sui quali si deve assestare la cortina edilizia continua su strada.

Nel nucleo di antica formazione, per ogni destinazione compatibile, l'altezza minima può essere di m.2,70.

In generale non sono ammessi balconi ed ingressi per boxes sul fronte prospiciente la strada. Ai sensi della LR 12/2005, gli interventi sono da sottoporsi alla **valutazione di impatto paesistico**.

4. Nei nuclei di antica formazione sono consentiti i seguenti tipi di intervento:

- **Restauro (re):** gli edifici che devono essere assoggettati a restauro vengono indicati in modo puntuale nella cartografia di Piano e comunque comprendono tutti gli immobili vincolati dalla competente soprintendenza.
- **Risanamento conservativo (rc):** gli edifici che devono essere assoggettati a risanamento conservativo vengono indicati in modo puntuale nella cartografia di Piano.
- **Conservazione formale e valorizzazione funzionale ed ampliamento (cf)/(a):** gli edifici che devono essere assoggettati a conservazione formale e valorizzazione funzionale vengono indicati in modo puntuale nella cartografia di Piano.
  - a. Sono concesse modifiche su particolari decorativi non originali delle facciate esterne: in questi casi si devono ripristinare gli elementi originali se documentati o attenersi alle prescrizioni della "Guida agli interventi nei nuclei di antica formazione".
  - b. Gli interventi di conservazione formale e valorizzazione funzionale sono compatibili con quelli di **ampliamento (a)**. Fermo restando la tutela dei caratteri esterni degli edifici, è permesso l'aumento della SL senza modificazioni dei prospetti principali o visibili dallo spazio pubblico. In particolare sono permessi aumenti di volumetria in una quantità non superiore al 20% del volume residenziale libero da superfetazioni solo sui prospetti interni e non visibili dallo spazio pubblico o che non presentano alcun carattere storico, architettonico, ambientale nei modi illustrati nella "Guida agli

interventi nei nuclei di antica formazione". Sono ammessi modifiche delle pendenze delle falde delle coperture: le nuove pendenze devono comunque rientrare nei limiti indicati nella "Guida agli interventi nei nuclei di antica formazione". Non sono ammesse modificazioni dell'altezza di gronda sui prospetti visibili dallo spazio pubblico.

- c. Per i complessi non residenziali originali è consentita la riqualificazione del manufatto e totale rifunzionalizzazione con aumento e/o formazione della SL. Si tratta di un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente ma nel rispetto dei suoi caratteri principali. Tale intervento è assimilabile a Nuova Edificazione (ne) in quanto comportante formazione di SL.

Attraverso la scelta opportuna dei rapporti tra i pieni ed i vuoti e l'utilizzo di materiali e tecnologie costruttive adeguate, sono consentite tutte le opere necessarie a nuove forme di utilizzo dell'edificio originale e, ove consentito, delle sue parti aperte su più lati. In caso di comprovata impossibilità tecnica di consolidare e conservare singole parti delle strutture esistenti- da attestare con le prove sui materiali indicate nella sezione delle presenti norme relativa alla documentazione da produrre per gli interventi - è ammessa la loro sostituzione. Quest'ultima dovrà avvenire in modo da riprodurre l'originale per dimensione e posizione, ogni elemento connotante esternamente il prospetto esistente, i rapporti tra i pieni e vuoti, la quota d'imposta del tetto e la sua pendenza, i cornicioni, cornici, lesene, elementi aggettanti, ecc.

- **Ri-Dr/a Ristrutturazione edilizia/sostituzione edilizia ed ampliamento:** gli edifici o i complessi di edifici che nella cartografia di piano non sono identificati con la simbologia di cui ai precedenti punti, sono assoggettabili al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante opere di ristrutturazione/sostituzione edilizia.
  - a. Tali interventi dovranno rispettare le indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi nei nuclei di antica formazione".
  - b. Gli interventi di ristrutturazione edilizia/ Sostituzione edilizia sono compatibili con quelli di ampliamento (a) se questi ultimi rispettano le indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi nella città di antica formazione".
  - c. In particolare sono permessi **aumenti di volumetria** in una quantità non superiore al 20% del volume residenziale libero da superfetazioni solo sui prospetti interni che non presentano alcun carattere storico, architettonico, ambientale nei modi illustrati nella "Guida agli interventi nel nucleo di antica formazione".
  - d. Sono permesse **sopraelevazioni** con variazione della dimensione H dell'edificio. L'altezza H risultante dall'adeguamento non potrà comunque essere maggiore di quella dell'edificio adiacente più alto e comunque privilegiando la continuità del filo di gronda.
  - e. Escludendo i sottotetti, non è comunque consentito superare il numero di piani fuori terra preesistenti.
  - f. Questi aumenti di volumetria non potranno essere sommati a quelli indicati nel comma precedente e non potranno superare la quantità pari al 20% del volume residenziale libero da superfetazioni.
  - g. Qualora la ristrutturazione di un edificio debba comportare la demolizione dell'edificio originale con sostituzione edilizia (dr) e, nel contempo, siano previsti gli ampliamenti di cui ai commi precedenti, la volumetria massima consentita è pari a quella esistente (computata nei modi definiti dalle presenti norme) maggiorata del 20% nei modi illustrati nella Guida; il sedime del nuovo edificio dovrà rispecchiare quanto più possibile quello originale in particolare gli allineamenti sul fronte strada o spazio pubblico.
- **Ampliamento (a):** Nei nuclei di antica formazione, gli ampliamenti sono consentiti nei modi precisati sopra. Non si possono sommare più interventi di ampliamento in tempi successivi non essendo permesso aumentare in modo indefinito la consistenza degli edifici. Sono sempre consentiti gli ampliamenti con il mantenimento della sagoma tridimensionale dell'edificio.



Il recupero dei sottotetti è regolato dalle normative vigenti in materia e sarà da attuarsi in modo compatibile con le indicazioni del presente articolo.

5. **Limite alla reiterazione degli aumenti volumetrici**

In tutti i casi in cui gli interventi prevedono ampliamenti del volume esistente, il proprietario dovrà impegnarsi con atto di vincolo unilaterale registrato e trascritto, a non usufruire ulteriormente dell'aumento di volume sull'immobile ampliato. Tale atto dovrà essere esteso anche alle aree a verde privato qualora si intenda avvalersi della possibilità di realizzare una nuova edificazione.

6. **Installazioni di antenne paraboliche, impianti fotovoltaici, impianti solari**

Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici e architettonici nel nucleo di antica formazione, sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazze, logge, giardini e cortili quando le antenne sono visibili dal piano della pubblica via. Devono essere collegate sulle coperture degli edifici sul versante opposto allo spazio pubblico.

Per pannelli fotovoltaici e solari è da privilegiare la loro collocazione su falde di tetti in modo da non essere visibili dallo spazio pubblico e comunque non è in generale consentita la collocazione su tetti a falda di edifici vincolati dalla competente soprintendenza.

7. **Spazi aperti nei nuclei di antica formazione**

- Gli spazi aperti nei nuclei di antica formazione comprendono: parchi, giardini e orti di pertinenza di lotti residenziali oggetto di tutela e ripristino ambientale.  
In tali spazi sono consentiti eventuali modifiche del sedime degli immobili esistenti attuabili nei modi sopra descritti relativamente agli ampliamenti a)
- Ove non diversamente specificato nelle presenti norme o nelle tavole di Piano, nelle aree a verde privato è ammessa la formazione di posti auto pertinenziali nel limite di 1 mq/10mc di volumetria residenziale ad essi afferenti, realizzati con materiali riconducibili all'edificio principale. Tali manufatti dovranno essere collocati preferibilmente entro la sagoma degli edifici principali e comunque privilegiando una collocazione perimetrale e non invasiva dello spazio aperto. E' consentita inoltre la realizzazione di piscine.  
Il tutto fatti salvi i diritti dei terzi.
- **E' ammessa la realizzazione di muri di cinta ciechi** nel caso in cui questi completino ed integrino in modo coerente la cortina edilizia su strada o siano integrate in un disegno complessivo di sistemazione dello spazio aperto.
- **Non sono ammessi locali, depositi, costruzioni varie con caratteri costruttivi e dimensionali** differenti dalle seguenti specifiche e comunque non più di uno per proprietà e con volume esterno effettivo tale da non eccedere 0.01mc per mq di superficie del lotto:
  - dimensioni massime della superficie coperta (comprensiva di eventuali parti aperte o proiezioni di coperture anche pensili) : 10mq
  - altezza massima di gronda misurata dal piede del manufatto: 200 cm
  - i volumi devono essere privi di fondazioni
  - la realizzazione dovrà comunque non ledere i diritti di terziSono inoltre collocabili depositi prefabbricati riposizionabili in numero e di dimensioni non maggiori di quelle sopra indicate e fatti salvi i diritti di terzi.

8. **Destinazioni d'uso ammesse.**

1. Destinazione d'uso principale ( o qualificante): RS residenza.

2. Destinazioni d'uso non compatibili:

AG rurale:	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.
PR produttivo:	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9.
TR direzionale:	-
CM commercio:	2, 4, 5, 6, 9, 10.
RS residenza:	-
AR attrezzature ricettive:	2

3. Destinazioni d'uso SAC non compatibili

ST sport:	3, 4, 7
-----------	---------

SA spazi aperti:	1, 6.
IT impianti tecnologici:	4, 5, 7
AC attrezzature comunali:	3.
AS attrezzature speciali:	5

#### **9. Disposizioni relative ai parametri Ds, Dc, De**

Ds, Dc e De Secondo i dispositivi definiti Limiti di distanza degli edifici.

**De:** devono essere rispettate le distanze minime tra i fabbricati prescritte dalle normative vigenti.

**Ds:** è consentito costruire lungo le vie pubbliche ove esiste l'edificazione a cortina continua su strada.

Nel caso di abbattimento di edificio esistente, facente parte di cortina edilizia, lungo la viabilità principale comunale o spazi pubblici, il fronte del nuovo edificio su tali strade, dovrà mantenere l'allineamento preesistente e ricostruire la preesistente cortina edilizia.

#### **10. Nuclei Cascinali sul margine urbano compresi negli Ambiti di Rigenerazione (ARn)**

La cartografia di piano individua i Nuclei cascinali integrati nel nucleo di antica formazione. Nel caso di dismissione dell'attività agricola, le trasformazioni dovranno seguire le indicazioni speciali per l'edificato rurale ed Insediamenti Cascinali Dismessi di cui alle presenti norme con le tutele sui manufatti indicate nella cartografia di Piano.

Il riutilizzo delle aree dismesse e potenzialmente insalubri, comprese negli Ambiti di rigenerazione, deve essere preceduto da indagini preliminari di verifica di salubrità dei suoli e sottosuoli in accordo con ARPA, e dovrà essere oggetto di bonifica se contaminato secondo l'iter amministrativo previsto dalla Dlgs. 152/2006 e s.m.i.

Quando previsto – in particolare per richieste di cambi di destinazione d'uso - l'attivazione di un Piano Attuativo da convenzionare comporterà la cessione di una superficie unitaria prospiciente la via pubblica di estensione pari al 20% della St interessata, eventualmente in tutto o in parte monetizzabile.

#### **Art. 20 (città consolidata)**

1. Tali zone comprendono le aree prevalentemente residenziali edificate ed i lotti liberi in esse interclusi come risulta nelle tavole del Piano delle regole.
2. In tutte le zone residenziali di cui al presente articolo, sull'edificato in cui sono presenti attività non compatibili con la residenza, come di seguito riportate, gli interventi ammessi sono solo quelli riguardanti le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
3. L'edificazione su aree libere frazionate dopo l'adozione del Piano e derivate da particelle catastali già edificate, è ammessa nella misura corrispondente alla possibilità edificatoria residua ricavabile dall'applicazione dell'indice If fondiario alla particella catastale originaria.
4. L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:  
If 1,50 mc/mq  
Rc 50%  
Sp 30%  
H 9,00 ml
6. E' consentita la realizzazione di un servizio igienico di superficie non superiore a 6mq in eccesso rispetto alla capacità edificatoria del fondo, in unità abitative prive di tali servizi al piano e per residenti che presentino invalidità permanente attestata superiore al 70%. o residenti di età superiore ai settanta anni.
7. La cartografia di piano identifica gli immobili sottoposti a particolare tutela dei caratteri morfo-tipologici. In questi casi valgono le indicazioni relative alla zona del Nucleo di antica formazione e l'intervento consentito non potrà incidere comunque sull'immagine esterna dell'immobile, fatta salva la rimozione di superfetazioni non originali (intervento tipo cf).

#### **8. Disposizioni relative ai parametri Ds, Dc, De**

Ds, Dc e De Secondo i dispositivi definiti Limiti di distanza degli edifici.

#### **9. Prescrizioni particolari per gli interventi sugli spazi aperti:**

Negli spazi aperti privati è consentito il posizionamento di volumi privi di fondazioni con superficie massima inferiore a 10mq e H inferiore a 2,50 ml, in numero di uno per proprietà destinati, a titolo di esempio, per il ricovero attrezzi/legnaia e fatti salvi i diritti dei terzi. Per gli interventi di nuova edificazione le **recinzioni** visibili dallo spazio pubblico (città esposta come definita dalla guida al NAF) dovranno essere realizzate prevalentemente in siepi vegetali con essenze indicate nel PIF.

#### 10. Destinazioni d'uso ammesse.

- Destinazione d'uso principale ( o qualificante): RS residenza.
- Destinazioni d'uso non compatibili, nei limiti di cui ai punti successivi.
 

AG rurale:	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
PR produttivo:	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,9
TR direzionale:	-
CM commercio:	4, 5, 6.
RS residenza:	-
- Destinazioni d'uso SAC non compatibili
 

ST sport:	7.
SA spazi aperti:	6.
IT impianti tecnologici:	4, 5
AS attrezzature speciali:	5.

#### 11. Nuovi insediamenti in prossimità di ambiti agricoli attivi

La presenza di allevamenti limitrofi a residenze crea criticità ambientali sia dal punto di vista olfattivo che acustico che dovranno essere tenute in considerazione durante la progettazione degli interventi edificatori. A tale proposito si richiama che le attività legate alla conduzione dei nuclei cascinali quali "Stalle di sosta del Bestiame" ed "Allevamenti di Animali", sono attività ricadenti nell'elenco delle Industrie Insalubri di prima Classe di cui al D.M. 05/09/1994. Si veda DGR n.IX/3018 del 15.02.2012 in merito a "Determinazioni generali in merito alla caratterizzazione delle emissioni gassose in atmosfera derivanti da attività a forte impatto odorigeno"

#### 12. Interventi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato

Nella cartografia di Piano sono evidenziate le aree la cui trasformazione è subordinata alla stipula di convenzione con la P.A. nella quale è previsto quanto segue:

**PCC1:** impegno alla formazione della sede stradale privata e sottoservizi lungo via del Guado da Via Bravi, lasciando libera la percorrenza dalla via vicinale per una larghezza minima di metri 5.

In accordo con la Pubblica Amministrazione la proprietà potrà monetizzare tutti i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria non ancora eseguite. In questo caso l'ufficio tecnico comunale procederà alla stesura del computo metrico estimativo, all'affidamento dei lavori, alla direzione dei lavori ed alla redazione del certificato di regolare esecuzione finale.

La proprietà dovrà provvedere, a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale, al versamento della somma determinata nel computo metrico estimativo comprensiva dell'IVA e delle eventuali spese tecniche.

Una volta completate, il sedime della strada e le relative opere potranno essere acquisite alla proprietà comunale a titolo gratuito.

A seguito del versamento della monetizzazione e ultimazione delle predette opere di urbanizzazione primaria, sarà possibile procedere alla edificazione degli edifici con permesso di costruire o titolo equivalente senza preventivo convenzionamento fermo restando la disponibilità della libera percorrenza della via vicinale ed il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione (art.43 LR 12/2005 e smi) definiti nella tabella comunale a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del permesso di costruire o titolo equivalente per gli interventi edilizi nelle *"aree della città consolidata"*

**PCC2:** cessione gratuita delle aree interne al perimetro indicato per la formazione di sei posti auto pubblici contigui ed accessibili da via San Martino.

Per ogni intervento di nuova edificazione (ne) dovrà essere garantito una superficie destinata a posteggio privato nel rapporto 1mq/10mc con almeno un posto auto per alloggio.

#### **Art. 21 (verde privato)**

1. Le zone a verde privato comprendono parchi, giardini e orti di pertinenza di lotti residenziali e sono individuati nella cartografia di Piano. Salvo diverse disposizioni, in tale zona è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria di eventuali manufatti o rustici esistenti e sono vietati interventi di nuova edificazione (ne).
2. Nelle aree destinate a verde privato dovrà essere comunque verificata una percentuale di Sp>80% e gli interventi dovranno salvaguardare le essenze esistenti quanto possibile. Nel caso di abbattimento la pianta dovrà essere sostituita da altri 3 impianti secondo le modalità previste dalla Guida alla mitigazione ambientale, comprese eventuali monetizzazioni.
3. Ove non diversamente specificato nelle presenti norme o nelle tavole di Piano, nelle zone a verde privato è ammessa la formazione di posti auto pertinenziali eventualmente coperti ma aperti sui lati, volumi fuori terra con altezze interne medie minori ml 2.20 per la superficie non eccedente i 10 mq (destinata ad esempio a: ricovero degli attrezzi/legnaie) privi di fondazione e opportunamente schermati da filtri verdi verso lo spazio pubblico. E' consentita la realizzazione di piscine e di elementi per la costruzione del paesaggio che comunque non costituiscono cubatura.
4. **Mitigazioni:** In caso di interventi di manutenzione straordinaria di manufatti preesistenti, dovrà essere previsto l'inserimento di elementi arborei con funzione di mitigazione degli impatti dell'urbanizzato sul paesaggio e migliorare la qualità percettiva del tessuto residenziale. Le tavole del Piano indicano aree e settori dove è da privilegiare la piantumazione. Le opere a verde in generale e di piantumazione devono seguire quanto previsto nella Guida alla mitigazione ambientale.

### **CAPO III – ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI EXTRAGRICOLI**

#### **Art. 22 (Norme per le aree produttive, artigianali e commerciali)**

1. Le zone produttive comprendono complessi produttivi ed artigianali consolidati localizzati anche all'interno del tessuto urbanizzato, e aree inedificate a margine del territorio urbanizzato, tutte caratterizzate dalla presenza o dalla possibilità di ospitare attività produttive.
2. Le zone produttive sono individuate nelle tavole del Piano delle Regole suddivise in ambiti produttivi esistenti; ambiti produttivi inseriti all'interno di P.A. vigenti e convenzionati.
3. **Obiettivi generali**
  - Garantire la localizzazione e lo sviluppo delle attività produttive all'interno del territorio comunale compatibilmente con i principi di tutela dell'ambiente circostante.
  - Tutelare l'ambiente con interventi di mitigazione degli impatti acustici derivati dalle attività lavorative.
  - Non sono ammesse attività lavorative che comportano l'emissione di agenti inquinanti liquidi e gassosi, per i quali dovranno essere rispettati i limiti di cui al D.lgs 152/99 nonché le disposizioni di legge vigenti in materia, con particolare riferimento ai contenuti delle L.R.62/85.
  - Non ammesse attività ad alto rischio di incidente rilevante (D.Lgs 334/99 e s.m.i.).
4. **Modalità di intervento**

Per tutte le nuove attività produttive, artigianali e commerciali deve essere redatta una **valutazione di impatto acustico**, all'atto del permesso di costruire o al procedimento di inizio attività, nei modi e secondo la normativa vigente in materia.

5. Le nuove attività dovranno utilizzare delle **rotatorie** o comunque **aree di manovra** sufficienti a garantire lo smaltimento e il collegamento alla rete viaria esistente. Il dimensionamento delle rotatorie e l'adeguamento alla rete viaria dovranno considerare i dati dei rapporti di flusso di traffico generati dall'intervento da sommarsi a quelli esistenti.  
L'approvazione degli interventi sulla rete viabilistica è subordinata a prove tecniche con l'automezzo per acquisire la necessaria autorizzazione di conformità al Codice della Strada ed al DPR 753/80. Devono essere garantiti la disponibilità di **aree di sosta e spazi per la movimentazione di mezzi** rapportate al traffico complessivamente prodotto attività, con l'obiettivo di contenere i disagi alla collettività.
6. Le nuove attività dovranno essere notificate all'Amministrazione Comunale mediante una relazione impegnativa illustrante i processi produttivi, dati sul numero di addetti insediati o/e insediabili, le destinazioni principali degli spazi (produttivi, logistica, deposito, commercializzazione) le sue peculiari caratteristiche in ordine all'utilizzo delle acque, le modalità dei trattamenti per lo smaltimento delle acque, l'innoquazione delle acque, dei materiali di rifiuto e dei fumi, nonché le metodologie di contenimento dei rumori. In assenza di tali indicazioni all'atto della richiesta del permesso di costruzione, dovranno essere forniti all'Amministrazione Comunale prima del rilascio della licenza di agibilità e di uso degli edifici.
7. Negli ambiti destinati ad insediamenti produttivi extragricoli non sono ammesse attività che comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia attraverso scarichi liquidi e gassosi, sia attraverso rumori molesti ai sensi delle normative vigenti. Tutti gli insediamenti produttivi dovranno comunque garantire, l'adozione di idonei impianti tecnologici, onde assicurare l'idoneo trattamento di tutti i tipi di scarichi, per i quali dovranno essere rispettati i limiti di cui alle disposizioni di legge vigenti in materia.
8. Per ogni nuovo processo produttivo insediabile o sua modificazione sostanziale, dovrà essere conforme alle norme vigenti. Nelle aree produttive e artigianali esistenti, ove vi siano edifici residenziali autonomi, insistenti su lotti di specifica competenza possono essere attuati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In caso di demolizione e ricostruzione potranno essere realizzati edifici destinati esclusivamente alle attività produttive con gli indici ammessi dall'ambito.
9. Per quanto riguarda gli insediamenti di carattere commerciale si precisa che è vietata l'edificazione o l'inserimento di "grandi strutture di vendita" (come definite dall'art. 4 del D.lgs. 31/03/1998 n.114).
10. **Aree produttive dismesse e bonifica dei siti contaminati.**  
Il recupero delle aree produttive dismesse, che non rientrano in un Piano Attuativo individuato del PGT, seguono le prescrizioni contenute nell'art.97 bis della L.R.12/2005 e s.m.i. Nel caso in cui le aree dismesse risultino siti contaminati il D.Lgs. 152/2006 Parte IV Titolo V disciplina gli interventi di bonifica e ripristino ambientale e definisce le procedure, i criteri e le modalità per lo svolgimento delle operazioni necessarie per l'eliminazione delle sorgenti dell'inquinamento e comunque per la riduzione delle concentrazioni di sostanze inquinanti, in armonia con i principi e le norme comunitarie.  
Pertanto il rilascio del Titolo Abilitativi da parte del Comune, per il riutilizzo di un'area produttiva dismessa, avviene solo a seguito di accertamento di compatibilità delle caratteristiche qualitative di suolo e del sottosuolo, con la specifica destinazione d'uso del sito, mediante Piani di indagini preliminari da eseguirsi in accordo con ARPA.  
Qualora dagli accertamenti effettuati con i Piani di indagine preliminare risultano superate le soglie di CSC (concentrazioni soglia contaminazione D.Lgs. 152/2006 art.240), dovranno essere attuate le procedure previste dal Decreto, e dovrà essere comunicato agli enti competenti (ARPA) gli esiti delle indagini.
11. L'edificazione è subordinata al rispetto dei seguenti indici:  
**Uf** 0,60 mq/mq

**Rc** 50%

**Sp** 20%

**H** 10,00 ml

## 12. Disposizioni relative ai parametri De, Dc, Ds

Ds, Dc e De Secondo i dispositivi definiti nell'articolo 9 (limiti di distanza degli edifici)

## 13. Destinazioni d'uso ammesse.

Destinazione d'uso principale ( o qualificante): PR produzione.

Destinazioni d'uso non compatibili, nei limiti di cui ai punti successivi:

AG rurale: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

PR produttivo: 4

TR direzionale e CM commercio: All'interno di ambiti produttivi SL max destinata ad uffici aziendali ed alla commercializzazione dei prodotti non può superare il 40% della SL totale ammessa

RS residenza: 1, 2: nell'ambito di ciascun intervento è ammessa la realizzazione della abitazione per la proprietà od il personale di custodia non in edifici autonomi per una SL massima di 150 mq.

AR attrezzature ricettive: 4, 5, 6.

Destinazioni d'uso SAC non compatibili

IB istruzione di base e dell'obbligo: 1, 2, 3, 4, 5.

OS servizi sanitari: 3.

SA spazi aperti: 6.

AS attrezzature speciali: 5.

## 14. Interventi da convenzionare

Nella cartografia di Piano sono evidenziate le aree la cui trasformazione è subordinata alla stipula di convenzione con la P.A. nella quale è previsto quanto segue:

- **PCC3:** cessione gratuita di un'area libera destinata alla Piazzola Ecologica (IT) di superficie pari al 20% della SL massima espressa dal comparto e formazione della viabilità ed urbanizzazioni interne ed esterne al comparto atte a garantire la completa distribuzione e funzionalità del complesso. Sui fronti verso la campagna si dovrà realizzare una fascia filtro a verde piantumato a scomputo delle mitigazioni ambientali previste.

**Art. 23 (Ambito destinato all'attività agricola)**

1. Le aree agricole per il loro carattere di estensione e continuità ed il livello di infrastrutturazione agraria, costituiscono la parte fondamentale del potenziale produttivo agrario del territorio comunale. Tali aree sono tutelate dalla Legge Regionale n.12 del 2005 (e successive modifiche e integrazioni) e destinate alla salvaguardia e allo sviluppo dell'attività produttiva agricola come previsto dal Piano di Sviluppo Agricolo della Provincia di Lodi.
2. **Il sistema rurale del PTCP:**  
L'ambito destinato all'attività agricola - in coerenza con le indicazioni e prescrizioni del PTCP della Provincia di Lodi vigente comprende i seguenti ambiti:
  - Agricolo di interesse strategico per la continuità della rete ecologica;
  - Agricolo di interazione tra sistema insediativo ed agricolo;Per tali ambiti si rimanda agli obiettivi generali e i disposti normativi definiti negli Indirizzi normativi del PTCP della Provincia di Lodi.  
Per gli Ambiti agricoli compresi nel perimetro del **Parco Regionale Adda Sud** si rimanda ai relativi disposti normativi del suddetto Parco e della PTCP.
3. L'attività agricola è consentita in tutto il territorio comunale così come indicato negli elaborati grafici di Piano **compatibilmente con quanto indicato al capo "Ambiti di tutela ambientale"** di cui alle presenti norme che prevale sulle indicazioni seguenti.
4. L'attività agricola e l'uso dei suoli agro-naturali, nel rispetto delle disposizioni degli strumenti comunali e sovracomunali, sono comunque soggetti alle prescrizioni di valorizzazione ambientale e naturale, tutela, salvaguardia, e protezione di cui alle presenti norme. Tali indicazioni costituiscono parte integrante del presente Capo.
5. Le **aree boscate, i filari ed elementi vegetali lineari** comprese negli ambiti destinati all'attività agricola, con la sola eccezione delle parti utilizzate per colture arboree industriali a rapido accrescimento, sono tutelate in forza delle vigenti leggi nazionali, regionali, provinciali e seguono le indicazioni fornite nel Piano di Indirizzo Forestale.
6. Negli ambiti destinati all'attività agricola e ove non in contrasto con le prescrizioni sovracomunali, sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo, dei dipendenti nonché delle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previste dalla L.R. 12/2005 s.m.i.  
La realizzazione di nuovi manufatti, l'ampliamento degli stessi e qualsiasi altra opera di trasformazione degli ambiti agricoli, sono subordinate all'approvazione contestuale di un Progetto paesistico di dettaglio che rappresenti e consideri anche l'intero contesto edilizio o paesistico interessato dall'intervento; tale progetto deve essere redatto in conformità al D.G.R. Lombardia n.7/11045 del 08/11/02 ("Linee guida per l'esame paesistico dei progetti"), ed è soggetta a quanto indicato all'articolo delle presenti norme relativo alla **mitigazione ambientale**.
7. L'edificazione dei nuovi edifici (ne) destinati alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, di cui si sia dimostrata la necessità di insediamento in loco, è subordinata a permesso di costruire nel rispetto degli **indici** definiti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. Si precisa che la Sc, come definita dalle presenti norme, si forma sia per interventi residenziali che per la realizzazione di manufatti destinati alla produzione e che si devono cumulare. Qualora gli insediamenti non siano serviti da pubblica fognatura dovranno essere adottati sistemi di smaltimento dei reflui in conformità a quanto previsto nelle norme CITAI del 21.02.1997 e nel D.Lgs 152/06.  
Nel caso di **serre**, il computo dei volumi realizzabili deve essere eseguito conformemente alle indicazioni delle normative vigenti (LR12/2005 e s.m.i.)

I nuovi locali ed ampliamenti di impianti esistenti, nonché la costruzione di locali per la lavorazione dei prodotti agricoli sono consentiti, nel rispetto delle normative vigenti, solo se il proprietario si obblighi nei modi previsti dalla normativa alla realizzazione di specifici impianti di depurazione degli scarichi, ovvero all'adozione di accorgimenti, anche di tipo agronomico, comunque idonei a garantire il rispetto dei limiti di accettabilità prescritti dalla vigente disciplina legislativa. Questa impegnativa deve essere accompagnata dal progetto e da una adeguata relazione illustrativa (atti sottoposti a procedura ARPA PG.PS.004) nonché da idonea garanzia fideiussoria, della quale il Comune si possa avvalere per l'esecuzione d'ufficio, in caso di inadempienza.

8. Sono ammessi nuovi insediamenti di imprese agricole dedite all'allevamento zootecnico o ampliamenti delle stesse, nel rispetto della distanza previste dai regolamenti e normative vigenti in materia.

Gli edifici adibiti a funzione residenziale di pertinenza dell'azienda agricola di nuova costruzione dovranno distare almeno m. 50,00 dalle stalle, concimaie, vasche di raccolta delle deiezioni e in generale da fonti di molestia. Tali distanze sono soggette a valutazione di impatto delle componenti ambientali coinvolte nel procedimento, da comunicare agli enti predisposti per il parere di competenza.

9. È 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 extra-agricola, fatto comunque salvo il rispetto dei Regolamenti Locali d'Igiene e nello specifico quanto previsto dal Capitolo 10 "Case rurali, pertinenze e stalle".

Tali interventi sono sempre subordinati alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o dell'adozione di particolari tecniche anche di tipo agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico, così come disposto dalla normativa regionale, dal Regolamento di Igiene, e dagli enti preposti per i rispettivi pareri di competenza.

10. Il Comune, dopo il parere del competente dipartimento A.R.P.A. relativamente a specifiche parti della zona regolata dal presente articolo, potrà disporre eventuali limitazioni del carico del peso vivo per ettaro per i nuovi allevamenti zootecnici o per gli ampliamenti di allevamenti esistenti che provvedessero allo smaltimento dei liquami sul terreno. Tale limitazione dovrà essere stabilita a seguito di adeguata indagine sul grado di tolleranza dei suoli agricoli locali allo spandimento di tali liquami.

Le aree comprese nella **fascia A e B del PAI** sono vulnerabili all'inquinamento da nitrati di origine zootecnica ai sensi della normativa vigente in materia.

L'uso dei fertilizzanti e dei liquami sono regolamentati dalle normative vigenti in materia.

11. Le richieste relative all'insediamento di nuovi allevamenti o all'ampliamento di quelli esistenti aventi le caratteristiche di "insediamenti civili", che intendessero smaltire direttamente sul terreno attraverso spandimento il liquame prodotto, devono essere corredate da un Piano di spandimento dei liquami su superfici agricole redatto nei modi e nelle forme previste dalle normative vigenti in materia.

12. Nelle tavole di Piano e negli allegati alle presenti norme, sono individuati gli edifici o i **nuclei cascinali**. In assenza di una specifica indicazione per le **costruzioni sparse**, gli immobili possono essere soggetti ad interventi di ristrutturazione senza modificazione sensibile del sedime dell'edificio e del numero di piani fuori terra e nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi nel nucleo di antica formazione" allegato alle presenti norme. Sono consentiti interventi di ampliamento per gli edifici esistenti a destinazione residenziale, con un aumento massimo della SL pari al 20% di quella esistente, per adeguamenti agli standard di vita contemporanea.

**I "Rustici" pertinenziali** a residenze in costruzioni sparse, possono essere soggetti a cambio di destinazione d'uso, previa verifica da parte dell'Amministrazione della sostenibilità dell'intervento relativamente agli aspetti ambientali, servizi indispensabili, interferenze con attività zootecniche presenti, ecc. Nel caso di valutazione positiva, si potrà procedere



all'intervento di rifunionalizzazione dei manufatti. Gli interventi che configurano aumento o formazione di SL e/o cambio di destinazione d'uso sono equiparati ai medesimi interventi nella città consolidata - riferiti all'intero organismo edilizio sul quale si interviene- con i relativi oneri, e mitigazioni ambientali.

Sia negli edifici esistenti residenziali che nei "rustici", gli interventi consentiti dovranno in generale preservare e/o riprendere i caratteri strutturali, tipologici, morfologici e di rilievo ambientale - meritevoli di tutela in modo coerente con i tradizionali valori ambientali dell'edilizia rurale lodigiana; dovranno essere attuati nei modi e nelle forme previste per i nuclei di antica formazione e prevedendo interventi di mitigazione ambientale tali da mediare il rapporto tra i manufatti ed il contesto agricolo nel quale sono inseriti.

Gli **spazi aperti pertinenziali** delle costruzioni sparse seguono la disciplina degli spazi a verde privato valida per la città consolidata.

Le case sparse e aree pertinenziali non più collegate ad attività agricole sono assimilate ai Nuclei di antica Formazione.

Qualora gli insediamenti non siano serviti da pubblica fognatura dovranno essere adottati sistemi di smaltimento dei reflui in conformità a quanto previsto nelle norme vigenti in materia (CITAI del 21.02.1997 e nel D.Lgs 152/06 e smi).

13. Destinazioni d'uso ammesse:

Destinazione d'uso principale (o qualificante): AG Rurale.

Destinazioni d'uso non compatibili, nei limiti di cui ai punti successivi.

AG rurale:	-
PR produttivo:	1, 3, 6, 7, 9.
TR direzionale:	1, 2, 3, 4
CM commercio:	1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10.
RS residenza:	compatibile nei limiti previsti dalla normativa
AR attrezzature ricettive:	1, 2, 3, 4, 5, 6.

14. Destinazioni d'uso SAC non compatibili

SS servizi sociali e assistenziali:	1, 2, 3, 4.
SAM servizi amministrativi:	1, 2.
IB istruzione di base e dell'obbligo:	1, 2, 3, 4, 5.
OS servizi sanitari:	1, 2, 3, 4.
CR culto e servizi religiosi:	1, 2, 3.
SC spettacolo e cultura:	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.
ST sport:	1, 2, 3, 4, 5, 6.
SA spazi aperti:	1, 2, 4.
IT impianti tecnologici:	1, 2, 3, 5.
P autorimesse e parcheggi:	1, 2.
AC attrezzature comunali:	1, 2, 3.
AS attrezzature speciali:	1, 2, 3, 4, 5.

15. Gli **impianti e le reti tecnologiche per la produzione di energia** sono soggetti alle verifiche previste dalla legislazione nazionale e dalla normativa regionale vigente.

16. A fronte di dismissione parziale o totale dell'impianto e/o delle reti tecnologiche l'azienda o il soggetto competente dovrà procedere a interventi di riqualificazione del sito, in accordo con l'amministrazione pubblica.

17. Sono ammessi negli ambiti agricoli in prossimità degli insediamenti cascinali interventi per la realizzazione di impianti per la **Fitodepurazione** secondo, necessari a diminuire il carico inquinante delle acque reflue ed a migliorare la qualità delle acque superficiali e sotterranee, secondo la normativa vigente in materia.

La realizzazione di tali impianti è soggetta al rilascio di titolo abilitativo e di parere da parte delle autorità competenti.

#### 18. **Interventi su ex impianti di recupero rifiuti e bonifica dei siti contaminati.**

Gli interventi sulle aree per dismesse individuate nelle tavole di piano seguono le prescrizioni contenute nel D.Lgs 152/2006 Parte IV Titolo V disciplina gli interventi di bonifica e ripristino ambientale.

Il rilascio del Titolo Abilitativo da parte del Comune per il riutilizzo di un'area interessata da tali ex impianti avviene solo a seguito di accertamento di compatibilità delle caratteristiche qualitative di suolo e del sottosuolo, con la specifica destinazione d'uso del sito, mediante Piani di indagini preliminari da eseguirsi in accordo con ARPA.

Qualora dagli accertamenti effettuati con i Piani di indagine preliminare risultano superate le soglie di CSC (concentrazioni soglia contaminazione D.Lgs. 152/2006 art.240), dovranno essere attuate le procedure previste dal Decreto, e dovrà essere comunicato agli enti competenti (ARPA) gli esiti delle indagini.

A seguito di bonifica dei suoli e sottosuoli delle aree è possibile lo svolgimento dell'attività agricola e destinazioni ad essa compatibili nel rispetto del presente articolo.

Nel tempo che intercorre tra la dismissione degli impianti e la bonifica, previa valutazione da parte dell'autorità competente, sono consentite attività compatibili con gli usi non agricoli pregressi, con la conformazione in essere del sito e tali da non comportare aggravio del carico inquinante, consumo di suolo ed altri impatti quali traffico veicolare ecc...

Previa valutazione da parte dell'autorità competente possono inoltre essere realizzate opere per impianti per la produzione energetica da fonti rinnovabili e di sistemi di accumulo, esclusi gli impianti termoelettrici.

Detti interventi e opere sono da realizzarsi secondo modalità e tecniche che non pregiudichino né interferiscano con l'esecuzione e il completamento della bonifica, né determinino rischi per la salute dei lavoratori e degli altri fruitori dell'area nel rispetto D.Lgs. 81/2008 (tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) e s.m.i.

#### **Art. 24 (indicazioni speciali per edificato rurale ed insediamenti cascinali dismessi)**

1. L'edificato rurale (cascine), compreso quello non più destinato a funzione agricolo (cascine dismesse), 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 la loro rifunzionalizzazione assume significato di tutela della memoria storica oltre che sociale. La presente norma recepisce quanto previsto dall'art. 40-ter della LR12/2025 e s.m.i, precisandone le modalità di applicazione. Ai sensi della detta norma, i contributi di costruzione dovuti a vario titolo (oneri primari, secondari e costo di costruzione) sono ridotti del 50%.
2. La cartografia di Piano individua con apposita simbologia i nuclei cascinali del territorio comunale: in generale, sui manufatti esistenti costituenti questi complessi sono sempre consentiti interventi conservativi (manutenzione ordinaria (mo); manutenzione straordinaria (ms); Restauro (re); Risanamento conservativo (rc)), previo ottenimento del titolo abilitativo previsto dalle normative vigenti.
3. Gli interventi sui nuclei cascinali dismessi di cui al presente articolo sono da sottoporsi alla **valutazione di impatto paesistico**.
4. **Manufatti sottoposti a tutela.** All'interno dei Nuclei Cascinali la cartografia di piano e/o il SIBeRC della Regione Lombardia individuano i manufatti soggetti a tutela per i quali è prevista la conservazione dei caratteri morfo-tipologici originali. Per questi singoli immobili (o complessi ove non indicata puntualmente la tipologia d'intervento), le azioni devono tendere alla conservazione, alla tutela, al recupero e riuso dei volumi esistenti con le stesse caratteristiche tipologiche e morfologiche e con la salvaguardia dell'impianto originale.
5. **Manufatti "storicamente riconosciuti" a destinazione residenziale per i quali non è individuata specifica tutela.** All'interno dei nuclei cascinali, per gli immobili con destinazione originale

residenziale di non recente edificazione e non individuati tra quelli precedenti sottoposti a tutela di cui sopra, sono consentiti interventi di ristrutturazione (ri) sostituzione edilizia (dr) combinati con ampliamento (a) con incremento del 20% della SL esistente. Tali interventi non possono modificare in modo significativo il sedime dell'immobile originale e non possono superare i due piani fuoriterza o quelli del manufatto preesistente. Questi interventi devono rispettare le indicazioni fornite dalla guida agli interventi nei nuclei di antica formazione allegati alle presenti norme, cercando di ricalcare i caratteri formali degli edifici che connotano tradizionalmente i complessi cascinali della campagna Lodigiana. Non è previsto il riuso di manufatti demoliti o crollati o comunque tali da non poterne individuare le caratteristiche architettoniche salienti (assenza, per esempio, di comprovante documentazione fotografica).

Per i manufatti residenziali realizzati nel secondo dopoguerra non è vietata la demolizione se privi di alcun interesse testimoniale. Tale iniziativa comporta la perdita di ogni possibilità di recupero della capacità insediativa.

6. **Manufatti "storicamente riconosciuti" a destinazione non residenziale per i quali non è individuata specifica tutela.** In presenza di nuclei cascinali dimessi, gli interventi finalizzati al riuso a fini non agricoli di manufatti non residenziali (es. Rustici come definiti dalle presenti norme) per i quali la cartografia di piano non prevede interventi conservativi di cui al comma 3, sono consentiti previa elaborazione di un "masterplan" rappresentante l'assetto planivolumetrico e funzionale complessivo dell'intero complesso cascinale. Da questo progetto deve emergere la coerenza del nuovo impianto con le preesistenze, il rapporto con le attività circostanti, il rapporto con gli spazi aperti e, in generale, con la campagna circostante e con i caratteri originali della cascina Lodigiana. Tale progetto è da sottoporre alla Amministrazione Comunale che, valutata la sostenibilità in termini ambientali, di servizi indispensabili, di interferenze con attività zootecniche presenti, ecc. potrà validarlo o rigettarlo a suo insindacabile giudizio. Nel caso di esito positivo dell'esame del masterplan, si potrà procedere agli interventi previa istruzione di un **Piano Attuativo** oneroso articolato per unità minime di intervento estese alle singole ed intere proprietà. Le previsioni del piano non possono comportare aumento dei volumi preesistenti, privilegiando la conservazione dei caratteri morfo-tipologici e materiali dei manufatti originali e comunque nel generale rispetto della guida agli interventi nei nuclei di antica formazione. I cambi di destinazione d'uso comportano formazione di SL secondo quanto indicato nelle presenti norme. Non è previsto il riuso di manufatti demoliti o crollati precedentemente l'approvazione del presente PGT e comunque tali da non poterne individuare le caratteristiche architettoniche salienti (per esempio: assenza di comprovata documentazione fotografica).
7. **Manufatti di recente costruzione a destinazione non residenziale.** In presenza di nuclei cascinali dimessi, gli interventi finalizzati al riuso a fini non agricoli di manufatti non residenziali di recente costruzione non rientranti nel novero dei "rustici" come definiti dalle presenti norme (es: stalle con struttura in cls; manufatti prefabbricati per il ricovero dei macchinari, e comunque manufatti per i quali è documentata la realizzazione con regolare abilitazione), sono consentiti previa elaborazione di un "masterplan" rappresentante l'assetto planivolumetrico e funzionale complessivo dell'intero nucleo cascinale. Da questo progetto deve emergere la coerenza del nuovo impianto con le preesistenze, il rapporto con le attività circostanti, il rapporto con gli spazi aperti e, in generale, con la campagna circostante e con i caratteri originali della cascina Lodigiana. Tale progetto è da sottoporre alla Amministrazione Comunale che, valutata la sostenibilità in termini ambientali, di servizi indispensabili, di interferenze con attività zootecniche presenti, ecc. potrà validarlo o rigettarlo a suo insindacabile giudizio. Nel caso di esito positivo dell'esame del masterplan, si potrà procedere agli interventi previa istruzione di un **Piano Attuativo** oneroso articolato per unità minime di intervento estese alle singole ed intere proprietà che devono comunque coinvolgere dei manufatti di cui ai commi precedenti. Ciò in coerenza con l'obiettivo generale di riqualificare e valorizzare complessi cascinali originali. Le previsioni del piano possono prevedere la **formazione di nuova SL in misura non superiore al 50% della superficie**

**coperta preesistente** alla necessaria demolizione dei manufatti di recente costruzione.

E' consentita la demolizione con perdita di ogni capacità di recupero della originale volumetria.

8. **Distanze da eventuali allevamenti zootecnici attivi.** Per ogni intervento di cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, devono essere verificate le distanze da eventuali allevamenti zootecnici attivi previste dalla Normativa Regionale vigente e dal Regolamento d'igiene vigente.
9. Oggetto del convenzionamento dei Piani Attuativi di cui sopra saranno anche la dotazione delle opere di urbanizzazione e la definizione gli interventi di mitigazione ambientale che dovrà seguire ogni intervento che comporti demolizioni o formazione di SL e mitigazione ambientale eventualmente previsti dalle presenti NTA. Nel caso in cui l'intero complesso cascinale sia compreso in una unica proprietà, la procedura di approvazione del masterplan di cui ai precedenti commi, può essere compresa nella procedura di approvazione e convenzionamento del relativo Piano attuativo.
10. Negli interventi edilizi devono essere sostituite eventuali parti turbative e che non abbiano nessun significato né storico né architettonico inserite in precedenti o recenti manomissioni. Le pavimentazioni di spazi esterni devono essere realizzate possibilmente con materiali preesistenti tradizionali quali ciottoli, cotto, pietre naturali od altri materiali simili e, se moderni, compatibili privilegiando le superfici drenanti. Le coperture devono mantenere le inclinazioni assimilabili alle originali con manto in coppi tradizionali o simili per forma e colore; eventuali aperture nel tetto (lucernari, abbaini) devono essere strettamente indispensabili per garantire la manutenzione ed il funzionamento tecnologico dell'edificio nei casi in cui il sottotetto non abbia caratteristiche di abitabilità. Nel caso di sottotetti abitabili tali elementi essere privi di aspetti morfologico-strutturali turbativi. Sono ammesse aperture sulle falde dei portici per adeguamento dei rapporti aeroilluminanti dei sottostanti spazi abitativi.
11. In presenza di **serbatoi** fuori terra o interrati adibiti allo stoccaggio di combustibili, nei casi previsti dalle normative regionali, è d'obbligo per il proprietario la presentazione al Comune e all'ARPA di un'indagine preliminare che accerti i livelli di concentrazione soglia di contaminazione (CSC) così come stabilito dal D.Lgs.152/2006. Eventuali procedure disciplinate dal D.Lgs.152/2006 sono da attivarsi anche a seguito di dismissione e rimozioni di vasche di liquami interrate o fuori terra, stalle, pozzi disperdenti, strutture di subirrigazione di acque reflue domestiche o assimilate, a seguito di riscontri di alterazioni organolettiche del terreno e qualora successive verifiche analitiche confermassero la necessità di bonifica.
12. Prima delle demolizioni dei fabbricati, dovrà essere valutata la necessità di un eventuale intervento di derattizzazione ai sensi dell'art. 2.2.1 del vigente R.L.I. Titolo II e degli artt. 3.2.1 e 3.3.4 del vigente R.L.I. Titolo III. I materiali provenienti dalle demolizioni dovranno essere smaltiti in conformità alla normativa vigente; in particolare per il materiale contenente amianto si dovrà provvedere alla presentazione del Piano di Lavoro ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008.
13. **Verifiche preliminari agli interventi sulle strutture dimesse:** gli interventi sulle strutture dimesse devono essere sottoposte ad indagini preliminari per la verifica di assenza di contaminazioni e agenti nocivi alle nuove attività insediabili nei modi e nelle forme previste dalle normative e regolamenti vigenti in materia. Gli ambiti prossimi ad aziende agricole ancora in attività potranno essere attuati solo a seguito della totale dismissione o trasferimento degli allevamenti presenti nelle strutture zootecniche oppure garantendo le distanze minime previste dal vigente regolamento locale d'igiene. In materia di distanze dagli impianti odorigeni saranno da verificare le normative vigenti in materia (DGR n. IX/3018 del 15.02.2012). Qualora gli insediamenti non siano serviti da pubblica fognatura dovranno essere adottati sistemi di smaltimento dei reflui in conformità a quanto previsto nelle norme CITAI del 21.02.1997 e nel D.Lgs 152/06.
14. **Funzioni insediabili nei nuclei cascinali dimessi.** Fatto salvo quanto ai commi precedenti, il recupero di cascine dimesse può prevedere il riuso a fini abitativi e a quelle attività di servizio pubbliche e private compatibili con la residenza. Sono ammesse anche destinazioni socio

ricreative, turistiche, sportive, culturali, ricettive, e laboratori d'arte, mestieri o professioni. Non sono ammesse le industrie, le attività artigianali che necessitano di fabbricati autonomi e tutte quelle attività che siano causa di rumori ed inquinamento o di traffico veicolare tali da risultare in contrasto con gli usi circostanti. In generale non sono ammesse autorimesse chiuse su tre lati se non integrate nel disegno complessivo dell'intervento. Sono ammessi boxes completamente interrati o posti macchina in appositi spazi aperti schermati da piantumazioni.

Destinazione d'uso principale (o qualificante): RS residenza.

Destinazioni d'uso non compatibili, nei limiti di cui ai punti successivi.

AG rurale:	1, 5, 6, 7.
PR produzione:	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9.
TR direzionale:	-
CM commercio:	2, 4, 5, 9.
RS residenza:	-
AR attrezzature ricettive:	-

#### 15. Destinazioni d'uso SAC non compatibili

SA spazi aperti:	6.
IT impianti tecnologici:	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.
AS attrezzature speciali:	5.

I nuclei cascinali dimessi sono assimilati al nucleo di antica formazione per quanto attiene al loro inquadramento urbanistico successivo ad interventi di riqualificazione, rigenerazione, rifunionalizzazione.

## CAPO V-AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE

### Art. 25 (rete ecologica sovraordinata)

1. La rete ecologica ha un ruolo connettivo strategico nel mantenimento della naturalità residua presente nel territorio, nell'individuazione dei settori per la costruzione ed il potenziamento dei corridoi ambientali e nell'incremento della biodiversità.
2. Le indicazioni e le prescrizioni afferenti alla **Rete ecologica e alla rete verde Provinciale del PTCP della Provincia di Lodi** - all'interno dell'ambito destinato all'attività agricola - integrano la rete ecologica comunale.

Sono inoltre individuati:

- Parco Regionale Adda Sud;
- Ambito SIC – Spiagge di Boffalora.

Il PGT rimanda a questi strumenti sovraordinati, sia per quanto attiene gli obiettivi che per i disposti normativi.

### Art. 26 (rete ecologica comunale)

1. Nel presente articolo sono considerate le indicazioni di carattere operativo che perseguono gli obiettivi di ri-qualificazione ambientale, paesaggistica, ecologica: queste indicazioni agiscono sommandosi a quelle relative agli altri ambiti del territorio e dei disposti degli strumenti sovraordinati.
2. La rete ecologica comunale è il recapito di interventi di riqualificazione ambientale e di rimboschimento anche compensativo derivante dalle mitigazioni ambientali in forma di boschi, elementi verdi lineari, corridoi ecologici e aree di filtro verde, come individuato nelle tavole di Piano. A questi sono associate azioni conformi alle disposizioni del PIF (Piano di indirizzo Forestale) vigente della Provincia di Lodi.
3. È vietata ogni opera di asportazione o taglio degli elementi vegetazionali preesistenti con le

seguenti eccezioni:

- in caso di dichiarazione di pericolo per l'incolumità pubblica, grave danneggiamento, malattia irreversibile o **morte della pianta**, per cui sono anche consentiti gli interventi di asportazione e/o taglio, previa comunicazione agli uffici competenti;
- sono consentite le naturali rotazioni secondo i criteri e indicazioni fornite dal regolamento tipo del verde pubblico e privato del PIF provinciale;
- è consentito il taglio delle colture arboree industriali a rapido accrescimento.

Con l'esclusione di quest'ultimo caso, a seguito di **interventi di abbattimento o morte della pianta**, il proprietario o l'avente titolo, ha l'obbligo di sostituire con **tre nuove piante** la pianta abbattuta o morta, mantenendo la conformazione originale ed integrando la rete dei valori ambientali preferibilmente nelle aree individuate dal PGT come corridoi ecologici/aree filtro prossime all'area di taglio, indicando la collocazione prima del rilascio autorizzativo di asportazione o taglio.

L'intervento di abbattimento è eseguibile previa presentazione di richiesta autorizzativa all'ente preposto.

4. I proprietari, o gli aventi titolo, degli elementi vegetazionali devono provvedere periodicamente al mantenimento e pulizia degli stessi, ed inserirli all'interno del censimento del verde pubblico.
5. Gli interventi possono essere eseguiti da soggetti pubblici e/o privati su aree pubbliche o private. Se ricadenti all'interno delle aree del Parco Adda sud dovranno essere concordati con l'ente prima dell'esecuzione.
6. La scelta delle specie arbustive, arboree ed erbacee, il sesto di impianto, il taglio e la manutenzione è rimandata a quanto disposto nel Piano di Indirizzo Forestale Provinciale, e nella "guida alla mitigazione ambientale" allegata alle presenti norme.
7. Le tavole di Piano individuano con apposita grafica il recapito di interventi di riqualificazione ambientale e di rimboschimento anche compensativo derivante dalle mitigazioni ambientali nelle seguenti forme:

- **Corridoi ecologici**

La cartografia di piano individua i corridoi ecologici di nuova realizzazione. Essi hanno la funzione primaria di collegamento tra le aree di naturalità presenti nel territorio comunale - come le sponde dell'Adda e il SIC delle Spiagge di Boffalora - con l'obiettivo di favorire lo spostamento e migrazione della fauna.

I corridoi ecologici sono formati da una sezione di doppio o triplo filare di essenze autoctone miste ed essenze arbustive indicate nella Guida alla mitigazione Ambientale e comprese nel PIF.

Sono il recapito di mitigazioni ambientali generate da interventi nell'ambito comunale, ma anche luogo per progetti di forestazione derivanti da crediti di carbonio per concorrere al raggiungimento di riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub>.

- **Aree di filtro verde**

La cartografia di piano individua le aree di filtro verde da realizzarsi prioritariamente. Questi sono formati da impianti singoli o doppi o misti di essenze autoctone indicate nella Guida alla mitigazione Ambientale, destinati a integrare la rete dei valori naturalistico-ambientale e a riconfigurare l'immagine percepita dei margini urbani e del territorio agricolo.

La costruzione e il mantenimento degli elementi verdi dovranno rispettare tutte le indicazioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Lodi.

- **Bosco**

Gli ambiti a bosco esistenti sono disciplinati dal PIF provinciale.

In questi ambiti la vegetazione è da tutelare ai sensi della normativa vigente in materia.

Sono da privilegiarsi interventi di piantumazione per ricreare lembi di bosco con elevate caratteristiche di naturalità. In queste aree possono anche essere realizzati interventi di impianti di arboricoltura da legno e impianti con specie arboree a rapido accrescimento

per la produzione di biomassa. Le indicazioni tecniche, la scelta delle specie arboree e il mantenimento sono specificati nel Piano di indirizzo Forestale e nella guida alla mitigazione ambientale.

- **Elementi verdi lineari esistenti e previsti**

Gli elementi verdi lineari indicati nella cartografia si collocano lungo i percorsi d'acqua (roggie, canali) e lungo i percorsi di fruizione completando il disegno dei filari esistenti. Sono formati da impianti singoli o doppi o misti di essenze autoctone indicate nell'elenco del Piano forestale. Il sesto di impianto e la loro conformazione sono definiti all'interno della guida alla mitigazione ambientale e possono essere affiancati da interventi che prevedono la formazione di tappeti erbosi e/o fasce fiorite.

#### **Art.27 (interventi di mitigazione ambientale di tipo A e B)**

1. Il Piano prevede e individua nel territorio comunale interventi di mitigazione ambientale di tipo A e di tipo B rapportati a diverse tipologie di trasformazione e localizzazione sul territorio.
2. Le **mitigazioni ambientali di tipo A** hanno come obiettivo prioritario la schermatura degli interventi che impattano sul territorio modificando la visuale del paesaggio. Le opere di piantumazione, che sono aggiuntive rispetto a quelle della mitigazione ambientale di tipo B, dovranno essere disposte lungo tutto il perimetro dell'intervento e dovranno avere un sesto di impianto come indicato nella **Guida alla mitigazione ambientale**" alla quale si rimanda per la disposizione, manutenzione, gestione e scelta delle essenze.
3. Le **mitigazioni ambientali di tipo B** hanno come obiettivo prioritario il ribilanciamento ecologico degli interventi che comportano la formazione di superficie coperta (Sc) e/o superficie impermeabilizzata (Si). Le azioni prevedono la messa a dimora di opere verdi (alberi e arbusti ed altro) con riferimento all' "albero equivalente" (ae) definito nell'allegato alle presenti norme **"Guida alla mitigazione ambientale"**.
4. Le mitigazioni ambientali di tipo A e/o di tipo B - di cui alla guida - sono da intendersi come integrative di quanto definito dalla LR12/2005 art.43.2bis e s.m.i. secondo le modalità di applicazione individuate dalla Amministrazione Comunale.
5. La scelta delle specie arbustive e arboree, il sesto di impianto, il taglio, e la manutenzione è rimandata a quanto disposto nel Piano di Indirizzo Forestale Provinciale e alla "guida alla mitigazione ambientale" allegata alle presenti norme.  
La messa a dimora di alberature e arbusti deve rispettare le disposizioni in materia previste dal Codice civile e dal Codice della Strada.
6. La quantificazione del numero di alberi equivalenti (ae) nelle mitigazioni ambientali di tipo B, a seconda delle varie tipologie di intervento, è contenuta nella "guida alla mitigazione ambientale" allegata alle presenti norme.
7. Gli interventi di mitigazione ambientale di tipo A e/o di tipo B e le opere correlate, sono a carico del soggetto attuatore dell'intervento.  
La gestione e conduzione delle aree piantumate e le **sostituzioni di essenze ammalorate** è a carico del soggetto attuatore per i primi **quattro anni dall'impianto**, fatti salvi eventuali diversi accordi tra le parti coinvolte nella mitigazione ambientale.
8. Le mitigazioni ambientali di tipo A e/o di tipo B da prevedersi nel quadro di **interventi soggetti a convenzionamento** dovranno essere **oggetto di progettazione esecutiva, piano di manutenzione e di gestione** per i primi **4 anni** e di **fidejussione** a garanzia della effettiva realizzazione e gestione commisurato al valore monetizzato come specificato nella "Guida alle mitigazioni ambientali". Sarà da attestare la disponibilità delle aree sulle quali dovranno ricadere le mitigazioni ambientali di tipo A e/o di tipo B.
8. È vietata ogni opera di asportazione o taglio degli elementi vegetazionali preesistenti e/o nuovi con le seguenti eccezioni:
  - in caso di dichiarazione di pericolo per l'incolumità pubblica, grave danneggiamento, malattia irreversibile o **morte della pianta**, per cui sono anche consentiti gli interventi di asportazione e/o taglio, previa comunicazione agli uffici competenti;
  - sono consentite le naturali rotazioni secondo i criteri e indicazioni fornite dal regolamento

tipo del verde pubblico e privato del PIF provinciale;

- è consentito il taglio delle colture arboree industriali a rapido accrescimento.

Con l'esclusione di quest'ultimo caso, a seguito di **interventi di abbattimento o morte della pianta**, il proprietario o l'avente titolo, ha l'obbligo di sostituire con **tre nuove piante** la pianta abbattuta o morta, mantenendo la conformazione originale ed integrando la rete dei valori ambientali preferibilmente nelle aree individuate dal PGT come corridoi ecologici/aree filtro prossime all'area di taglio, indicando la collocazione prima del rilascio autorizzativo di asportazione o taglio.

L'intervento di abbattimento è eseguibile previa presentazione di richiesta autorizzativa all'ente preposto.

9. Previo accordo con l'Amministrazione Comunale, le mitigazioni ambientali di tipo A e/o di tipo B che non trovano collocazione all'interno o ai margini delle aree di intervento, possono concorrere alla realizzazione degli elementi verdi lineari, aree di filtro, zone umide, i boschi, e i corridoi ecologici individuati negli elaborati di piano - REC, verificando preventivamente la disponibilità delle aree sulle quali dovranno ricadere.

10. Previo accordo con l'Amministrazione Comunale e qualora sia comprovata l'impossibilità di realizzazione delle mitigazioni ambientali di tipo A e/o di tipo B, queste possono essere **monetizzate** - in tutto o in parte - secondo i valori tabellati dall'amministrazione o secondo il prezzario delle opere pubbliche di Regione Lombardia vigente.

La somma da corrispondere all'Amministrazione Comunale è così definita:

- **mitigazioni ambientali tipo A\_** la monetizzazione si computa considerando per ogni dieci metri non realizzati 2,5 alberi equivalenti il cui valore unitario è quello riferito alle mitigazioni ambientali di tipo B.
- **mitigazioni ambientali tipo B\_** Il valore dell'Albero Equivalente (ae) è riferito a:  
opera di messa a dimora a filare o in gruppo di pianta arborea tipo quercus robur;  
fornitura: a zolle; diametro (Ø) [cm] = 19 ÷ 20 pronto effetto; prive di malattie; ben formate;  
senza capitozzature, lesioni al tronco e pane di terra con apparato radicale ben sviluppato.

#### **Art.28 (Zone di tutela lungo i corsi d'acqua naturali e artificiali)**

1. Negli elaborati del Piano delle Regole sono indicati con apposita grafica le zone sottoposte a tutela lungo i corsi d'acqua ed in particolare le aree vincolate ai sensi della D.lgs 42/04 art 142 comma 1 lettera c.

2. Negli elaborati del Piano sono individuate le aste della rete irrigua individuata dal PTCP della provincia di Lodi al quale si rimanda per indirizzi e regolamentazione.

3. Nelle fasce di tutela lungo i corsi d'acqua, fatte salve le norme relative ai Consorzi di Bonifica va garantita la salvaguardia dei caratteri morfologici esistenti, dei rilevati, degli avvallamenti, delle zone umide e della relativa vegetazione tipica di tali zone.

Non sono pertanto consentiti, senza specifica autorizzazione della Provincia di Lodi e degli enti competenti, i movimenti di terra aventi carattere straordinario ancorché connessi all'uso agricolo dei suoli, la bonifica per colmata, l'eliminazione delle lanche o delle morte dei corsi d'acqua, l'apertura o l'ampliamento di cave o discariche. L'area di pertinenza di eventuali cave o discariche esistenti e regolarmente autorizzate dovrà essere, a ciclo produttivo concluso, oggetto di ripristino agricolo e ambientale con destinazione agricola come disciplinato dal **Piano Cave della Provincia di Lodi**.

Per le aste della rete dei canali e dei corsi d'acqua minori si devono rispettare le indicazioni delle fasce di salvaguardia imposte dal **Reticolo Idrico Minore**.

4. Sono invece ammesse le normali attività agricole, il taglio della vegetazione arborea esistente, è soggetto alla normativa prevista dalla vigente legislazione Forestale Regionale e



dalla Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale per la Provincia di Lodi, con l'obbligo di reimpianto. È peraltro vietata la messa a coltura dei terreni boscati.

5. Lungo tutti i corpi idrici per una profondità di 10 metri dalla sponda non è ammesso lo smaltimento mediante fertirrigazione dei liquami provenienti dagli allevamenti zootecnici di qualsiasi tipo, mentre è ammessa la normale concimazione del terreno.
6. Per gli insediamenti agricoli, eventualmente esistenti, sono consentiti interventi per attrezzature e infrastrutture produttive, comprese le nuove costruzioni, a condizione che non sia aumentata la consistenza delle strutture destinate alla stabulazione degli animali.
7. Quanto al patrimonio edilizio esistente ed avente, destinazione diversa da quella agricola, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come indicato nelle presenti norme, e relativamente agli insediamenti produttivi, gli interventi necessari a far fronte a documentate e non altrimenti ovviabili necessità di adeguamento tecnologico degli impianti stessi, ancorché comportino ampliamenti.
8. È consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, in particolare i depuratori, che possano limitare la capacità di invaso delle zone di tutela ambientale lungo i corsi d'acqua di cui al presente articolo, previa autorizzazione dell'Autorità idraulica, che ne verifica la compatibilità sotto il profilo idraulico.
9. Le presenti indicazioni saranno da verificarsi insieme a quelle relative agli ambiti agricoli e Ambiti di tutela ambientale

#### **Art. 29 (Percorsi di fruizione ambientale)**

1. Il Piano delle regole individua i percorsi ciclo-pedonali di interesse ambientale. La tutela paesistica lungo i tracciati di fruizione ambientale deve essere orientata a garantire, accanto alla percorribilità automobilistica, tratti con percorsi dedicati per la percorribilità ciclabile, pedonale e in alcuni ambiti particolari anche ippica.
2. Non è consentita la chiusura di sentieri pubblici o di uso pubblico, l'attuazione di discariche, l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi genere lungo i percorsi e nelle aree limitrofe. Per tutti i percorsi individuati sulla tavola di Piano è fatto obbligo dei proprietari degli stessi la loro manutenzione e conservazione della percorribilità e fruibilità pubblica, oltre alla manutenzione degli elementi vegetazionali che costituiscono un carattere di riconoscibilità del percorso.
3. È vietata, all'esterno del territorio urbanizzato, l'installazione di cartellonistica pubblicitaria lungo i percorsi, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale prevista dal codice della strada.
4. Sui relativi manufatti stradali sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione; gli interventi di ristrutturazione della sede esistente è ammesso solo se preventivamente autorizzato dalla Pubblica Amministrazione.

#### **Art. 30 (Orli di terrazzo)**

1. Per queste strutture orografiche il Piano rimanda alla disciplina delle norme geologiche di Attuazione riguardanti le scarpate morfologiche.
2. Eventuali interventi sono sottoposti agli specifici regimi autorizzatori ai sensi della legislazione vigente.

### **CAPO VI – ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE**

#### **Art. 31 (Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico)**

1. Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico così come individuate negli elaborati del Piano delle regole e del Piano dei Servizi sono riservate per attrezzature pubbliche di rilevanza comunale definite con apposita simbologia negli elaborati del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.  
Esse, conformemente a quanto stabilito dall'art. 9 della LR 12/2005 e s.m.i., si dividono in:

SP1, servizi e attrezzature per l'istruzione (categoria: B);  
 SP2, attrezzature collettive ad uso pubblico (categorie: SS, SAM, OS, SC, AC e AS-6);  
 SP3, attrezzature religiose (categoria: CR);  
 SP4, attrezzature sportive e verde attrezzato (categoria: ST e SA);  
 SP5, parcheggi pubblici e spazi per la sosta (categoria: P).  
 SP6, attrezzature cimiteriali (categoria: AS)  
 SP7, attrezzature tecnologiche (categoria: IT)  
 SP8, percorsi ciclopeditoni

2. Tali aree sono di proprietà comunale, private o di altro soggetto pubblico, oppure ne è prevista l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico. Gli interventi su tali aree possono essere anche di iniziativa privata e/o mista previo convenzionamento con la Pubblica Amministrazione.
3. In generale nelle aree destinate a servizi di interesse generale non esistono vincoli legati al rispetto dei parametri urbanistici se non legati a norme vigenti in merito allo specifico intervento da realizzarsi ed al rispetto dei limiti di altezza H dei diversi ambiti territoriali. E' comunque atteso un inserimento nel contesto nel rispetto dei valori che esso esprime.
4. Nell'ambito delle aree subordinate a Piano Attuativo dovranno essere reperite spazi per servizi e attrezzature pubbliche nella misura e con le modalità indicate nelle presenti norme; il volume delle opere pubbliche realizzate sulle aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non verrà computato nel volume territoriale edificabile del Piano esecutivo di cui fanno parte.
5. In sintesi, la dotazione di standards urbanistici da cedere o monetizzare secondo i disposti di legge, salvo prescrizioni più vincolanti riportate nelle presenti norme di Piano o nelle previsioni di trasformazione, sono così ripartite:
  - per interventi di natura residenziale è pari a 26,5 mq ogni abitante teorico sul territorio comunale (circa corrispondente al 70%SL);
  - per interventi di natura produttiva pari al 20% della SL.
  - per interventi di natura direzionale pari al 70% della SL.
  - per interventi di natura commerciali, o assimilabili, di vicinato o media dimensione è pari al 100% della SL;
  - per interventi di natura commerciali, o assimilabili, di grande dimensioni è pari al 200% della SL;
  - Per gli interventi di insediamenti per strutture logistiche è pari al 100% della SL.
 Queste quantità definiscono l'eventuale il fabbisogno di aree pubbliche di interesse generale da reperirsi o monetizzare anche nel caso di cambio di destinazione d'uso.
6. Nelle aree per attrezzature pubbliche dovranno essere rispettati le distanze dagli elettrodotto tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal D.P.C.M. dell'08.07.2003, in particolare per quanto riguarda la progettazione di nuovi insediamenti quali aree da gioco per l'infanzia, ambiti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore (obiettivo di qualità di 3□T). L'estensione delle fasce di rispetto deve essere calcolata e fornita dal gestore dell'elettrodotto, poiché non riconducibile a distanze fisse, così come disposto dal D.M. 29/05/08.
7. La realizzazione di opere pubbliche o di interesse generale su aree private deve essere approvata dalla Amministrazione previo convenzionamento e nei modi previsti dalla legge. Fatto salvo il rispetto della legislazione vigente in materia, gli interventi non conformi alle specifiche destinazioni d'uso non implicano la variazione allo strumento urbanistico. Tali interventi comportano l'assimilazione del lotto di intervento alle "Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico" di cui al presente articolo.
8. Fatto salvo il rispetto della legislazione vigente in materia, il cambio della destinazione d'uso di aree per i servizi di interesse generale di proprietà pubblica non costituisce variante al PGT, fatto salvo il rispetto delle quantità minime sopra individuate relative ad ogni ambito funzionale.

## 9. Destinazioni d'uso ammesse:

1. destinazione d'uso principale: SAC
2. Destinazioni d'uso non compatibili:
  - AG rurale: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.
  - PR produttivo: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9.
  - TR direzionale: 1, 2, 3, 4.
  - CM commercio: 2, 4, 5, 9, 10; altri solo se non integranti la funzione prevalente
  - RS residenza: solo se non integranti la funzione prevalente
  - AR attrezzature ricettive: solo se non integranti la funzione pubblica prevalente

### **Art. 32 (viabilità e fasce di rispetto)**

1. Sono riservate alla protezione delle infrastrutture per la mobilità, degli elettrodotti, dei cimiteri, delle risorse idriche e doganali.

#### **Suddivisione delle aree**

- di rispetto stradale, ai termini D.L. 30.04.1992, n. 285 e successive modifiche e integrazioni;
- di rispetto degli elettrodotti, ai termini del D.P.C.M. Dell'08.07.2003 e del DM 29/05/08 – ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare – approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti -;
- di rispetto cimiteriale, ai termini del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934 n. 1265, e dell'art. 57 del D.P.R. 10 Settembre 1990 n. 285 e del regolamento regionale n.6 del 29/11/04 – regolamento in materia di attività funebri e cimiteriali;
- di rispetto dei corsi d'acqua;
- di rispetto dei pozzi e depuratore.

#### **2. infrastrutture per la viabilità, relative fasce di rispetto e linee di arretramento**

La cartografia di piano individua le infrastrutture per la viabilità pubblica o superfici ad esse assimilabili con zone prive di campiture.

Le distanze di rispetto dalle infrastrutture per la viabilità sono definite ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 495 del 1991, aggiornato con D.P.R. 147 del 1993, in riferimento alle categorie di appartenenza del tracciato stradale secondo le norme vigenti in materia (es: "Nuovo Codice della Strada" –(D.L. 30.04.1992, n. 285 e s.m.i.)

All'esterno del Centro Abitato, nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti, il Piano delle regole prevede per le infrastrutture di viabilità fasce di rispetto pari a:

- 60 mt. per strade di tipo A (autostrade);
- 40 mt. per strade di tipo B (extraurbane principali - strade statali);
- 30 mt. per strade di tipo C (extraurbane secondarie - tangenziale)
- 20 mt. per strade di tipo F (extraurbane locali)

All'interno delle fasce di rispetto sono possibili interventi per la realizzazione di nuove strade e per l'ampliamento di quelle esistenti, per la formazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, nonché per la realizzazione di opere complementari (sovrappassi, sottopassi, manufatti della rete irrigua o di altre reti di servizi, parcheggi).

Su tali aree è consentito, fino alla realizzazione delle opere previste l'uso agricolo colturale. Le aree libere devono essere sistemate a verde, con la possibilità di rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica e ecologica e la creazione di barriere antirumore.

Qualora la linea di arretramento interessi una zona edificata nel Piano delle Regole è consentito il calcolo della volumetria o della Superficie Lorda realizzabile, applicando gli indici di densità o di utilizzazione a tutta l'area edificabile, con successiva trasposizione della edificabilità sulla superficie contigua avente la stessa destinazione di zona, al di là della linea di arretramento.

Nelle aree di rispetto stradale (fasce di rispetto e linee di arretramento) sono ammessi per gli edifici esistenti interventi fino al risanamento conservativo. E' comunque consentita l'edificazione di recinzioni, giardini, orti, parcheggi e impianti per la distribuzione di carburante, con relativi servizi accessori. Per questi impianti è richiesta la stipula di una convenzione con il Comune o la presentazione di atto unilaterale d'obbligo redatto in conformità allo schema di convenzione approvato dall'Amministrazione.

### 3. **Rispetto cimiteriale**

La cartografia di piano individua la fascia di rispetto cimiteriale.

All'interno della fascia di rispetto possono essere realizzati esclusivamente aree a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo. La zona di rispetto può essere ridotta fino ad un minimo di 50ml, previo parere dell'ASL e di ARPA ed a seguito di adozione del Piano Cimiteriale e/o della sua revisione.

### 4. **Elettrodotti ad alta tensione**

La realizzazione delle linee elettriche ed i relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a permesso di costruire ai sensi delle norme vigenti sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle Leggi vigenti in materia di elettrodotti.

Per la edificazione, dovranno essere rispettati le distanze dagli elettrodotti tali da garantire i limiti di esposizione previsti dal D.P.C.M. dell'08.07.2003, in particolare per quanto riguarda la progettazione di nuovi insediamenti quali aree da gioco per l'infanzia, ambiti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore (obiettivo di qualità di 3□T).

Il proprietario o il gestore della linea deve comunicare alle autorità competenti l'ampiezza delle fasce di rispetto e i dati utilizzati per il loro calcolo, così come disposto nel D.M. 29.05.08 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

Nel caso in cui si renda necessario, nel quadro di ristrutturazione e potenziamento della rete elettrica, attraversare zone boschive o comunque di tutela ambientale con conseguente abbattimento di alberi o alterazione della situazione dei luoghi, l'Amministrazione Comunale potrà concedere l'autorizzazione alla costruzione degli elettrodotti e relativi impianti e pertinenze anche in deroga alle norme di zona, dopo attenta valutazione della motivazione e della pubblica utilità che stanno alla base della richiesta e con le dovute garanzie per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e dei valori naturali e con le mitigazioni ambientali dovute in misura di 3 alberi di nuovo impianto ogni albero abbattuto da collocarsi lungo aree filtro o corridoi ambientali o in luogo dell'essenza abbattuta.

### 5. **Rispetto dei pozzi acquedottistici e del depuratore**

Relativamente alle fasce di rispetto dei pozzi ad uso acquedottistico, il Piano rimanda alla disciplina delle stesse contenuta nelle norme Geologiche di attuazione allegate.

Relativamente ai **depuratori** comunali, la fascia di rispetto inedificabile dovrà avere una estensione non inferiore ai 100 ml dal limite dalla recinzione. Eventuali ampliamenti del depuratore esistente dovranno avere direttrici di sviluppo opposte al cimitero e saranno da prevedere elementi di mitigazione (es: allegato 4 norme CITAI del 21.02.1977)

### 6. **Rispetto dei corsi d'acqua pubblici**

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del TU n. 1775/1933, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n. 523/1904 ed in particolare sono vietate:

- **entro la fascia di mt. 10.00** dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività: la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con muratura che si elevino oltre la quota del piano campagna; gli scavi;
- **entro la fascia di mt. 4.00** dai limiti come sopra definiti, le piantagioni; il movimento di terreno;
- **Sono ammesse, a distanza di mt. 4.00** dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa

autorizzazione regionale ai fini idraulici.

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato R.D. n.523/1904.

Gli interventi nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua dovranno comunque rispettare le indicazioni fornite dalla **Componente Geologica del Piano e dal Reticolo Idrico Minore** che costituiscono parte integrante del presente strumento urbanistico

### **Art. 33 (Impianti tecnologici)**

1. Le Zone per servizi tecnologici sono riservate alla realizzazione di attrezzature ed impianti tecnologici di interesse pubblico.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

**Uf** 0,6 mq/mq

**Rc** 50%

**H** 7,50 ml Per gli impianti di interesse pubblico, le altezze determinate dai fabbisogni tecnici dell'impianto stesso non sono soggette ai limiti dell'altezza H.

**Dc** la distanza minima dal confine del lotto di pertinenza, non può essere inferiore alla metà dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m 5.00.

2. **Le destinazioni d'uso sono le seguenti:**

- Destinazione d'uso principale (o qualificante): IT impianti tecnologici.

- Destinazioni d'uso non compatibili;

AG rurale: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

PR produzione: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.

TR direzionale: 1, 2, 3, 4.

CM commercio: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12

RS residenza: 1, 2.

AR attrezzature ricettive: 1, 2, 3, 4, 5, 6

- SAC Destinazioni d'uso non compatibili: tutte ad esclusione di IT impianti tecnologici

L'area adibita agli **impianti fissi per le telecomunicazioni e radiotelevisivi** ai sensi della L. R. 11.05.2001 n.11, è riservata alla realizzazione di sistemi fissi della telefonia mobile e della telecomunicazione definita dal decreto del ministero dell'ambiente n.381 del 10.09.1998 e legge n. 36 del 22.02. 01 "legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e successive modifiche o integrazioni.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri ed indici edilizi riferiti alle aree pertinenziali:

**Rc** 50%

**H** 4,50 mt ad esclusione degli impianti.

Tali aree dovranno essere acquisite dalla amministrazione comunale e solo successivamente potranno essere rilasciate le concessioni per l'installazione di impianti anche a diverse società di gestione per le telecomunicazioni radio televisivi.

Gli impianti esistenti possono essere soggetti ad interventi di adeguamento nel rispetto degli indici di cui sopra.

3. **Cabine di trasformazione dell'energia elettrica**

La costruzione di opere edilizie adibite a stazioni e cabine elettriche è subordinata a permesso di costruire rilasciata ai sensi delle leggi vigenti.

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 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.

4. La realizzazione e la gestione dei **centri di raccolta dei rifiuti** dovrà ottemperare quanto disciplinato dalla DGR del 23.12.2004 n.7/20027 pubblicata sul BURL – 1° Suppl. Straord. Al n.5 del 01.02.2005.
5. La realizzazione e la gestione di **Impianti di trattamento dei rifiuti** è soggetta alle normative vigenti in materia.
6. In caso di dismissione dell'attività facenti parte alla classe IT in particolare le destinazioni d'uso 3,4,6,7, e 8 individuate nelle presenti norme, dovranno essere applicate le procedure disciplinate dal D.lgs 152/06 Parte IV Titolo V. In particolare il proprietario dell'area dovrà presentare un'indagine preliminare sui parametri oggetto di inquinamento e dovrà comunicare all'amministrazione comunale e all'ARPA i livelli di concentrazione soglia di contaminazione (CSC). Qualora l'indagine accerti il superamento delle CSC, anche per un solo parametro, il responsabile dell'inquinamento, così come disposto nel D.Lgs 152/06 s.m.i. Parte IV titolo V, dovrà attuare le misure di messa in sicurezza e ripristino ambientale dell'area.

## CAPO VII – AMBITI DI RIGENERAZIONE

### Art. 34 (Ambiti di rigenerazione)

1. L'individuazione nelle tavole di Piano degli Ambiti di Rigenerazione è finalizzata alla valorizzazione di aree urbanizzate sottoutilizzate, con funzioni incoerenti con il tessuto circostante e che presentano valenze insediative e ambientali.  
L'obiettivo generale è quello di facilitare e incentivare anche economicamente gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente. Gli effetti indotti hanno ricadute nella riduzione del consumo di suolo e sulla offerta abitativa ai sensi della LR18/19 e s.m.i. attivando specifica procedura.
2. La rigenerazione avviene attraverso la promozione di interventi volti a favorire una più elevata qualità edilizia e ambientale nel recupero del patrimonio edilizio esistente per i quali è prevista una semplificazione procedurale e la riduzione degli oneri di urbanizzazione perseguendo i seguenti obiettivi strategici:  
Immagine del territorio:
  - riqualificazione del paesaggio soprattutto in chiave ambientale attraverso interventi sulle piantumazioni sia nello spazio pubblico che privato privilegiando gli ambiti individuati dalla REC (rete ecologica comunale);
  - valorizzazione dei beni di interesse storico e artistico;
  - demolizione delle opere incongrue e rifunionalizzazioni;
  - ridisegno dello spazio urbano pubblico attraverso pavimentazioni, colorazioni ed altro.
  - Connessioni con i percorsi di fruizione ambientale.Impronta green:
  - gestione sostenibile delle acque meteoriche;
  - invarianza idraulica e la raccolta delle acque pluviali per usi non potabili;
  - recupero e riuso di prodotti derivanti da operazioni di demolizione;
  - miglioramento della prestazione energetica dell'edificio;
  - incremento delle superfici permeabili (Sp).Sicurezza dell'abitare:
  - aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico;
  - riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
  - bonifica ed eliminazione di materiali contaminanti degli edifici e del suolo.
3. Gli ambiti individuati dove non sono attivate le procedure di rigenerazione, mantengono la destinazione urbanistica in essere con le relative disposizioni o, in alternativa, possono essere trasformati secondo le destinazioni rappresentate nelle tavole di Piano.

ambito	Utilizzo in essere	destinazione PGT
ambito AR02	Area dismessa su sedime Mulino	Servizi ed attività interesse collettivo
ambito AR03	Complesso cascinale all'interno del NAF	Città consolidata e Servizi SAC
ambito AR04	Complesso cascinale all'interno del NAF	Città consolidata e Servizi SAC

Fatto salvo gli ambiti sopra elencati, per i lotti coinvolti negli ambiti **AR01** che interessano le vie centrali di Boffalora d'Adda, le destinazioni urbanistiche sono quelle indicate nelle tavole di Piano.

Le **cascine dismesse**, se soggette ad interventi approvati secondo le presenti norme per la loro rifunzionalizzazione, si possono configurare come interventi di rigenerazione ai sensi della LR18/2019 e LR12/2005 e s.m.i. con particolare riferimento all'art40-ter della LR12/2005 e s.m.i.

## TITOLO II - DISPOSIZIONI SPECIALI E FINALI

### Art. 35 (Vigilanza e controlli)

1. La vigilanza ed il controllo per l'applicazione delle presenti norme saranno effettuati in conformità alla normativa vigente in materia.

### Art. 36 (Norme transitorie)

1. Le aree usate a scopo agricolo, destinate dal Piano delle regole a zone diverse da quella agricola, conservano tale uso fino all'approvazione degli strumenti a cui è subordinata l'edificazione od al rilascio di titolo abilitativo.

Sarà consentito quindi, fino a tali eventi, la manutenzione ordinaria, e straordinaria delle costruzioni ed attrezzature agricole esistenti.

### Art. 37 (Norme finali)

1. Per tutto quanto non contrasti e non previsto con le presenti Norme, al fine dell'attuazione del Piano stesso (Piano di governo del territorio) si farà riferimento alle leggi emanate riguardanti l'oggetto ed i Regolamenti.

VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI BACINO (PAI + PGRA)

**AREE SOGGETTE ALLE NORME DI FASCIA A:**

**FASCIA A DI DEFLUSSO DELLA PIENA (PAI) + AREA ALLAGABILE P3/H IN AMBITO RP (PGRA)**

In tale ambito, ai sensi dell'art. 29 delle NdA del PAI, sono vietate:

- a. le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, 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. 22/97, fatto salvo quanto previsto al punto "l" delle attività consentite;
- 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 punto "k" delle attività consentite;
- 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 un'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 soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.L. 152/1999, 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 invece consentiti, previa autorizzazione dell'Autorità Idraulica Competente:

- a. i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b. gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c. 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;
- d. i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc annui;
- e. 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;
- f. i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata e agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione, da realizzare secondo le modalità previste dal dispositivo di autorizzazione;



- g. il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto di fascia;
- h. 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;
- i. il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. M) del D.Lgs. 22/97;
- j. l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs 22/97 (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 22/97) 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 validato 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 D.L.;
- k. l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

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.

Ai sensi dell'art. 39 delle NdA del PAI valgono inoltre le seguenti norme:

1. I territori della fascia A sono inoltre soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica:
  - a. le aree non edificate e 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, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;
  - b. alle aree esterne ai centri edificati, così come alla seguente lettera c), si applicano le norme della fascia A, di cui al successivo comma 3;
  - c. per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi e escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato, ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione Comunale deve procedere all'approvazione del relativo perimetro.
2. 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 nella fascia A, 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.
3. **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 dall'art. 31, lettere a), b), c) della L. 457/1978, 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.**

4. 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 NdA.
5. Il Comune, in sede di adeguamento dello strumento urbanistico, per renderlo coerente con le previsioni del PAI, nei termini previsti dall'art. 27, comma 2 delle NdA del PAI stesso, deve rispettare i seguenti indirizzi:
  - a. evitare nella fascia A la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva,
  - b. favorire l'integrazione della fascia A nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia,
  - c. favorire nella fascia A, area di primaria fruizione 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.
6. Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n. 493 e succ. modd.) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del PAI e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
7. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 445/1908, 64/1974, nonché del D.L. 490/1990 e D.P.R. 24/1977.

Si richiama inoltre l'applicazione dei seguenti articoli, elencati per lo specifico ambito di applicazione, per i quali si rimanda alla consultazione diretta delle Norme di Attuazione del PAI:

- Demanio fluviale e pertinenze idrauliche demaniali: art. 32, commi 2 e 4;
- Interventi di rinaturazione: art. 36, commi 1 e segg.;
- Interventi nell'agricoltura e per la gestione forestale: art. 37, commi 1 e 2;
- Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico: art. 38, comma 1;
- Impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile: art. 38 bis;
- Compatibilità delle attività estrattive: art. 41.

**AREE SOGGETTE ALLE NORME DI FASCIA B:**

**FASCIA B DI ESONDAZIONE (PAI) + AREA ALLAGABILE P2/M IN AMBITO RP (PGRA)**

In tale ambito, ai sensi dell'art. 30 delle NdA-PAI, sono vietati:

- a. gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- b. la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e 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. 22/97, fatto salvo quanto previsto per le operazioni consentite per la fascia A, di cui all'art 29, comma 3 lett. L delle NdA del PAI;
- 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 invece consentiti, oltre a quanto già consentito nella Fascia A (art. 29 comma 3 delle NdA del PAI), previa autorizzazione dell'Autorità Idraulica Competente:

- a. i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b. gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c. 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;
- d. i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc annui;
- e. 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;
- f. i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata e agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione, da realizzare le modalità previste dal dispositivo di autorizzazione;
- g. il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto di fascia;
- h. 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;
- i. il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. M) del D.Lgs. 22/97;
- j. l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 22/97 (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. 22/97) 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 validato 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 D.L.;

- k. l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali;
- l. 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 limitazione della fascia;
- m. gli impianti di trattamento delle 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 dell'Autorità di bacino;
- n. la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
- o. 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. 153/99 e successive modifiche e integrazioni;
- p. 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 dell'Autorità di bacino;

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

Ai sensi dell'art. 39 comma 4 delle NdA del PAI valgono inoltre le seguenti norme:

- 1. I territori della Fascia B sono inoltre soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica:
  - a. le aree non edificate e 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, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;
  - b. alle aree esterne ai centri edificati, così come alla seguente lettera c), si applicano le norme della Fascia B, di cui al successivo comma 4;
  - c. per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi e escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato, ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione Comunale deve procedere all'approvazione del relativo perimetro.
- 2. 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 nella Fascia 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.

**3. Nei territori della Fascia B sono inoltre esclusivamente consentiti:**

- a. 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,
  - b. 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,
  - c. 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,
  - d. opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore.
4. 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 NdA.
5. Il Comune, in sede di adeguamento dello strumento urbanistico, per renderlo coerente con le previsioni del PAI, nei termini previsti dall'art. 27, comma 2 delle NdA del PAI stesso, deve rispettare i seguenti indirizzi:
- a. contenere nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva,
  - b. favorire l'integrazione della fascia 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 nella fascia B, area di primaria fruizione 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.
6. Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n. 493 e succ. modd.) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del PAI e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
7. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 445/1908, 64/1974, nonché del D.L. 490/1990 e D.P.R. 24/1977.

Si richiama inoltre l'applicazione dei seguenti articoli, elencati per lo specifico ambito di applicazione, per i quali si rimanda alla consultazione diretta delle Norme di Attuazione del PAI:

- Demanio fluviale e pertinenze idrauliche demaniali: art. 32, commi 2 e 4;
- Interventi di rinaturazione: art. 36, commi 1 e segg.;
- Interventi nell'agricoltura e per la gestione forestale: art. 37, commi 1 e 2;
- Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico: art. 38, comma 1;
- Impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile: art. 38 bis;
- Impianti a rischio di incidenti rilevanti e impianti con materiali radioattivi: art. 38 ter;
- Compatibilità delle attività estrattive: art. 41.

**AREE SOGGETTE ALLE NORME DI FASCIA C:**

**FASCIA C DI INONDAZIONE PER PIENA CATASTROFICA (PAI) + AREA ALLAGABILE P1/L IN AMBITO RP (PGRA)**

Ai sensi dell'art. 31, comma 4 delle Norme di Attuazione del PAI compete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in Fascia C.

In linea generale il comma 1 del predetto articolo dispone che nella Fascia C il PAI preveda che venga perseguito l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza delle popolazioni: in sede di definizione della fattibilità geologica locale verrà predisposta un'apposita classe di fattibilità atta a regolamentare le attività in tale ambito, in armonia con il dettame e gli obiettivi di sicurezza perseguiti dal PAI.

Si rimanda per la normativa da applicare alla corrispondente Classe di Fattibilità geologica.

## AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

### **Area di tutela assoluta**

Si tratta dell'area di raggio uguale a 10 m di protezione assoluta della captazione pubblica di acque sotterranee destinate al consumo umano (pozzo) attraverso l'alimentazione del pubblico acquedotto. Per tale ambito valgono le prescrizioni contenute nel documento *"Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto (art. 5 del D.P.R. 236/1988 e comma 6, art. 21 del D. Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 come modificato dal D.L. 258/2000, art. 5, comma 4)"* approvato con D.G.R. 10 aprile 2003 n. VII/12693 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Ordinaria n. 17 del 22 aprile 2003.

L'area di tutela assoluta, vigente sul pozzo attivo a scopo acquedottistico del Comune di Boffalora d'Adda, dev'essere adeguatamente protetta, recintata, impermeabilizzata e provvista di canalizzazioni per le acque meteoriche, difesa da esondazioni di corpi idrici superficiali oltre che adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e alle infrastrutture accessorie e a costruzioni di servizio.

Si specifica che tutte le normative riportate per le aree di tutela assoluta delle captazioni a uso idropotabile dovranno essere applicate a tutti i settori di ciascuna classe e/o sottoclasse di fattibilità inclusi nelle diverse perimetrazioni.



## Fascia di rispetto

Si tratta della porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta sopra citata. La perimetrazione vale per il medesimo pozzo pubblico posto nel cortile retrostante il municipio.

La fascia di rispetto è definita con criterio geometrico e corrispondente ad una circonferenza di raggio pari a 200 m e centro nel punto captazione (cioè nel centro del pozzo).

Per tale ambito valgono le prescrizioni contenute nel D.P.R. 236/1988, *"Attuazione della Direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano [...]"* che disciplina all'art. 6, commi 2 e 3 le seguenti attività vietate nelle zone di rispetto:

- a. dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b. accumulo di concimi organici;
- c. dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali, strade, ecc...;
- d. aree cimiteriali;
- e. spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f. apertura di cave e pozzi;
- g. discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h. stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- j. impianti di trattamento di rifiuti; pascolo e stazzo di bestiame;
- k. insediamento di fognature e pozzi perdenti.

Oltre a ciò il D.L. 18 agosto 2000, n. 258 *"Disposizioni correttive ed integrative del D.L. 11 maggio 1999, n. 152, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento, [...]"* all'art. 5, commi 5 e 6, a modificazione dell'art. 21 del D.L. 152/1999, integra quanto previsto dal D.P.R. 2136/1988, vietando nelle zone di rispetto quanto segue:

- a. dispersione di fanghi e acque reflue anche se depurate,
- b. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi,
- c. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi, salvo che il loro impiego sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione agronomica che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche,
- d. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade,
- e. aree cimiteriali,
- f. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda,
- g. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano,
- h. gestione di rifiuti,
- i. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive,
- j. centri di raccolta, demolizione e rottamazione autoveicoli,
- k. pozzi perdenti,
- l. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg/ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Infine le "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto (comma 6 art. 21 del DLGS 11 maggio 1999, n. 152 e successive modificazioni)" approvato con D.G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Ordinaria n. 17 del 22 aprile 2003 riportano le linee guida per la gestione e la costruzione all'interno delle zone di rispetto delle seguenti opere:

- a. fognature,
- b. opere e infrastrutture di edilizia residenziale,
- c. opere di urbanizzazione,
- d. infrastrutture viarie e ferroviarie,
- e. pratiche agricole.

Rimangono vietate le realizzazioni di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione.

Si specifica che tutte le normative riportate per le aree di rispetto della captazione a uso idropotabile dovranno essere applicate a tutti i settori di ciascuna classe e/o sottoclasse di fattibilità inclusi nella perimetrazione. Per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione che si trovino, anche parzialmente, all'interno delle fasce di rispetto dei pozzi pubblici, dovrà essere posta particolare attenzione, ai fini della tutela della risorsa idrica sotterranea da possibili fonti inquinanti, alla realizzazione di strutture e all'esecuzione di attività potenzialmente pericolose, nonché al recapito degli scarichi fognari.

## **NORMATIVA VIGENTE NELLE AREE A PERICOLOSITA' SISMICA**

### **Aree PSL Z2a e Z2b**

In tali ambiti è d'obbligo l'applicazione del 3° livello di approfondimento in sede progettuale, così come previsto dall'art. 1.4.3 e dalla tabella dell'art. 1.4.4, oltre che dall'Allegato 5 alla D.G.R. IX/2616/2011, per tutti i tipi di edifici e di opere edili e infrastrutturali, sia pubblici che privati.

In tali ambiti qualsiasi variazione di destinazione d'uso dei suoli per la localizzazione di nuovi progetti e nuove costruzioni, così come per ampliamento, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti se comportanti aumento di superficie e volume, aumento di carico insediativo e qualsiasi tipo di intervento strutturale compreso il sopralzo, dovrà essere preceduta in sede progettuale dall'applicazione del 3° livello di approfondimento, da attuare secondo la metodologia prevista dall'Allegato 5 alla D.G.R. IX/2616/2011, preceduto dalla definizione puntuale e strumentale della velocità di propagazione delle onde sismiche di taglio di tipo S nei primi 30 m di sottosuolo per la definizione della categoria di sottosuolo (si ricorda che il D.M. 14/01/2008 – NTC raccomanda fortemente tale misurazione: art. 3.2.2) e in seguito integrata e approfondita con qualsiasi metodo di indagine geognostica e geofisica diretto ed indiretto che il professionista incaricato riterrà utile applicare purché in grado di fornire un modello geologico e geofisico del sottosuolo attendibile in relazione alla situazione geologica locale e il più dettagliato possibile nella parte più superficiale, per giungere alla corretta definizione del profilo sismostratigrafico del sito. Le risultanze di tale indagine dovranno precedere e accompagnare la progettazione delle opere e costituire parte integrante della documentazione da presentare per l'ottenimento dei titoli abilitativi.

## **Aree PSL Z4a**

In tali ambiti è già stato applicato il 2° livello di approfondimento in fase pianificatoria, così come previsto dall'art. 1.4.3 e dalla tabella dell'art. 1.4.4, oltre che dall'Allegato 5 alla D.G.R. IX/2616/2011.

Negli scenari indicati pertanto si dovrà procedere SEMPRE alla definizione puntuale e strumentale della velocità di propagazione delle onde sismiche di taglio di tipo S nei primi 30 m di sottosuolo per la definizione della categoria di sottosuolo (si ricorda che il D.M. 14/01/2008 – NTC raccomanda fortemente tale misurazione: art. 3.2.2) e in seguito, definita la categoria stessa secondo il metodo semplificato previsto dalle NTC, verificare le risultanze dell'approfondimento di 2° livello già eseguito e contenuto nella presente Componente Geologica comunale aggiornata, in relazione al progetto in esame. Nella definizione della norma specifica vale il seguente approccio generale di inquadramento, da applicare per qualsiasi variazione di destinazione d'uso dei suoli per la localizzazione di nuovi progetti e nuove costruzioni, così come per ampliamento, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti se comportanti aumento di superficie e volume, aumento di carico insediativo e qualsiasi tipo di intervento strutturale compreso il sopralzo:

- Nel caso in cui nelle aree indagate con il 2° livello, per la categoria di edificio in progetto (sia per valori di oscillazione compresi tra 0.1 – 0.5 sec o compresi tra 0.5 – 1.5 sec) e per la categoria di suolo riconosciuta (B, C, D o E), il valore del fattore di amplificazione  $F_a$  fornito risulti maggiore del valore soglia comunale per la corrispondente categoria di suolo riconosciuta sperimentalmente, occorrerà procedere all'applicazione del 3° livello in sede progettuale oppure, in alternativa, utilizzare gli spettri di progetto previsti dalla normativa nazionale per la categoria di suolo superiore secondo lo schema già esposto e previsto dall'art. 143 della D.G.R. 2616.
- Nel caso in cui nelle aree indagate con il 2° livello, per la categoria di edificio in progetto (sia per valori di oscillazione compresi tra 0.1 – 0.5 sec o compresi tra 0.5 – 1.5 sec) e per la categoria di suolo riconosciuta (B, C, D o E), il valore del fattore di amplificazione  $F_a$  fornito risulti inferiore al valore soglia comunale per la corrispondente categoria di suolo riconosciuta sperimentalmente, in sede progettuale è possibile utilizzare gli spettri di progetto previsti dalla normativa nazionale per la categoria di suolo corrispondente a quella rilevata.

Pertanto, **all'intero territorio comunale** (vedi TAV. 5a) si utilizza il seguente quadro di riferimento specifico:

- **edifici con periodo di oscillazione compreso tra 0,1 e 0,5 secondi**: il valore del Fattore di Amplificazione sismica locale calcolato risulta sempre superiore ai valori soglia comunali per i terreni di categoria B. Pertanto per la progettazione si dovrà utilizzare lo spettro di

norma caratteristico per la categoria di terreno superiore, cioè lo spettro di norma della categoria C (n.b.: la categoria B non può mai essere utilizzata)

- **edifici con periodo di oscillazione compreso tra 0,5 e 1,5 secondi**: il valore del Fattore di Amplificazione sismica locale risulta sempre inferiore ai valori soglia comunali per i terreni di categoria B, pertanto per la progettazione si potrà utilizzare lo spettro di norma caratteristico per la categoria di terreno (n.b.: per qualsiasi categoria) che verrà determinata sperimentalmente nel sito.

Le risultanze di tali verifiche dovranno precedere e accompagnare la progettazione di tutte le opere e interventi e costituire parte integrante della documentazione da presentare per l'ottenimento dei titoli abilitativi.

**N.B.:** nel territorio comunale di Boffalora d'Adda si ha la contemporanea coesistenza su tutto il territorio comunale di più di una categoria di pericolosità sismica locale, come riscontrabile dalla presenza di diverse campiture sovrapposte nella Carta della Pericolosità Sismica Locale (Tav. 5a): in tali ambiti deve essere applicata la norma maggiormente cautelativa e nel caso di coesistenza delle aree PSL Z2 e Z4a procedere con l'applicazione del 3° livello di approfondimento previa verifica delle risultanze del 2° livello già eseguito.

## CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Si ricorda che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (per la Classe 4 limitatamente ai soli casi consentiti) e per le aree PSL Z2a, PSL Z2b e PSL Z4a devono essere realizzati PRIMA della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione e alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della Relazione Geologica e Geotecnica di supporto alla progettazione deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione di legge necessaria all'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi, in sede di presentazione dei Piani di Lottizzazione, Piani Attuativi (L.R. 12/2005, art. 14), Piani di Intervento e in sede di richiesta del Permesso di Costruire (L.R. 12/2005, art. 38) o di presentazione della Dichiarazione di Inizio Attività o S.C.I.A. equivalente o di qualsiasi tipo di atto abilitativo edilizio di competenza sia comunale che sovraordinato (ad es. C.I.L.A. o Autorizzazione Unica).

N.B.: si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14 gennaio 2008 "Norme Tecniche per le costruzioni".

La suddivisione del territorio nelle diverse classi e sottoclassi di fattibilità è accompagnata dai relativi articoli con le prescrizioni a cui attenersi **OBBLIGATORIAMENTE** per regolarne l'edificabilità.

## **Titolo I - Norme di carattere generale:**

### **art. 1) Indagini Ambientali Preliminari**

La norma è estesa all'intero territorio comunale e prevede gli adempimenti necessari per la tutela ambientale del suolo e del sottosuolo. Qualora l'intervento edilizio o urbanistico in progetto preveda il cambio di destinazione d'uso da industriale/artigianale o commerciale con il passaggio a residenziale o verde pubblico o aree/edifici a uso pubblico (scuole, servizi, etc...), è necessaria la verifica dello stato di qualità delle matrici ambientali e il proponente è tenuto ad eseguire una Indagine Ambientale Preliminare (IAP). L'indagine IAP deve essere sempre riferita alla destinazione d'uso finale dell'immobile o dell'area.

Dal punto di vista tecnico sono fornite di seguito alcune indicazioni di carattere generale. Le indagini ambientali devono:

- \* essere progettate e realizzate secondo i criteri di buona norma tecnica, ragionevolezza e rappresentatività, con particolare riferimento al numero e al posizionamento dei punti di indagine;
- \* essere rappresentative dell'intero areale/lotto funzionale; pertanto non sono ritenute valide quelle riferite a singoli subalterni che non includano almeno anche le parti comuni (cortili, giardini, etc.);
- \* essere rappresentative di tutte le matrici potenzialmente impattate da fenomeni di contaminazione e prevedere in ogni caso la profondità massima da raggiungere con i successivi scavi e il raggiungimento del terreno naturale sotto l'eventuale strato di riporto presente; in ogni caso la profondità da indagare non può essere inferiore a 2 m;
- \* essere basate su campionamenti di tipo puntuale; non sono pertanto ammessi campioni incrementali o miscelati o riferiti a più di 1 m di stratigrafia;
- \* includere il set analitico minimo costituito dai principali metalli (As, Cd, Cr tot, Cu, Hg, Ni, Pb, Zn), C<12 e C>12, IPA, amianto; il set è da estendere a tutti gli altri eventuali inquinanti di cui sia sospettabile la presenza in virtù delle attività pregresse svolte sul sito;
- \* includere il test di cessione sulle eventuali matrici materiali di riporto esposti a dilavamento e per le quali non sia già prevista la completa asportazione in qualità di rifiuti.

Qualora all'esito delle indagini sia riscontrata la presenza di una potenziale contaminazione (superamento dei limiti tabellari di cui all'Allegato 5 Titolo V parte IV D. lgs 152/06, "CSC") il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del D. lgs 152/06) è tenuto a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti per l'avvio del procedimento di caratterizzazione ambientale e bonifica, utilizzando i moduli di cui alla DGR 27 giugno 2006, n. 8/2838 e s.m.i. (scaricabili dal link al sito della Regione Lombardia).

Ai sensi dell'art. 41 D.L. 69/13 (conv. L. 98/13), il fallimento del test di cessione sulle matrici materiali di riporto qualifica detti materiali come "sorgenti di contaminazione" e implica quindi la necessità

di intervenire con rimozione, trattamento, messa in sicurezza. In questa eventualità l'operatore è tenuto a dichiarare, unitamente ai risultati, le proprie intenzioni in merito.

Il proponente deve di norma eseguire l'indagine in autonomia e, ove gli esiti dimostrino l'assenza di contaminazione, rimettere gli esiti in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio. La dichiarazione deve essere accompagnata da un'esaustiva relazione illustrativa sulle indagini svolte che includa anche la descrizione delle attività pregresse svolte sull'area, sottoscritta da un tecnico che ne certifica la validità. La dichiarazione deve essere trasmessa a tutti i seguenti destinatari:

\* ufficio comunale competente per la pratica edilizia/urbanistica unitamente alla restante documentazione richiesta in seno alla relativa pratica;

Si segnala che le responsabilità legali connesse al rilascio di autocertificazioni e dichiarazioni sostitutive sono completamente a carico del dichiarante. Pertanto è estremamente importante compilare la dichiarazione in maniera non solo completa e corretta, ma anche nella consapevolezza del fatto che le dichiarazioni mendaci comportano la denuncia all'autorità giudiziaria, con possibili conseguenze penali a carico dello stesso dichiarante.

In alcuni specifici casi è invece richiesta l'esecuzione dell'indagine in contraddittorio con ARPA, previo accordo con la stessa Agenzia in merito alle modalità realizzative e con costi interamente a carico del Proponente. In tal caso l'esito non dovrà essere dichiarato dal proponente nelle modalità sopra descritte, ma il Comune acquisirà il rapporto finale del proponente e la relativa valutazione di ARPA.

Il contraddittorio con ARPA è richiesto:

1. per i casi di cessazione di industrie insalubri, chimiche o assimilate;
2. nell'ambito della pianificazione attuativa e permessi di costruire convenzionati in caso di espressi accordi in tal senso con il Comune;
3. nei casi di dismissione di serbatoi interrati.

In questi casi il proponente deve presentare la proposta di indagine ad ARPA. Il Comune provvederà quindi ad attivare espressamente ARPA.

L'indagine ambientale non è necessaria qualora il proponente possa esibire, con riferimento alla destinazione d'uso effettiva o prevista dell'area, un provvedimento di conclusione positiva di procedimento di bonifica o di accertamento in contraddittorio già validato da ARPA. In tal caso il proponente deve rendere, al solo Comune, apposita dichiarazione relativa alla non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso, accompagnato da un'esaustiva relazione illustrativa.

**NEL CASO IN CUI, IN FASE EDIFICATORIA O DURANTE L'ESECUZIONE DELLE INDAGINI PRELIMINARI, DOVESSE EMERGERE LA PRESENZA DI AREE ADIBITE ABUSIVAMENTE ALL'ACCUMULO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI E/O SPECIALI, PERICOLOSI E NON, AI SENSI DEL D. LGS. 22/1997 E S.M.I. (DECRETO RONCHI) O COMUNQUE DI AREE CONTAMINATE O POTENZIALMENTE CONTAMINATE DA SOTTOPORRE A CARATTERIZZAZIONE, ANALISI DI RISCHIO E/O BONIFICA AI SENSI DEL D.M.**



**471/1999 E D.L. 152/2006 E S.M.I., L'AREA CORRISPONDENTE DEVE INTENDERSI ISTANTANEAMENTE INSERITA IN CLASSE 4, CON L'IMMEDIATA SOSPENSIONE DELL'EDIFICABILITÀ SINO A BONIFICA DEL SITO AVVENUTA O AD APPROVAZIONE DELL'ANALISI DI RISCHIO.**

## **Art. 2) Gestione dei materiali da scavo ("Piano scavi")**

La norma è estesa all'intero territorio comunale.

L'operatore può scegliere di gestire i materiali da scavo non contaminati risultanti da attività edilizie secondo i seguenti scenari (che possono anche coesistere nel medesimo intervento, su porzioni ben distinte dei materiali):

1. Gestione in qualità di rifiuti secondo le relative norme (avvio a recupero o smaltimento).
2. Reimpiego nel medesimo sito di escavazione per rinterri, ai sensi dell'art. 185 comma 1 lettera c) del D. Lgs 152/06 e s.m.i. intercorse con D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120
3. Impiego in altro sito o processo produttivo in qualità di "sottoprodotti".

Il proponente deve indicare esplicitamente le modalità di gestione prescelte alla presentazione dei titoli abilitativi edilizi (SCIA, DIA, istanza di PdC, etc.) e nelle successive eventuali varianti.

Per le modalità 1. e 2. non sono necessarie specifiche autorizzazioni o prese d'atto da parte del Comune o da altri Enti, fatti salvi i necessari titoli abilitativi edilizi.

Per la modalità 3. è necessaria:

\* per le sole opere soggette a VIA o AIA, la presentazione e relativa approvazione del "Piano di utilizzo" ai sensi del DM 161/12. L'Autorità competente è la medesima della procedura di VIA o AIA.

\* in tutti gli altri casi la presentazione di una dichiarazione sostitutiva ex DPR 28/12/00 n. 445 in merito alla sussistenza dei requisiti di cui all'art. 184 bis del Dlgs 152/06, da trasmettersi all'ARPA territorialmente competente e per conoscenza al Comune - Sportello Unico per l'Edilizia ai sensi dell'art. 41bis del D.L. 69/13 (conv. L. 98/13).

Sia il "Piano di utilizzo" che l'autocertificazione si riferiscono alla mera applicabilità del regime dei "sottoprodotti" ai materiali da scavo e non costituiscono di per sé un titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori di scavo. Infatti, come peraltro evidenziato nel citato art. 41bis, sia le opere edilizie da cui si originano i materiali da scavo che quelle dove eventualmente gli stessi materiali saranno impiegati devono essere comunque necessariamente autorizzate ai sensi delle relative specifiche norme.

Le modalità di gestione sopra descritte si applicano esclusivamente ai materiali da scavo non contaminati. Restano fermi in ogni caso gli obblighi di notifica del rinvenimento di potenziali contaminazioni ai sensi degli artt. 242 e 245 del Dlgs 152/06 ai fini dell'avvio del procedimento di bonifica, come richiamato nelle sezioni precedenti. In tali eventualità, qualunque sia la modalità prescelta per la gestione dei materiali da scavo, gli scavi edilizi non possono essere eseguiti in quanto non possono in alcun modo sostituirsi o sovrapporsi alle necessarie attività di bonifica.

## **Titolo II - Norme specifiche:**

### **art. 3) Classe 2**

Comprende i depositi fluviali e fluvioglaciali delle alluvioni medio antiche della valle del Fiume Adda (depositi sabbiosi e limosi, localmente argillosi), nella sua porzione di territorio maggiormente stabile, esterna e lontana dagli ambiti di stretta e attuale pertinenza fluviale. Le principali limitazioni d'uso riscontrate sono connesse alla bassa soggiacenza della falda freatica superficiale (tra 2 e 5 m), associata a vulnerabilità idrogeologica da moderata ad alta, oltre che alla presenza di terreni con disomogeneità tessiturali verticali e laterali per possibili coperture di materiali fini (in genere entro 2 m dal p.c.) oltre a caratteristiche geotecniche variabili e non costanti, da scadenti a discrete.

Le condizioni di modesta pericolosità geologica sono tali da non compromettere, né limitare, lo sviluppo urbanistico ed edilizio delle aree e possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Per questo motivo nella Classe 2 valgono le seguenti norme:

**1** Date le condizioni generali di pericolosità e vulnerabilità è necessario, in sede progettuale, elaborare un'approfondita relazione geologica e geotecnica, sempre preceduta e basata su rilievi e indagini geognostiche dirette in sito, che non possono essere omesse in nessun caso, da scegliere e attuare per tipologia e numero, adeguate alle dimensioni del progetto, a discrezione e sotto la supervisione del professionista geologo incaricato, atte alla definizione del modello geologico e per una caratterizzazione puntuale dei parametri geotecnici del sottosuolo, per la quantificazione della capacità portante del terreno e dei cedimenti, per la valutazione dell'effettiva profondità e oscillazione della falda freatica, in grado di interferire con le strutture fondazionali, oltre che per la valutazione del regime di circolazione delle acque superficiali e sotterranee, redatta in conformità a:

- **D.M. 14 gennaio 2008, "Norme tecniche per le costruzioni" (NTC 2008)**

**1a** quanto previsto al punto 1 è valido per i piani di lottizzazione, i piani integrati di intervento, i piani di recupero, i piani attuativi e tutti i nuovi interventi per la realizzazione di nuove costruzioni e opere sia pubbliche che private di edilizia residenziale comprese le opere accessorie pertinenziali o di servizio (ad es. autorimesse, scale esterne, vano ascensore, etc...) con o senza piani interrati, opere di edilizia commerciale/artigianale/industriale e infrastrutture pubbliche e private, costruzioni rurali e in zona agricola o forestale, interventi di demolizione con ricostruzione e qualsiasi altro intervento di ampliamento o modifica di edifici esistenti che comporti un aumento di superficie coperta e/o calpestabile, di volume e di altezza, un aumento della capacità insediativa dello stesso e una modifica delle condizioni di interazione tra struttura in elevazione e suolo di fondazione, qualsiasi modifica dello stato dei luoghi e cambiamento di destinazione d'uso dei terreni e degli edifici esistenti, anche se compresi in interventi di restauro, risanamento conservativo o manutenzione straordinaria.

**1b** nel caso dei Piani di Lottizzazione o studi di pianificazione a scala più ampia del singolo intervento edilizio o del singolo lotto, dovrà essere prodotta una Relazione Geologica e Geotecnica preliminare e generale di inquadramento, sempre basata su indagini dirette in sito, atta a definire e/o confermare la propensione edificatoria dell'area e la compatibilità agli strumenti di pianificazione territoriale sovracomunali di carattere geologico e idraulico, oltre che supportare le linee generali di organizzazione e sviluppo del P.L., cui dovrà obbligatoriamente seguire, **per la progettazione definitiva ed esecutiva di ogni singolo edificio**, analogo documento sempre basato su indagini geognostiche dirette di maggiore dettaglio da eseguirsi **nell'ambito di ogni singolo lotto edificatorio e/o per ogni singolo edificio**, secondo le indicazioni dell'art. 1 e 1a e ai sensi del D.M. 14/01/2008 NTC.

**1c** Si prescrive la misurazione diretta della velocità di propagazione delle onde sismiche di taglio di tipo S ( $V_{s30}$ ) secondo le raccomandazioni contenute nelle Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. 14/01/2008 – NTC), art. 3.2.2.

**1d** le risultanze delle indagini compiute dovranno essere sempre raccolte in apposita Relazione Geologica e Geotecnica (in ottemperanza e adempimento al punto 1, commi da a) a c), della presente Norma) redatta da tecnico geologo abilitato e iscritto al relativo Albo professionale, che dovrà corredare gli elaborati progettuali al momento della presentazione della richiesta del titolo abilitativo e/o autorizzativo edilizio. Si ricorda che la mancanza della Relazione Geologica o Geotecnica, ovvero l'inosservanza delle prescrizioni di cui al D.M. 14/01/2008 NTC, è punita a norma dell'art. 20 della Legge 2/2/1974 n. 64.

**1e** Si applicano altresì nell'intero ambito della classe 2 le prescrizioni in merito alla prevenzione del rischio sismico nell'area a PSL Z2 e Z4a, le cui perimetrazioni comprendono totalmente la classe 2. Si ribadisce l'obbligo della misurazione diretta della velocità di propagazione delle onde sismiche di taglio di tipo S ( $V_{s30}$ ) secondo le raccomandazioni contenute nelle Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. 14/01/2008 – NTC), art. 3.2.2.

**2** La realizzazione e localizzazione di strutture atte allo stoccaggio e accumulo delle deiezioni animali liquide e solide o di altre sostanze potenzialmente dannose per l'ambiente, gli impianti e le strutture sempre considerabili "potenzialmente pericolosi per l'ambiente" (individuabili nelle tipologie di cui all'Allegato III alla parte 2 del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i.), siano esse completamente sviluppate fuori terra, interrate o seminterrate, dovranno prevedere un idoneo sistema di monitoraggio della risorsa idrica sotterranea freatica in un'area a medio-alta vulnerabilità, che non potrà prescindere dalla posa in opera di un numero minimo di due piezometri, a monte e a valle degli impianti e delle strutture, del diametro minimo di 3'', atti al prelievo per analisi chimiche di campioni d'acqua di falda. Le risultanze di un monitoraggio, da eseguirsi con cadenza almeno annuale, al fine di conoscere la qualità delle acque di falda e prevenire inquinamenti o programmare interventi nel caso di contaminazioni, dovranno essere trasmesse in copia all'ufficio tecnico comunale e al Dipartimento ARPA provinciale.

- 3** in merito allo smaltimento delle acque bianche dovrà essere tassativamente applicato quanto prescrive il Regolamento Regionale 24 Marzo 2006 n. 2 *"Disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque a uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera c) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26"*, che all'art. 6 comma e) prevede che *"I progetti di nuova edificazione e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio prevedono, per gli usi diversi da quello umano, ove possibile, l'adozione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici; nonché, al fine di accumulare liberamente le acque meteoriche, la realizzazione, ove possibile in relazione alle caratteristiche dei luoghi, di vasche di invaso, possibilmente interrato....."*. Pertanto, se tecnicamente possibile, dovrà essere previsto l'accumulo delle acque meteoriche per un loro successivo riutilizzo, al fine di determinare un risparmio della risorsa idrica, sempre più preziosa e oggetto della crescente sensibilità ecologica. Lo smaltimento delle acque meteoriche non colettibili o riutilizzabili (acque bianche) nel sottosuolo mediante impianti disperdenti dovrà comunque essere sempre privilegiato laddove la verifica delle condizioni idrogeologiche locali lo consenta, rispetto allo smaltimento di tali volumi idrici attraverso le pubbliche fognature. Il progetto dei pozzi perdenti e di qualsiasi tipo di sistema di smaltimento e infiltrazione nel sottosuolo dovrà essere supportato da apposita indagine idrogeologica mediante prove dirette di infiltrazione in sito, per confermare o meno la possibilità di smaltimento nel sottosuolo e individuare la dislocazione migliore e il relativo dimensionamento del sistema scelto. Le risultanze di tale indagine idrogeologica dovranno essere sempre raccolte in apposita Relazione Idrogeologica redatta da tecnico geologo abilitato e iscritto al relativo Albo professionale.
- 4** Per quanto concerne l'applicazione del disposto della L.R. 10 marzo 2017 n. 7 *Recupero dei vani e dei locali seminterrati esistenti*, le attività consentite da tale provvedimento, quali il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale, devono essere sempre preventivamente valutate sulla scorta di studi e approfondimenti di carattere idrogeologico che valutino l'effettiva posizione e oscillazione storica della falda freatica nel sito in esame e attestino, dietro piena assunzione di responsabilità dell'estensore, l'assenza di rischio di allagamento derivante dal reticolo idrico minore o secondario così come di ammaloramento per infiltrazione di acque di falda dei vani soggetti a recupero, oppure individuino tutti gli accorgimenti progettuali atti a scongiurare tali rischi.

**art. 4) Classe 3a: aree di applicazione delle norme di fascia C PAI + area esondabile**

A questa classe appartengono le seguenti aree:

- i settori del territorio dove devono essere applicate le norme della Fascia C del PAI, derivanti dall'unione della Fascia C PAI lungo il Fiume Adda con l'Area Allagabile PGRA a pericolosità P1/L in ambito Reticolo Principale di pianura e di fondovalle (Fiume Adda);
- il settore del territorio ove è presente l'area prossima al centro abitato e potenzialmente inondabile in seguito ad eventi alluvionali e meteorici eccezionali (perimetrazione di colore rosa, per la parte compresa nella fascia C), generata soprattutto dai fenomeni di rigurgito della Roggia Mozzanica, del Fosso Navassone e dell'Adda Morta, verificati a partire dalle aree prossime al terrazzo morfologico della valle dell'Adda fino in prossimità della scarpata morfologica immediatamente ad ovest del centro abitato.

I settori appartenenti a questa classe di fattibilità presentano una strutturazione geologica che non esclude lo sviluppo del tessuto urbanistico, purché sia conseguente a criteri progettuali rigorosi che tengano conto dei caratteri di estrema vulnerabilità idraulica delle aree in oggetto, caratterizzate dalla presenza di un moderato rischio di esondazione per i fenomeni alluvionali del Fiume Adda e del reticolo secondario o minore del sistema delle rogge Mozzanica, Navassone e Adda Morta. Per questo motivo le norme di fattibilità geologica previste per la Classe 3a devono ritenersi valide anche quali norme attuative delle aree perimetrate in Fascia C PAI e in area P1/L RP del PGRA, a norma dell'art. 31 comma 4 della NdA del PAI, che demanda *"agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in Fascia C"* e a norma dell'art. 3.3.3 dell'allegato A della D.G.R. X/6738/2017.

Nella classe 3a devono essere applicate le seguenti norme:

- 1 NELLA CLASSE 3a SI APPLICANO INTERAMENTE LE NORME PREVISTE PER LA CLASSE 2 (tutti gli articoli da 1 - tutti i commi- fino a 3, e ad esclusione dell'art. 4)**, in merito alla caratterizzazione geologica dei siti e geotecnica del primo sottosuolo e con le medesime finalità, con le seguenti ulteriori specifiche:
  - a. deve essere eseguita un'analisi geomorfologica e idrografica estesa a un intorno significativo delle zone interessate dagli interventi, da inglobare nella relazione geologica-geotecnica, con particolare attenzione alla presenza di forme e depositi di origine alluvionale di recente formazione, e di canali di colo e bonifica per l'allontanamento delle acque di esondazione, per la quantificazione puntuale e locale del rischio idraulico insistente nell'ambito oggetto di intervento;
  - b. si devono subordinare gli eventuali interventi edilizi alla realizzazione di uno Studio di compatibilità idraulica, che l'Amministrazione comunale è tenuta ad acquisire in sede di rilascio del titolo edilizio. Tale studio è finalizzato a definire i limiti e gli accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità rilevate, in base al tipo di pericolosità e al livello di esposizione locali. Detto studio può essere omesso per gli

interventi edilizi che non modificano il regime idraulico dell'area allagabile (ovvero non modificano la capacità d'invaso dell'area e non costituiscono ostacolo al deflusso della corrente), accompagnando il progetto da opportuna asseverazione del progettista (es. recupero di sottotetti, interventi edilizi a quote di sicurezza); lo studio deve consistere in una relazione tecnica di carattere idraulico che dimostri che l'intervento proposto persegue l'obiettivo di integrare e mantenere il livello di sicurezza delle popolazioni e dei beni esposti a rischio: tale elaborato dovrà dimostrare che le quote di progetto sono pienamente compatibili con la piena di riferimento così come quantificata dal Piano per l'Assetto Idrogeologico del bacino Fiume Po nel Documento allegato alle *Norme di Attuazione – Titolo II, Norme per le fasce fluviali – Allegato 3, Metodo di delimitazione delle fasce fluviali*, come integrato dai contenuti del PGRA;

- c. si deve garantire l'applicazione di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare e non peggiorare la capacità ricettiva del sistema idrico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio;
- d. è vietata la realizzazione di nuovi piani interrati o seminterrati non dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi; nei piani interrati o seminterrati, dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi, dimensionati sulla base degli esiti dello studio compatibilità idraulica di cui al comma precedente, si deve vietare un uso che preveda la presenza continuativa di persone; in linea generale la realizzazione di piani interrati o seminterrati deve prevedere la messa in opera di terrapieni al fine di elevare di almeno 50 cm rispetto al p.c. attuale la soglia del piano terra e l'accesso degli edifici da ritenersi vulnerabili, fatti salvi gli aspetti di invarianza idraulica e di mantenimento della capacità d'invaso e di deflusso della corrente;
- e. Per quanto concerne l'applicazione del disposto della L.R. 10 marzo 2017 n. 7 *Recupero dei vani e dei locali seminterrati esistenti*, le attività consentite da tale provvedimento, quali il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale, **non possono mai essere attuate** in ambito di Classe 3a (L.R. 7/2017, art. 4 comma 2).
- f. si deve progettare e realizzare le trasformazioni consentite con modalità compatibili, senza danni significativi, con la sommersione periodica; si devono progettare gli interventi in modo da favorire il deflusso/infiltrazione delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo, ovvero che comportino l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti
- g. devono essere messi in atto di tutti gli accorgimenti volti a garantire la salubrità dei locali, quali impermeabilizzazioni, sopralzi, altezza degli impianti elettrici dalla pavimentazione, etc...
- h. le prescrizioni progettuali e le indagini conoscitive di cui ai commi da a) a g) devono essere riferite al Fiume Adda per l'intera perimetrazione della Classe 3a e, per la porzione inserita anche nella perimetrazione di colore rosa, essere estese con i dovuti

approfondimenti per il pericolo e il rischio innescato dalla presenza delle rogge Mozzanica, Navassone e Adda Morta e i fenomeni a queste collegate.

i. La normativa di riferimento è:

- **D.M. 14 gennaio 2008, "Norme tecniche per le costruzioni" NTC 2008**

- **Piano Assetto Idrogeologico Fiume Po, Norme di Attuazione, Titolo II, allegato 3**

- 2 Le risultanze delle indagini compiute dovranno essere sempre raccolte in apposita Relazione Geologica, Geotecnica e Idraulica, redatta da tecnico abilitato (geologo o ingegnere per le rispettive competenze) e iscritto al relativo Albo professionale, che dovrà corredare gli elaborati progettuali al momento della presentazione della richiesta del titolo abilitativo e/o autorizzativo edilizio. Si ricorda che la mancanza della Relazione Geologica o Geotecnica, ovvero l'inosservanza delle prescrizioni di cui al D.M. 14/01/2008 NTC, è punita a norma dell'art. 20 della Legge 2/2/1974 n. 64.
- 3 Si applicano altresì nell'intero ambito della classe 3a le prescrizioni in merito alla prevenzione del rischio sismico nell'area a PSL Z2 e Z4a, le cui perimetrazioni comprendono totalmente la classe 3c. Si ribadisce l'obbligo della misurazione diretta della velocità di propagazione delle onde sismiche di taglio di tipo S ( $V_{s30}$ ) secondo le raccomandazioni contenute nelle Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. 14/01/2008 – NTC), art. 3.2.2.

**art. 5) Classe 3b: aree di applicazione delle norme di fascia B PAI + area esondabile**

A questa classe appartengono le aree e i settori del territorio dove devono essere applicate le norme delle Fascia B del PAI, derivanti dall'unione di:

- Fascia B PAI lungo il Fiume Adda
- Area Allagabile PGRA a pericolosità P2/M in ambito Reticolo Principale (Fiume Adda)
- il settore del territorio ove è presente l'area prossima al centro abitato e potenzialmente inondabile in seguito ad eventi alluvionali e meteorici eccezionali (perimetrazione di colore rosa, per la parte compresa nella fascia B), generata soprattutto dai fenomeni di rigurgito della Roggia Mozzanica, del Fosso Navassone e dell'Adda Morta, verificati a partire dalle aree prossime al terrazzo morfologico della valle dell'Adda fino in prossimità della scarpata morfologica immediatamente ad ovest del centro abitato.

Nella classe 3b devono essere applicate le seguenti norme:

- 1. NELLA CLASSE 3b SI APPLICANO INTERAMENTE LE NORME PREVISTE PER LA CLASSE 2 (tutti gli articoli da 1, tutti i commi, fino a 3, e ad esclusione dell'art. 4) e 3a**, in merito alla caratterizzazione geologica dei siti e geotecnica del primo sottosuolo e con le medesime finalità;
- 2.** In tale ambito, ai sensi dell'art. 30 delle NdA-PAI, sono vietati:
  - a. gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
  - b. la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e 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. 22/97, fatto salvo quanto previsto per le operazioni consentite per la fascia A, di cui all'art 29, comma 3 lett. L delle NdA del PAI;
  - 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 invece consentiti, oltre a quanto già consentito nella Fascia A (art. 29 comma 3 delle NdA del PAI), previa autorizzazione dell'Autorità Idraulica Competente:

- a. i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b. gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c. 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;
- d. i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc annui;
- e. 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;



- f. i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata e agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione, da realizzare le modalità previste dal dispositivo di autorizzazione;
- g. il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto di fascia;
- h. 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;
- i. il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. M) del D.Lgs. 22/97;
- j. l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 22/97 (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. 22/97) 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 validato 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 D.L.;
- k. l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali;
- l. 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 limitazione della fascia;
- m. gli impianti di trattamento delle 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 dell'Autorità di bacino;
- n. la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
- o. 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. 153/99 e successive modifiche e integrazioni;
- p. 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 dell'Autorità di bacino;

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

Ai sensi dell'art. 39 comma 4 delle NdA del PAI valgono inoltre le seguenti norme:

- 1. I territori della Fascia B sono inoltre soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica:

- a. le aree non edificate e 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, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;
  - b. alle aree esterne ai centri edificati, così come alla seguente lettera c), si applicano le norme della Fascia B, di cui al successivo comma 4;
  - c. per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi e escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato, ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione Comunale deve procedere all'approvazione del relativo perimetro.
2. 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 nella Fascia 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.
3. **Nei territori della Fascia B sono inoltre esclusivamente consentiti:**
- a. 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,
  - b. 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,
  - c. 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,
  - d. opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore.
4. 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 NdA.
5. Il Comune, in sede di adeguamento dello strumento urbanistico, per renderlo coerente con le previsioni del PAI, nei termini previsti dall'art. 27, comma 2 delle NdA del PAI stesso, deve rispettare i seguenti indirizzi:
- a. contenere nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva,

- b. favorire l'integrazione della fascia 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 nella fascia B, area di primaria fruizione 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.
6. Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n. 493 e succ. modd.) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del PAI e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
7. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 445/1908, 64/1974, nonché del D.L. 490/1990 e D.P.R. 24/1977.

Si richiama inoltre l'applicazione dei seguenti articoli, elencati per lo specifico ambito di applicazione, per i quali si rimanda alla consultazione diretta delle Norme di Attuazione del PAI:

- Demanio fluviale e pertinenze idrauliche demaniali: art. 32, commi 2 e 4;
- Interventi di rinaturazione: art. 36, commi 1 e segg.;
- Interventi nell'agricoltura e per la gestione forestale: art. 37, commi 1 e 2;
- Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico: art. 38, comma 1;
- Impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile: art. 38 bis;
- Impianti a rischio di incidenti rilevanti e impianti con materiali radioattivi: art. 38 ter;

Compatibilità delle attività estrattive: art. 41.

3. Le prescrizioni progettuali (per i soli interventi consentiti dalla norma di Fascia B) e le indagini conoscitive elencate agli articoli e commi precedenti, devono essere riferite al Fiume Adda per l'intera perimetrazione della Classe 3b e, per la porzione inserita anche nella perimetrazione di colore rosa, essere estese con i dovuti approfondimenti per il pericolo innescato dalla presenza delle rogge Mozzanica, Navassone e Adda Morta e fenomeni a queste collegate.
4. Tutte le verifiche di compatibilità idraulica e le valutazioni di pericolosità e rischio da alluvione, al pari delle misure di protezione e prevenzione, da attuare per gli interventi consentiti dalle norme di Fascia B, devono essere condotte secondo quanto previsto dall'Allegato 4 dell'Allegato B alla D.G.R. 2616/2011 "*Procedure per la valutazione e la zonazione della pericolosità e del rischio da esondazione*", che devono dimostrare, affinché l'intervento risulti ammissibile e realizzabile, il raggiungimento minimo per il progetto della condizione di rischio non superiore a R3 (nel caso di raggiungimento della condizione di rischio R4 l'opera o l'intervento non risulterà ammissibile).

5. Le risultanze delle indagini compiute e le verifiche condotte dovranno essere sempre raccolte in apposita Relazione Geologica, Geotecnica e Idraulica, redatta da tecnico abilitato (geologo o ingegnere per le rispettive competenze) e iscritto al relativo Albo professionale, che dovrà corredare gli elaborati progettuali al momento della presentazione della richiesta del titolo abilitativo e/o autorizzativo edilizio. Si ricorda che la mancanza della Relazione Geologica o Geotecnica, ovvero l'inosservanza delle prescrizioni di cui al D.M. 14/01/2008 NTC, è punita a norma dell'art. 20 della Legge 2/2/1974 n. 64.
6. Si applicano altresì nell'intero ambito della classe 3b le prescrizioni in merito alla prevenzione del rischio sismico nell'area a PSL Z2 e Z4a, le cui perimetrazioni comprendono totalmente la classe 3b. Si ribadisce l'obbligo della misurazione diretta della velocità di propagazione delle onde sismiche di taglio di tipo S ( $V_{s30}$ ) secondo le raccomandazioni contenute nelle Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. 14/01/2008 – NTC), art. 3.2.2.
7. Per quanto concerne l'applicazione del disposto della L.R. 10 marzo 2017 n. 7 *Recupero dei vani e dei locali seminterrati esistenti*, le attività consentite da tale provvedimento, quali il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale, **non possono mai essere attuate** in ambito di Classe 3b (L.R. 7/2017, art. 4 comma 2).

## **art. 6) Classe 4**

### **DISPOSIZIONE GENERALE**

Nella classe 4 l'alta pericolosità e/o vulnerabilità comporta gravi limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso. **Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione**, ivi comprese quelle interrato, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione e di consolidamento del patrimonio edilizio esistente, per il quale saranno consentite esclusivamente le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), e c) della L.R. 12/2005, senza aumento di superficie e volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Eventuali opere e infrastrutture pubbliche o di indiscutibile pubblica utilità potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e dovranno essere valutate in funzione della tipologia di dissesto o del grado di rischio accertato: la progettazione di tali interventi dovrà essere preceduta da approfonditi e puntuali studi geologici, geomorfologici, idrogeologici, idraulici e geotecnici da estendere ad un intorno significativo, che ne accertino la compatibilità con le elevate condizioni di pericolosità presente. Limitatamente alle opere e attività consentite **DEVE SEMPRE ESSERE APPLICATO QUANTO PRESCRITTO PER LA CLASSE DI FATTIBILITÀ 2 (ad eccezione dell'art. 4).**

1. Le risultanze delle indagini compiute dovranno essere sempre raccolte in apposita Relazione Geologica, Geotecnica e Idraulica, redatta da tecnico abilitato (geologo o ingegnere per le rispettive competenze) e iscritto al relativo Albo professionale, che dovrà corredare gli elaborati progettuali al momento della presentazione della richiesta del titolo abilitativo e/o autorizzativo edilizio. Si ricorda che la mancanza della Relazione Geologica o Geotecnica, ovvero l'inosservanza delle prescrizioni di cui al D.M. 14/01/2008 NTC, è punita a norma dell'art. 20 della Legge 2/2/1974 n. 64.
2. Si applicano altresì nell'intero ambito della classe 4 le prescrizioni in merito alla prevenzione del rischio sismico nell'area a PSL Z2 e Z4a, le cui perimetrazioni comprendono totalmente la classe 4. Si ribadisce l'obbligo della misurazione diretta della velocità di propagazione delle onde sismiche di taglio di tipo S ( $V_{s30}$ ) secondo le raccomandazioni contenute nelle Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. 14/01/2008 – NTC), art. 3.2.2.
3. Per quanto concerne l'applicazione del disposto della L.R. 10 marzo 2017 n. 7 *Recupero dei vani e dei locali seminterrati esistenti*, le attività consentite da tale provvedimento, quali il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale, **non possono mai essere attuate** in ambito di Classe 4 (L.R. 7/2017, art. 4 comma 2).

Oltre a queste disposizioni di carattere generale, si applicano anche quelle specifiche connesse al tipo di vincolo e/o pericolo presente (vedi tabella 5 e Carta dei Vincoli).

## DISPOSIZIONI SPECIFICHE

### **art. 7) Classe 4a - aree di applicazione delle norme di fascia A PAI**

A questa classe appartengono le aree e i settori del territorio dove devono essere applicate le norme della Fascia A del PAI, derivanti dall'unione di:

- Fascia A PAI lungo il Fiume Adda
- Area Allagabile PGRA a pericolosità P3/H in ambito Reticolo Principale (Fiume Adda);

Nella classe 4a devono essere applicate le seguenti norme:

**1. NELLA CLASSE 4a SI APPLICANO INTERAMENTE LE NORME GENERALI PREVISTE PER LA CLASSE 4 (art. 6) e limitatamente alle opere e attività consentite DEVE SEMPRE ESSERE APPLICATO ANCHE QUANTO PRESCRITTO PER LA CLASSE DI FATTIBILITÀ 3b (utilizzando però i parametri della Fascia A).**

**2.** In tale ambito, ai sensi dell'art. 29 delle NdA del PAI, sono vietate:

- a. le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, 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. 22/97, fatto salvo quanto previsto al punto "l" delle attività consentite;
- 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 punto "k" delle attività consentite;
- 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 un'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 soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.L. 152/1999, 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 invece consentiti, previa autorizzazione dell'Autorità Idraulica Competente:

- a. i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b. gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c. 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;

- d. i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc annui;
- e. 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;
- f. i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata e agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione, da realizzare secondo le modalità previste dal dispositivo di autorizzazione;
- g. il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto di fascia;
- h. 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;
- i. il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. M) del D.Lgs. 22/97;
- j. l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs 22/97 (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 22/97) 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 validato 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 D.L.;
- k. l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

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.

Ai sensi dell'art. 39 delle NdA del PAI valgono inoltre le seguenti norme:

- 2. I territori della fascia A sono inoltre soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica:
  - a. le aree non edificate e 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, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;
  - b. alle aree esterne ai centri edificati, così come alla seguente lettera c), si applicano le norme della fascia A, di cui al successivo comma 3;
  - c. per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi e escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato, ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione Comunale deve procedere all'approvazione del relativo perimetro.

- a. 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 nella fascia A, 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.
- b. **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 dall'art. 31, lettere a), b), c) della L. 457/1978, 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.**
- c. 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 Nda.
- d. Il Comune, in sede di adeguamento dello strumento urbanistico, per renderlo coerente con le previsioni del PAI, nei termini previsti dall'art. 27, comma 2 delle Nda del PAI stesso, deve rispettare i seguenti indirizzi:
- a. evitare nella fascia A la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva,
  - b. favorire l'integrazione della fascia A nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia,
  - c. favorire nella fascia A, area di primaria fruizione 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.
6. Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n. 493 e succ. modd.) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del PAI e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
7. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 445/1908, 64/1974, nonché del D.L. 490/1990 e D.P.R. 24/1977.

Si richiama inoltre l'applicazione dei seguenti articoli, elencati per lo specifico ambito di applicazione, per i quali si rimanda alla consultazione diretta delle Norme di Attuazione del PAI:

- Demanio fluviale e pertinenze idrauliche demaniali: art. 32, commi 2 e 4;
- Interventi di rinaturazione: art. 36, commi 1 e segg.;
- Interventi nell'agricoltura e per la gestione forestale: art. 37, commi 1 e 2;
- Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico: art. 38, comma 1;
- Impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile: art. 38 bis;
- Compatibilità delle attività estrattive: art. 41.



#### **art. 8) Classe 4b**

A questa classe appartengono:

- le aree più prossime alla zona di emergenza delle risorgive, individuata e perimetrata quale fascia di rispetto di raggio pari a 50 m all'intorno delle teste di fontanile e di 10 m da ciascuna sponda dell'asta, oltre alle risorgive stesse, per l'elevata valenza ambientale e idrogeologica che rivestono tali ambiti.
- le aree corrispondenti e circostanti a n. 2 depressioni morfologiche con acqua di falda affiorante o subaffiorante.

La particolare condizione idrogeologica del territorio fa sì che in queste zone la falda freatica sia molto prossima alla superficie topografica, in un'area dove la vulnerabilità dello stesso è molto alta. Le caratteristiche geotecniche dei terreni possono essere molto varie anche per effetto del rimaneggiamento dei depositi operato dalle acque in deflusso. Nella classe 4b devono essere applicate le seguenti norme:

**NELLA CLASSE 4b SI APPLICANO INTERAMENTE LE NORME GENERALI PREVISTE PER LA CLASSE 4 (art. 6) e limitatamente alle opere e attività consentite DEVE SEMPRE ESSERE APPLICATO ANCHE QUANTO PRESCRITTO PER LA CLASSE DI FATTIBILITÀ 2 (tutti gli articoli e tutti i commi, ad eccezione dell'art. 4) e 3b. Inoltre:**

1. Limitatamente alle opere e interventi consentiti (vedi art. 6) e non altrimenti localizzabili, gli approfondimenti geognostici preliminari a qualsiasi richiesta di autorizzazione edilizia o permesso di costruire o D.I.A./S.C.I.A. o altro titolo abilitativo dovranno essere accompagnati da una valutazione molto scrupolosa e approfondita delle condizioni idrogeologiche sotterranee locali, atte a quantificare l'esatta posizione del tetto della falda freatica, attraverso un idoneo sistema di monitoraggio quali-quantitativo della risorsa idrica sotterranea freatica in un'area a medio-alta vulnerabilità, che non potrà prescindere dalla posa in opera di un numero minimo di due piezometri, e la ricostruzione della relativa oscillazione stagionale, valutata almeno su base decennale da dati storici.
2. in merito alla caratterizzazione geologica del sito in esame si dovrà prevedere un'analisi geomorfologica e idrografica estesa a un intorno significativo dell'area interessata dall'intervento, con particolare attenzione alle modalità di sviluppo del drenaggio superficiale della rete irrigua o di colto oltre che della risorgiva più prossima e della porzione iniziale dell'asta da questa generata, al fine di poter prevedere, già in fase progettuale, quegli accorgimenti tecnici necessari a evitare rigurgiti, ristagni, impaludamenti e creazione di aree umide o, data la prossimità al corso d'acqua generato dalla risorgiva stessa, l'insorgere di fenomeni critici di tipo idraulico.
3. In tale ambito è sempre vietata la realizzazione e localizzazione di nuovi locali, spazi e volumi interrati, oltre che di strutture atte allo stoccaggio e accumulo delle deiezioni animali liquide e solide o di altre sostanze potenzialmente dannose per l'ambiente, così come impianti e strutture sempre considerabili "potenzialmente pericolosi per l'ambiente" (individuabili nelle tipologie di cui all'Allegato III alla parte 2 del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i.), siano queste ultime completamente sviluppate fuori terra, interrate o seminterrate.