

REGIONE LOMBARDIA PROVINCIA DI PAVIA COMUNE DI ROGNANO



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



DOCUMENTO UNICO

Coordinato con le osservazioni pervenute

Progettista:
Dott. Arch. Ivano Crimella
Via Papa Giovanni XXIII n.12
27100 Giussago (PV)

Collaboratore:
Dott. Arch. Marco Riboldi

INDICE

TITOLO I	pag. 4
INTRODUZIONE	pag. 4
Int Art. 1 - Piano del Governo del Territorio (PGT)	pag. 4
Int Art. 2 - Strumenti della pianificazione comunale	pag. 4
Int Art. 3 - Documento di piano (DdP)	pag. 4
Int Art. 4 - Piano dei servizi (PdS)	pag. 5
Int Art. 5 - Piano delle regole (PdR)	pag. 5
TITOLO II	pag. 6
DOCUMENTO DI PIANO	pag. 6
DdP Art. 6 - Piano Territoriale Regionale (PTR)	pag. 6
DdP Art. 7 - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)	pag. 9
DdP Art. 8 - La popolazione e il territorio	pag. 10
DdP Art. 9 - Stato di attuazione del PRG	pag. 11
DdP Art. 10 - Strategie di piano	pag. 12
DdP Art. 11 - Nuove aree di trasformazione	pag. 12
DdP Art. 12 - Schede normative delle nuove aree di trasformazione	pag. 13
DdP Art. 13 - Piani attuativi comunali	pag. 13
DdP Art. 14 - I nuclei rurali all'interno del centro abitato	pag. 14
DdP Art. 15 - La viabilità	pag. 14
DdP Art. 16 - Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi	pag. 15
DdP Art. 17 - Convenzioni nei piani attuativi	pag. 15
DdP Art. 18 - Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica	pag. 16
DdP Art. 19 - Obiettivi strategici	pag. 16
DdP Art. 20 - Delimitazioni del territorio comunale	pag. 17
TITOLO III	pag. 18
PIANO DEI SERVIZI	pag. 18
PdS Art. 21 - Zone destinate alla viabilità e aree di rispetto laterali	pag. 18
PdS Art. 22 - Zone interessate dai corsi d'acqua	pag. 18
PdS Art. 23 - Disposizioni concernenti il pubblico servizio di distribuzione di energia elettrica	pag. 19
PdS Art. 24 - Dotazione di standard urbanistici	pag. 20
PdS Art. 25 - Aree per strutture scolastiche	pag. 21
PdS Art. 26 - Aree per attrezzature cimiteriali ed area di rispetto cimiteriale	pag. 21
PdS Art. 27 - Aree per impianti tecnologici	pag. 22
PdS Art. 28 - Aree per servizi alla persona	pag. 22
PdS Art. 29 - Verde pubblico	pag. 22
PdS Art. 30 - Urbanizzazione primaria	pag. 23
PdS Art. 31 - Urbanizzazione secondaria	pag. 23
PdS Art. 32 - Piano Urbano generale dei servizi del sottosuolo (PUGSS)	pag. 24
TITOLO IV	pag. 24
PIANO DELLE REGOLE	pag. 24
PdR Art. 33 - Descrizioni e definizioni generali	pag. 24
PdR Art. 34 - Indici urbanistici	pag. 27
PdR Art. 35 - Determinazione degli indici urbanistici	pag. 27
PdR Art. 36 - Suddivisione in zone omogenee	pag. 28

PdR Art. 37 - Destinazione d'uso	pag. 29
PdR Art. 38 - Decoro dell'ambiente urbano	pag. 29
PdR Art. 39 - Modalità di attuazione	pag. 29
PdR Art. 40 - Definizione degli interventi edilizi	pag. 30
PdR Art. 41 - Caratteristiche tipologiche	pag. 31
PdR Art. 42 - Interventi in aree particolari e protette	pag. 32
PdR Art. 43 - Interventi in aree agricole	pag. 32
PdR Art. 44 - Zone destinate ad attrezzature di interesse generale	pag. 32
PdR Art. 45 - Zone per insediamenti a prevalenza residenziale. Norme generali	pag. 34
PdR Art. 46 - Zona del nucleo di antica formazione - Zona A	pag. 35
PdR Art. 47 - Zona residenziale esistente - Zona B1	pag. 36
PdR Art. 48 - Zona residenziale esistente - Zona B2	pag. 36
PdR Art. 49 - Piani di lottizzazione	pag. 37
PdR Art. 50 - Zona residenziale di espansione - Zona C1	pag. 38
PdR Art. 51 - Zona residenziale di espansione - Zona C2	pag. 40
PdR Art. 52 - Zona residenziale di espansione - Zona C3	pag. 41
PdR Art. 53 - Zona a verde privato	pag. 42
PdR Art. 54 - Zone ed edifici di interesse storico e artistico	pag. 42
PdR Art. 55 - I nuclei agricoli all'interno del centro abitato	pag. 42
PdR Art. 56 - Area destinate all'agricoltura	pag. 42
PdR Art. 57 - Zona soggetta a vincolo paesaggistico per il rispetto del Naviglio Pavese	pag. 45
PdR Art. 58 - Zone di recupero naturalistico	pag. 46
PdR Art. 59 - Piani attuativi approvati	pag. 46
PdR Art. 60 - Aree non interessate a trasformazione urbanistica	pag. 46
PdR Art. 61 - Edifici condonati	pag. 46
PdR Art. 62 - Aree di rispetto laterali	pag. 47
Elenco tavole	pag. 48

TITOLO I

INTRODUZIONE

Int Art. 1 - Piano del Governo del Territorio (PGT).

Il governo del territorio si attua mediante una pluralità di piani, fra loro coordinati e differenziati, i quali, nel loro insieme, costituiscono la pianificazione del territorio stesso.

I piani si caratterizzano ed articolano sia in ragione del diverso ambito territoriale cui si riferiscono sia in virtù del contenuto e della funzione svolta dagli stessi. I piani si uniformano al criterio della sostenibilità, intesa come la garanzia di uguale possibilità di crescita del benessere dei cittadini e di salvaguardia dei diritti delle future generazioni. I piani territoriali regionale e provinciali hanno efficacia di orientamento, indirizzo e coordinamento, fatte salve le previsioni che, ai sensi della presente legge, abbiano efficacia prevalente e vincolante.

Il governo del territorio si caratterizza per:

- a) la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti;
- b) la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni;
- c) la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati.

Int Art. 2 - Strumenti della pianificazione comunale.

Sono strumenti della pianificazione comunale:

- a) il piano di governo del territorio;
- b) i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

Il piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- a) il documento di piano;
- b) il piano dei servizi;
- c) il piano delle regole.

Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole sono articolazioni di un unico atto, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili. Il documento di piano deve comunque essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa. La pubblicazione su almeno un quotidiano locale o periodico a diffusione locale dell'avviso di avvio del procedimento, prevista dall'articolo 13, comma 2, della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, può essere sostituita da pubblici avvisi o altre forme di comunicazione con la cittadinanza.

Int Art. 3 - Documento di piano (DdP).

Il documento di piano definisce, in relazione alle peculiarità delle singole realtà territoriali e avvalendosi in via prioritaria di dati ed elaborazioni reperibili nei sistemi informativi di livello sovracomunale, il quadro conoscitivo del territorio comunale, considerando in particolare le previsioni derivanti dalla programmazione territoriale di livello sovraordinato, l'assetto del territorio urbano ed extraurbano, le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'ecosistema, il sistema della mobilità, le presenze di interesse paesaggistico, storico-monumentale ed archeologico, nonché l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a), della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., e finalizzando il

quadro delle conoscenze alla determinazione delle principali dinamiche in atto, delle maggiori criticità del territorio e delle sue potenzialità, dando atto inoltre dell'avvenuta effettuazione dell'informazione preventiva e del confronto con la cittadinanza.

Il documento di piano inoltre

- a) individua gli obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione per la politica territoriale del comune, verificandone la sostenibilità; determina inoltre gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo con prioritario riferimento alla riqualificazione del territorio, alla minimizzazione del consumo di suolo, all'utilizzo ottimale delle risorse territoriali, al miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale. La determinazione di tali obiettivi ed il conseguente relativo processo di valutazione ambientale possono essere effettuati in forma congiunta tra più comuni;
- b) determina le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali, dettagliando e circostanziando eventuali scelte di rilevanza sovracomunale, nonché dimostrando la compatibilità delle predette politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione;
- c) individua puntualmente gli ambiti di trasformazione assoggettati a piano attuativo, determinandone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le destinazioni funzionali, nonché gli eventuali criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi;
- d) definisce eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

Int Art. 4 - Piano dei servizi (PdS).

Il piano dei servizi è redatto al fine di individuare e assicurare un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nonché i servizi necessari alla popolazione del comune ed a supporto delle funzioni insediate e previste, anche con riferimento alla preservazione e al mantenimento di corridoi ecologici e alla progettazione del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato. Il piano dei servizi può prevedere aree per l'edilizia residenziale pubblica. Il piano dei servizi può essere redatto congiuntamente tra più comuni e condiviso a livello operativo e gestionale. In tal caso, in sede di prima approvazione del PGT, il piano dei servizi può fare riferimento ai soli aspetti prettamente comunali, rinviando a eventuale successiva variante gli adeguamenti derivanti dal piano sovracomunale. Il piano dei servizi, sulla base dello stato dei bisogni e della domanda di servizi prevista, individua le necessità e le aree di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti, in relazione alle nuove previsioni insediative quantificate e localizzate nel PGT, ne valuta i costi e precisa le modalità di intervento, anche in forme opportunamente integrate a scala intercomunale. In base alle necessità della popolazione il piano dei servizi determina la dotazione per abitante che il PGT assicura in termini di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Int Art. 5 - Piano delle regole (PdR).

Il piano delle regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione, ed in particolare:

- a) individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;
- b) definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito

urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione;

- c) riconosce e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- d) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- e) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica;
- f) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il piano delle regole:

a) per le aree destinate all'agricoltura:

1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda, nonché con i piani di settore sovracomunali, ove esistenti;

2) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;

b) per le aree di rilevanza paesaggistico-ambientale e per quelle di valore ecologico dispone norme di salvaguardia e valorizzazione in coerenza con la pianificazione sovraordinata;

c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

TITOLO II

DOCUMENTO DI PIANO

DdP Art. 6 - Piano Territoriale Regionale (PTR).

Il Piano Territoriale Regionale è stato approvato dal Consiglio Regionale della Lombardia con deliberazione del 19 gennaio 2010 n. 951 (pubblicata sul 3° S.S. al BURL n. 6, dell'11 febbraio 2010).

Il Piano ha acquisito efficacia, ai termini del comma 6 dell'art. 21 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, avvenuta sul BURL n. 7, Serie Inserzioni e Concorsi del 17 febbraio 2010, data dalla quale il PTR esercita gli effetti indicati all'art. 20 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Il PTR:

- indica i principali obiettivi di sviluppo socio-economico del territorio regionale (art. 19 comma 2);
- individua gli elementi essenziali e le linee orientative dell'assetto territoriale (art. 19 commi 1 e 2);
- definisce gli indirizzi per il riassetto del territorio (art. 55 comma 1 lett. b);
- indica puntuali rimandi agli indirizzi e alla disciplina in materia di paesaggio, cui è dedicata la sezione Piano Paesaggistico (art. 76);

- costituisce elemento fondamentale quale quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio di comuni, province, comunità montane, enti gestori di parchi regionali, nonché di ogni altro ente dotato di competenze in materia (art. 20 comma 1);
- identifica i principali effetti in termini di obiettivi prioritari di interesse regionale e di individuazione dei Piani Territoriali d'Area Regionali (art. 20 commi 4 e 6).

Il PTR individua i seguenti macro-obiettivi:

- rafforzare la competitività dei territori della Lombardia;
- riequilibrare il territorio della Regione;
- proteggere e valorizzare le risorse della Lombardia.

Rispetto alla coerenza degli obiettivi del DdP con il PTR, si riassumono di seguito i 24 obiettivi in esso contenuti:

- 1) favorire l'innovazione, lo sviluppo della conoscenza e la sua diffusione;
- 2) favorire le relazioni di lungo e di breve raggio, tra i territori della Lombardia e tra il territorio regionale con l'esterno, intervenendo sulle reti materiali (infrastrutture di trasporto e reti tecnologiche) e immateriali (fiere, università, ecc.) con attenzione alla sostenibilità ambientale e all'integrazione paesaggistica;
- 3) assicurare a tutti i territori della Regione e a tutti i cittadini l'accesso ai servizi pubblici e di pubblica utilità;
- 4) perseguire l'efficienza nella fornitura dei servizi pubblici e di pubblica utilità;
- 5) migliorare la qualità e la vitalità dei contesti urbani e dell'abitare nella sua accezione estensiva di spazio fisico, relazionale, di movimento e identitaria (contesti multifunzionali, accessibili, ambientalmente qualificati e sostenibili, paesaggisticamente coerenti e riconoscibili);
- 6) porre le condizioni per un'offerta adeguata alla domanda di spazi per la residenza, la produzione, il commercio, lo sport e il tempo libero;
- 7) tutelare la salute del cittadino attraverso la prevenzione ed il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico, luminoso e atmosferico;
- 8) perseguire la sicurezza dei cittadini rispetto ai rischi derivanti dai modi di utilizzo del territorio, agendo sulla prevenzione e diffusione della conoscenza del rischio (idrogeologico, sismico, industriale, tecnologico, derivante dalla mobilità, dagli usi del sottosuolo, dalla presenza di manufatti, dalle attività estrattive), sulla pianificazione e sull'utilizzo prudente del suolo e delle acque;
- 9) assicurare l'equità nella distribuzione sul territorio dei costi e dei benefici economici, sociali ed ambientali derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio;
- 10) promuovere un'offerta integrata di funzioni turistico-ricreative sostenibili, mettendo a sistema le risorse ambientali, culturali, paesaggistiche e agroalimentari della Regione e diffondendo la cultura del turismo non invasivo;
- 11) promuovere un sistema produttivo di eccellenza attraverso il rilancio del sistema agroalimentare come fattore di produzione, ma anche come settore turistico, il miglioramento della competitività del sistema industriale, lo sviluppo del sistema fieristico con attenzione alla sostenibilità;
- 12) valorizzare il ruolo di Milano quale punto di forza del sistema economico, culturale e dell'innovazione e come competitore a livello globale;
- 13) realizzare un sistema policentrico di centralità urbane compatte ponendo attenzione al rapporto tra centri urbani e aree meno dense, alla valorizzazione dei piccoli centri come strumento di presidio del territorio, al miglioramento del sistema infrastrutturale;
- 14) riequilibrare ambientalmente e valorizzare paesaggisticamente i territori della Lombardia anche attraverso un attento utilizzo dei sistemi agricolo e forestale come

elementi di ricomposizione paesaggistica, di rinaturalizzazione del territorio, tenendo conto delle potenzialità degli habitat;

- 15) supportare gli Enti Locali nell'attività di programmazione e promuovere la sperimentazione e la qualità programmatica e progettuale per garantire il perseguimento della sostenibilità della crescita nella programmazione e progettazione a tutti i livelli di governo;
- 16) tutelare le risorse scarse (acque, suolo e fonti energetiche) indispensabili per il perseguimento dello sviluppo;
- 17) garantire la qualità delle risorse naturali ed ambientali, attraverso la progettazioni delle reti ecologiche, la riduzione delle emissioni climalteranti ed inquinanti, il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico e luminoso e la gestione idrica integrata;
- 18) favorire la graduale trasformazione dei comportamenti anche individuali e degli approcci culturali verso un utilizzo razionale e sostenibile di ogni risorsa, l'attenzione ai temi ambientali e della biodiversità, paesaggistici e culturali, la fruizione turistica e sostenibile;
- 19) valorizzare in forma integrata il territorio e le sue risorse anche attraverso la messa a sistema dei patrimoni paesaggistico, culturale, ambientale, naturalistico, forestale e agroalimentare;
- 20) promuovere l'integrazione paesistica, ambientale e naturalistica degli interventi derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio;
- 21) realizzare la pianificazione integrata del territorio e degli interventi con particolare attenzione alla rigorosa mitigazione degli impatti;
- 22) responsabilizzare la collettività e promuovere l'innovazione di prodotto e di processo al fine di minimizzare l'impatto delle attività antropiche sia legate alla produzione (attività agricola, industriale e commerciale) che alla vita quotidiana (mobilità, residenza, turismo);
- 23) gestire con modalità istituzionali cooperative le funzioni e le complessità dei sistemi transregionali;
- 24) rafforzare il ruolo di "Motore Europeo" della Lombardia, garantendo le condizioni per la competitività di funzioni e di contesti regionali forti.

Non si evidenziano incoerenze fra gli obiettivi del DdP del PGT di Rognano e il PTR bensì comunità di intenti per la maggior parte di essi, in particolare:

- il DdP di Rognano pone spesso l'accento sul mantenimento / miglioramento della qualità urbana da diversi punti di vista (elevate prestazioni ambientali per le nuove costruzioni, produzione di energia da fonti rinnovabili ed estrema attenzione alla coerenza del nuovo edificato con le caratteristiche del patrimonio edilizio tipico della pianura lombarda);
- un elemento di coerenza è, inoltre, evidenziato dall'azione di recupero delle aziende agricole presenti nei centri abitati e loro delocalizzazione, aspetto che permette di migliorare la qualità della vita dei centri urbani e di mitigare un possibile conflitto nell'uso del suolo tra attività agricola e residenza, mantenendo il forte presidio agricolo oggi presente nel comune di Rognano.

Il PTR definisce anche alcuni obiettivi territoriali specifici: il comune di Rognano fa parte del Sistema territoriale della Pianura Irrigua, sistema per il quale il PTR esplicita i seguenti obiettivi:

- ST5.1. Garantire un equilibrio tra le attività agricole e zootecniche e la salvaguardia delle risorse ambientali e paesaggistiche, promuovendo la produzione agricola e le tecniche di allevamento a maggior compatibilità ambientale e territoriale;
- ST5.2. Garantire la tutela delle acque ed il sostenibile utilizzo delle risorse idriche per l'agricoltura, in accordo con le determinazioni assunte nell'ambito del Patto per l'Acqua, perseguire la prevenzione del rischio idraulico;

- ST5.3. Tutelare le aree agricole come elemento caratteristico della pianura e come presidio del paesaggio lombardo;
- ST5.4. Promuovere la valorizzazione del patrimonio paesaggistico e culturale del sistema per preservarne e trasmetterne i valori, a beneficio della qualità della vita e come opportunità per l'imprenditoria turistica locale;
- ST5.5. Migliorare l'accessibilità e ridurre l'impatto ambientale del sistema della mobilità, agendo sulle infrastrutture e sul sistema dei trasporti;
- ST5.6. Evitare lo spopolamento delle aree rurali, migliorando le condizioni di lavoro e differenziando le opportunità lavorative.

Uso del suolo:

- favorire interventi di riqualificazione a riuso del patrimonio edilizio storico;
- mantenere forme urbane compatte, evitando la dispersione e la saldatura lungo le infrastrutture;
- coordinare a livello sovracomunale l'individuazione di nuove aree produttive e di terziario/commerciale; valutare attentamente le ricadute sul sistema della mobilità e nelle reti secondarie di collegamento, utilizzo dello strumento della perequazione territoriale di livello sovracomunale;
- evitare la riduzione del suolo agricolo anche utilizzando lo strumento della compensazione o altri strumenti di disincentivazione.

Il confronto tra gli obiettivi e le azioni strategiche del DdP e gli obiettivi territoriali specifici dettati dal PTR per la Pianura Irrigua non evidenzia incoerenze, ma anzi molti punti di completa comunità di intenti:

- all'attenzione posta dal PTR al tema del mantenimento della vitalità del settore agricolo, corrisponde l'impegno sancito nel documento di Piano al mantenimento dell'attività agricola e del carattere agricolo del territorio (con particolare riferimento alla frazione Soncino) e, parallelamente alla compatibilizzazione dei diversi usi del territorio che si concretizza nella risoluzione di alcuni potenziali conflitti derivanti dalla presenza di attività agricole in aree urbane;
- il DdP condivide, poi, con il PTR l'attenzione al paesaggio e al mantenimento dei caratteri distintivi del paesaggio agricolo lombardo sotto forma di tipologie edilizie prevalenti e utilizzo di materiali coerenti con la tradizione locale.

DdP Art. 7 - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è stato adottato con atto DCP 50/275352 del 13 settembre 2002, approvato con DCP 53/33382 del 07 novembre 2003 e pubblicato sul BURL serie inserzioni n. 53 del 31 dicembre 2003. Ai fini dell'adeguamento del PTCP ai disposti della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., la Provincia di Pavia con deliberazione di Giunta Provinciale n. 69 del 1 marzo 2006 ha avviato formalmente l'adeguamento del proprio PTCP e con deliberazione di Giunta Provinciale n. 385/19927, del 5 luglio 2007, ha definito le Linee guida per l'adeguamento del PTCP, cosicché poter avviare operativamente un percorso di confronto con tutti gli attori interessati al processo pianificatorio.

Il PTCP individua parte del territorio a nord ovest come "area di consolidamento dei caratteri naturalistici", normato dall'art. 33 delle NTA del PTCP; in detta area sono inseriti gli ambiti di tutela con prescrizioni per emergenze naturalistiche. La restante parte del territorio è individuata come area di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi. Gli estratti planimetrici del PTCP sono inseriti nella tavola 3.

Rispetto agli obiettivi generali del DdP di Rognano non emergono incongruenze e incoerenze con gli obiettivi strategici del PTCP. Vi sono altresì elementi di accordo e comunità d'intenti rispetto ad alcuni obiettivi del PTCP con particolare riferimento

all'organizzazione e al controllo dell'assetto insediativo, alla riqualificazione e valorizzazione delle aree e delle funzioni di interesse comunale e sovracomunale, alla tutela della qualità dell'ambiente naturale ed urbano.

Il PTCP inserisce il comune di Rognano nella fascia della Pianura irrigua e indica per il Comune di Rognano, due ambiti territoriali di riferimento:

- Ambito Naviglio Pavese (ambito 8): ambito territoriale dei Comuni della Provincia di Pavia, caratterizzati nei processi di formazione, evoluzione ed ordinamento, dalla presenza del tracciato Naviglio Pavese e dalle presenze di interesse storico architettonico e testimoniale diffuse nel contesto;
- Ambito Sistema urbano insediativo dei comuni attestati sul limite della Provincia di Milano e del Parco agricolo sud (ambito 19).

Gli obiettivi e finalità degli indirizzi per l'Ambito Naviglio Pavese sono:

- 1) tutela, salvaguardia e valorizzazione degli elementi residui del paesaggio storico;
- 2) valorizzazione finalizzata alla promozione di attività turistiche, culturali e per il tempo libero;
- 3) recupero degli elementi di naturalità del corpo idrico e dei relativi sistemi spondali;
- 4) valorizzazione e tutela degli spazi e delle attività agricole;
- 5) attuazione recepimento delle disposizioni del Piano Territoriale d'Area dei Navigli.

A questi obiettivi fanno seguito i seguenti indirizzi:

- a) verifica ed eventuale inserimento urbanistico, viabilistico e paesistico-ambientale delle eventuali aree di espansione;
- b) favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, anche sito in area agricola, con indicazioni normative urbanistiche che ne facilitino il riuso nel rigoroso rispetto delle tipologie edilizie e dei caratteri costruttivi tradizionali;
- c) inserimento urbanistico e paesistico ambientale della variante al centro abitato di Certosa.

DdP Art. 8 - La popolazione e il territorio.

1. Il documento di scoping evidenzia la seguente situazione demografica:

alla fine del 2009 il comune di Rognano contava 585 residenti con un incremento rispetto all'anno precedente di circa il 4% pari a 13 unità e con una densità abitativa di circa 63 ab/km².

Dal punto di vista demografico il Comune registra nel periodo 1991-2009 un trend di crescita molto sostenuto che lo porta dai circa 100 abitanti dell'inizio degli anni '90 a più che quintuplicare la popolazione residente già nel 2006.

Gli anni di crescita demografica più sostenuta sono stati quelli dal 2003 al 2007. Dal 2008 il tasso di crescita pur mantenendosi molto elevato rispetto a tutti i parametri di riferimento, provinciali, regionali o nazionali, mostra una significativa decelerazione.

Nel 2009, il Comune di Rognano ha presentato un saldo naturale positivo di 10 unità e un saldo migratorio anch'esso positivo con un totale di 51 persone entranti e 38 in uscita.

Gli abitanti sono distribuiti in 251 nuclei familiari con una media per nucleo familiare di 2,33 componenti.

Dall'analisi degli indici di struttura demografica e dal confronto con quelli medi della Provincia di Pavia, emerge come la popolazione di Rognano sia mediamente molto più giovane della media (la quota degli over 65 anni è pari a 4,4% rispetto a quasi 23% della media provinciale). Questa composizione per classi di età fa sì che anche gli indici di dipendenza che misurano il peso della popolazione molto giovane e molto anziana rispetto a quella in età lavorativa siano tutti sensibilmente inferiori alle medie provinciali.

2. Per quanto riguarda le attività lavorative, alla fine del 2009 risultano attive nel comune di Rognano 24 imprese, dato sostanzialmente stabile negli ultimi anni. La maggior parte delle

imprese è impegnata in attività legate all'agricoltura e al settore delle costruzioni seguito da quello del commercio.

3. Il territorio del comune di Rognano è per il 7% circa considerabile come naturale, per l'89% come seminaturale e per il restante 4% circa come antropizzato.

La maggior parte del suolo naturale (pari a quasi il 50%) è occupata da vegetazione tipica delle aree umide interne e torbiere, mentre, per quanto riguarda il suolo seminaturale, si evidenzia come la quasi totalità sia occupato da risaie, con una quota assolutamente marginale di seminativi semplici. Da ultimo, l'uso antropico è rappresentato per quasi la metà del territorio interessato da reti stradali e spazi accessori e da tessuto residenziale discontinuo.

L'incremento di popolazione che avverrà a Rognano e nella frazione di Villarasca, a seguito del completamento dei piani attuativi già convenzionati e alle nuove previsioni di piano è il seguente:

in frazione Villarasca, abitanti insediabili nel PII "Villarasca Nord" n. 141;

a Rognano, abitanti insediabili nel PL Gli Orti n. 37;

a Rognano, abitanti insediabili nel PII Cascina Vercelli n. 34;

a Rognano, abitanti insediabili nell'AT C1.1 n. 13;

a Rognano, abitanti insediabili nell'AT C1.2 n. 19;

a Rognano, abitanti insediabili nell'AT C1.3 n. 14;

a Rognano, abitanti insediabili nell'AT C2.1 n. 43;

a Rognano, abitanti insediabili nell'AT C2.3 n. 101;

per un totale di aumento di popolazione pari a 402 abitanti.

Sommando tali dati a quelli ufficiali del 2009 si arriva ad un totale dei 987 abitanti a completamento delle previsioni del PGT.

Nella frazione di Soncino non sono previste aree di espansione e quindi non si presume un aumento rilevante di numero di abitanti.

DdP Art. 9 - Stato di attuazione del PRG.

Il Piano Regolatore Generale, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 1897 del 31 ottobre 2000, prevedeva l'attuazione di sei piani attuativi, di cui uno di recupero in frazione Villarasca; tre piani di lottizzazione denominati PL1, PL2 e PL3 in Rognano, un piano di lottizzazione denominato PL4 in frazione Soncino e un piano di lottizzazione denominato PL5 in località Cascina Cantarana.

Lo stato di attuazione dei predetti piani è il seguente:

il PIR Villarasca è stato completato e gli obblighi convenzionali sono stati tutti assolti;

il PL1 è stato completato e gli obblighi convenzionali sono stati tutti assolti;

il PL2 è stato approvato ed è stata firmata la convenzione;

il PL3 è stato completato e gli obblighi convenzionali sono stati tutti assolti;

il PL4 e il PL5 non sono stati attuati.

In fase di attuazione del PRG sono stati approvati anche due Piani integrati di intervento (PII), uno in frazione Villarasca, denominato "Villarasca Nord" e uno a Rognano denominato "Cascina Vercelli". Entrambi i piani sono stati convenzionati e non sono ancora stati attuati.

La crisi che ha colpito il settore dell'edilizia negli ultimi tempi ha di fatto rallentato l'attuazione dei piani approvati, in quanto anche gli interventi già realizzati e conclusi hanno comportato la realizzazione di numerosi alloggi non abitati, e ha in conseguenza bloccato il Piano integrato di intervento "Villarasca Nord"; la difficoltà legata alla vendita di nuove costruzioni ha fermato anche l'altro Piano integrato di intervento riguardante Rognano, denominato "Cascina Vercelli" e il piano di lottizzazione PL2 denominato "Gli Orti".

Il Piano Regolatore Generale risulta così parzialmente non attuato e ciò ha influito sulla scelta di contenere la futura espansione del territorio.

DdP Art. 10 - Strategie di piano.

Il PGT prevede una trasformazione delle aree agricole in aree edificabili molto contenute in modo da risparmiare l'uso del suolo, inoltre la scelta di prevedere esclusivamente la costruzione di edifici unifamiliari è dettata anche dalla volontà di migliorare la qualità della vita dei cittadini e creare un minor impatto visivo sul territorio, anche attraverso la discontinuità delle costruzioni che permette il mantenimento di frequenti scorci visivi non interrotti dall'aggregazione delle costruzioni.

Il basso indice di edificabilità permette anche un utilizzo meno intenso del territorio lasciando maggiori spazi liberi che permettono un degradamento dei volumi edificati verso le vaste aree agricole.

Lo sviluppo previsto tende comunque a rendere omogeneo il tessuto urbano in riferimento a quanto realizzato con l'attuazione del PRG e a ridurre i conflitti d'uso del territorio causati dalla presenza delle aziende agricole all'interno del centro abitato, che generano incompatibilità causate dal transito dei mezzi agricoli di grandi dimensioni con carichi incompatibili con la destinazione residenziale.

Il PGT si propone di migliorare lo standard qualitativo della vita di Rognano e delle sue frazioni mediante la sistemazione delle destinazioni d'uso dei terreni con l'accentramento delle zone residenziali e lo spostamento degli edifici e delle funzioni legate all'agricoltura all'esterno del centro abitato.

Le scelte di piano scaturiscono inoltre dalla volontà di evitare l'omologazione delle costruzioni che negli ultimi anni hanno visto una standardizzazione delle tipologie tali da rendere quasi irriconoscibili i diversi paesi, snaturando quelle caratteristiche storico tipologiche che differenziavano le varie realtà.

L'abuso della tipologia costruttiva a schiera ha creato anche delle barriere visive che non permettono una visione più ampia del territorio e che costituiscono delle quinte prive di qualsiasi valenza architettonica, mal inserendosi nel contempo nel contesto urbano ed in quello naturale.

DdP Art. 11 - Nuove aree di trasformazione.

Il PGT individua i nuovi ambiti di trasformazione.

Nella frazione di Villarasca non sono previste nuove aree di espansione, in considerazione anche del fatto che il territorio è individuato, dal vigente PTCP, come "area di consolidamento dei caratteri naturalistici".

Anche nella frazione di Soncino, con connotazione prettamente agricola, non sono previste nuove aree di espansione edilizia.

Gli interventi di trasformazione urbanistica riguardano il capoluogo Rognano, dove sono previste due tipologie di trasformazione urbanistica, una che riguarda limitate porzioni di terreni attualmente agricoli di contorno al tessuto urbano consolidato e una per il recupero delle cascine inserite nel contesto urbano.

Le aree di trasformazione che interessano le nuove porzioni di territorio attualmente inedificato, avranno un indice urbanistico tale da permettere la costruzione di edifici unifamiliari lasciando ampio spazio alle zone a verde e consentendo un contenuto sviluppo del territorio con edifici con caratteristiche simili, evitando nel contempo la standardizzazione delle tipologie edilizie.

Le aree di recupero del patrimonio rurale esistente permetterà invece di avere edifici tipologicamente con caratteristiche più rurali, più consone alle tipologie esistenti del

tessuto urbano consolidato e di antica formazione, consentendo la realizzazione di piccoli condomini e/o case in linea.

DdP Art. 12 - Schede normative delle nuove aree di trasformazione.

Le caratteristiche tipologiche, qualitative e quantitative delle nuove aree di trasformazione di cui al precedente articolo, sono riportate nelle allegate schede normative.

La realizzazione dei singoli piani attuativi dovrà essere conforme alle normative nazionali, regionali e comunali vigenti al momento della redazione dei piani stessi di seguito individuati.

DdP Art. 13 - Piani attuativi comunali.

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano avviene attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

L'intervento urbanistico può essere d'iniziativa pubblica e/o privata e si attua mediante i seguenti strumenti della pianificazione particolareggiata esecutiva:

- a) Piani di lottizzazione convenzionata, di iniziativa privata o pubblica (P.L.);
- b) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.);
- c) Piani integrati di intervento (P.I.I.).

Il contenuto dei piani sopraindicati è definito ai seguenti articoli oltre che dalle norme della legislazione vigente in materia.

2. Il documento di piano connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale quali sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

3. Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso.

4. Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio.

In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della Legge n. 166/2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

5. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

6. Al fine di ottimizzare gli interventi di manomissione del suolo pubblico, nella redazione dei piani attuativi occorre tenere conto anche del Piano di Settore di futura adozione Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), redatto ai sensi della L.R. 12 dicembre 2006 n. 26

7. Nella redazione dei piani attuativi occorre attenersi alle disposizioni del Piano di Illuminazione Comunale (P.I.C.) ai sensi della L.R. 27 marzo 2000 n. 17 e s.m.i., come da delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 10 aprile 2003.

DdP Art. 14 - I nuclei rurali all'interno del centro abitato.

1. Al fine di ridurre il consumo di nuovo territorio da utilizzare ai fini edilizi, il PGT prevede il recupero degli antichi insediamenti rurali presenti all'interno del centro abitato di Rognano ed attualmente sottoutilizzati a causa delle ridotte esigenze di spazi previsti dalle attività agricole, in particolar modo risultano inutilizzate le stalle, le abitazioni dei lavoratori e i capannoni ad uso deposito non più confacenti alle nuove esigenze delle attività e alle dimensioni delle nuove attrezzature e dei mezzi agricoli.

2. L'azienda agricola situata più esternamente, con accesso al limitare nord del centro abitato di Rognano viene mantenuta, ciò permette di preservare il carattere agricolo del comune, evidenziando che a gli insediamenti rurali presenti all'interno del centro abitato di Rognano, seppure attualmente sottoutilizzati, sono ancora in attività.

3. E' previsto il recupero delle volumetrie esistenti con il mantenimento degli edifici di particolare pregio storico e architettonico e l'eventuale redistribuzione dei volumi degli edifici previsti in demolizione.

4. Le modalità di attuazione sono indicate nelle schede normative delle nuove aree di trasformazione di cui all'art. 11.

DdP Art. 15 - La viabilità.

In attuazione al PRG vigente è stato realizzato in due tempi l'ampliamento della strada di collegamento Rognano-Villarasca e Villarasca-Casarile ed è stato sistemato e valorizzato il tratto di Provinciale che attraversa l'abitato di Soncino. Per quanto riguarda il nucleo abitato di Rognano è stata posta grande attenzione alla sicurezza nell'attraversamento del centro abitato mediante il miglioramento dell'attuale strada Provinciale.

Dato atto che le migliorie stradali apportate rendono più fruibile la viabilità, specialmente in fase di attraversamento dei centri abitati, il PGT prevede la realizzazione di una nuova arteria di collegamento dei tratti viabilistici a sud e a nord del centro abitato di Rognano, da attuare conseguentemente alla realizzazione della trasformazione delle aree inerenti i nuclei rurali.

Il nuovo tratto viabilistico completa l'allargamento della strada provinciale di collegamento tra Rognano e Villarasca ed evita l'attraversamento del centro abitato di Rognano in modo da garantire la sicurezza degli abitanti del nucleo stesso e dei fruitori dei servizi, tenendo conto che nel capoluogo si concentrano i servizi essenziali, attuali e in progetto, quali la sede municipale, il consultorio, i campi giochi, il centro giovani, la casa dell'acqua, la chiesa.

La rete stradale del territorio è in gran parte costituita da strade provinciali che collegano le frazioni tra loro e le stesse ai comuni limitrofi. La strada proveniente da Vellezzo Bellini (Pv), fino al comune di Casarile (Mi) è di calibro sufficiente, mentre le strade provinciali che collegano Rognano con Soncino sono di calibro ridotto sia verso Trovo (Pv) sia verso Binasco (Mi) e non ne è previsto l'allargamento.

Recenti interventi di manutenzione straordinaria hanno riguardato i tratti delle strade provinciali all'interno dei centri abitati con la sistemazione del manto stradale e la formazione di marciapiedi.

Per quanto concerne la viabilità ciclopedonale, sul territorio di Rognano sono presenti alcuni tratti che interessano l'abitato di Rognano, la frazione di Villarasca e un tratto di strada di collegamento da Rognano a Villarasca.

In conformità all'obiettivo 3 - Realizzare una rete ciclabile per valorizzare la mobilità lenta, del PTRS Navigli Lombardi, il PGT individua il completamento delle piste ciclopedonali in parte già previste nei piani attuativi in corso di realizzazione ed in parte in programmazione futura, in modo da garantire la continuità della rete sull'asse nord/sud.

DdP Art. 16 - Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi.

1. I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dal Consiglio Comunale; nel caso si tratti di piani di iniziativa privata, l'adozione interviene entro novanta giorni dalla presentazione al comune del piano attuativo o della variante. Il predetto termine di novanta giorni può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione del piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti; in questo caso, il termine di novanta giorni di cui al presente comma decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ovvero delle modifiche progettuali richieste; della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto proponente. La conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al procedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti.

2. La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; del deposito è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio.

3. Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni.

4. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il Consiglio Comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate.

4-bis. Il PGT può stabilire i casi in cui i piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale e approvati dal consiglio comunale, con applicazione della procedura di cui ai precedenti commi.

DdP Art. 17 - Convenzioni nei piani attuativi.

Ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, dell'art. 12 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 60 e dell'art. 18 del DPR n. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, il rilascio dell'autorizzazione ai piani attuativi di iniziativa privata è subordinata alla stipula di una Convenzione che preveda:

- 1) l'esecuzione a spese della proprietà delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita al Comune delle medesime con le loro aree di competenza;
- 2) le modalità ed i tempi per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria;
- 3) le modalità ed i tempi per l'esecuzione a spese delle proprietà della rispettiva quota parte delle opere per l'urbanizzazione secondaria o per allacciare la zona ai pubblici servizi previsti dal PGT o comunque indispensabili a norma del precedente articolo 5;
- 4) i termini di ultimazione e le successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- 5) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi dalla convenzione;

- 6) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fino alla loro definitiva cessione all'Amministrazione Comunale;
- 7) l'assunzione dell'obbligo da parte del lottizzante di non mutare le destinazioni degli edifici senza titolo abilitativo rilasciato dal Comune.

Alla convenzione dovranno inoltre essere allegati:

- a) l'intero piano attuativo come descritto agli articoli precedenti;
- b) nel caso che il piano comprenda diverse proprietà, il riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate.

Il dimensionamento e le caratteristiche esecutive delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sarà determinato dal Comune in relazione agli usi e metodi locali, alle condizioni di infrastrutturazione della zona interessata, alle previsioni del PGT ed ai propri programmi di attuazione. La quota parte di urbanizzazione secondaria a carico delle proprietà sarà commisurata all'entità in volume o superficie utile degli edifici previsti dal piano di lottizzazione e potrà essere globalmente indirizzata all'esecuzione di una sola di tali opere.

In caso di monetizzazione delle aree a standards come indicato al precedente articolo 14, alla stipula della convenzione sarà effettuato il versamento dei corrispettivi di competenza del Comune. La convenzione dovrà essere stipulata entro e non oltre 60 gg. dall'approvazione del Piano attuativo da parte dell'Amministrazione Comunale e dovrà essere registrata e trascritta a cura e spese delle proprietà richiedenti.

Nel caso di inadempienza da parte del lottizzante agli obblighi assunti con l'Amministrazione Comunale, questa, previa diffida all'interessato, avrà facoltà di eseguire d'ufficio, in tutto o in parte, le opere non eseguite dal titolare del piano, a spese dello stesso o dei suoi aventi causa, con l'aumento di una quota non superiore al 15% dell'importo delle opere a titolo di rimborso spese di progetto e generali; tali somme saranno prelevate dal deposito cauzionale costituito a garanzia degli obblighi assunti con la convenzione di lottizzazione.

Lo svincolo della cauzione sarà applicato su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionata, collaudo da effettuarsi a cura del Comune e a spese del lottizzante. Il restante 50% della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione dell'Amministrazione Comunale a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Le opere di collaudo devono essere effettuate entro 12 mesi dal compimento delle opere.

DdP Art. 18 - Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica.

1. Sulla base dei criteri definiti dal documento di piano, i piani attuativi ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, confermate le volumetrie degli edifici esistenti, se mantenuti. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i predetti piani individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche in permuta con aree di cui al comma 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

DdP Art. 19 - Obiettivi strategici.

Al fine di migliorare la vivibilità dei propri cittadini, in riferimento all'art. 8 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., la Giunta Comunale, con delibera n. 49 del 28 giugno 2010, ha approvato i seguenti obiettivi strategici:

- miglioramento della qualità ambientale mediante sviluppo di tecnologie eco compatibili quali l'incremento della posa di impianti fotovoltaici, solari, geotermici, a biomassa, anche con la formazione di parchi fotovoltaici e solari;
- miglioramento della viabilità tramite la realizzazione di strade di transito esterne ai nuclei abitati;
- contenimento del consumo del suolo con il recupero delle aziende agricole presenti all'interno dei nuclei urbanizzati con la delocalizzazione delle stesse in accordo con le proprietà;
- contenimento del consumo del territorio mediante la conferma dell'edificato per la frazione di Villarasca che ha già subito negli ultimi tempi un massiccio sviluppo edilizio;
- contenimento del consumo del territorio mediante la conferma dell'edificato per la frazione di Soncino che presenta caratteristiche prettamente agricole;
- salvaguardia della qualità dello sviluppo edilizio limitando le aree di espansione con preferenza di realizzazione di edifici singoli in luogo della tipologia a schiera, mantenendo le altezze massime attualmente previste.

DdP Art. 20 - Delimitazioni del territorio comunale.

Con deliberazione del C.C. n. 29 del 27 maggio 1981 assunta ai sensi dell'art. 18 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 è stata individuata la delimitazione del centro edificato. In base a tale delimitazione, riportata con apposito simbolo negli elaborati grafici, sono distinte, come prescritto dall'art. 15 della Legge Regionale 15 aprile 1975 n. 51 le parti di territorio comunale allora urbanizzato dalle restanti parti.

In applicazione dell'art. 16 della citata L.R. n. 51/75 per le aree comprese all'interno del perimetro del centro edificato vengono individuate con appositi simboli grafici la perimetrazione del centro storico e dei nuclei urbani di interesse storico, artistico e ambientale (qualificate in legenda come zone del nucleo di antica formazione) e le zone di completamento esistenti.

In tutto il territorio comunale vengono comunque individuate con apposito simbolo grafico le zone di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

I seguenti articoli specificano la disciplina urbanistica da osservarsi in ciascuna zona.

Ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, viene determinato con apposito simbolo negli elaborati grafici, il perimetro di delimitazione della zona di recupero.

Mediante tale delimitazione risultano individuate per il territorio Comunale di Rognano le zone ove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante la ricostruzione ed una migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Nell'ambito della zona di recupero è possibile proporre al Consiglio Comunale l'adozione di specifici piani di recupero ai sensi dell'art. 30 della citata Legge n. 457/78, conformemente alle prescrizioni normative di zona di cui ai successivi articoli 43, 44 e 45.

Risultano già convenzionati con l'Amministrazione Comunale e mantengono efficacia, fino alla loro scadenza, salvo proroga o riconvenzionamento, le previsioni urbanistiche già approvate dei seguenti piani attuativi:

- PII Villarasca Nord;
- PII Cascina Vercelli;
- PL2 Gli Orti.

Per tali piani è possibile realizzare modifiche distributive interne senza apportare varianti urbanistiche; eventuali variazioni tipologiche, modifiche di destinazione d'uso, variazioni di volume e/o di sagoma degli edifici, comportano una variante di piano da sottoporre all'approvazione degli organi competenti e sono soggette alla modifica della convenzione vigente.

Per le aree e per gli immobili ricadenti in comparti di piani di recupero decaduti (integrati e

non) o non interessati da piani di recupero in atto, gli interventi possono essere attuati, mediante Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività.

TITOLO III

PIANO DEI SERVIZI

PdS Art. 21 - Zone destinate alla viabilità e aree di rispetto laterali.

Le aree per la viabilità sono riservate a:

- a) strade di grande e media importanza nazionali e provinciali e di collegamento intercomunale;
- b) strade urbane principali e per opere atte ad allacciare le zone ai pubblici servizi;
- c) strade locali;
- d) strade di accesso alle aree destinate alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente;
- e) percorsi ciclopeditoni.

Su di esse è vietata qualsiasi costruzione di edifici e manufatti non strettamente attinenti alla viabilità e ai trasporti.

L'indicazione grafica del tracciato delle nuove strade e piazze, o dei tratti di viabilità da ristrutturare, ha valore di massima fino alla redazione dei progetti esecutivi di realizzazione e/o di modifica dell'opera.

Per i casi in cui vengano dismessi alcuni tratti di strada in seguito all'esecuzione della ristrutturazione di un tracciato viabilistico, decade anche la previsione di azzonamento delle relative fasce di rispetto laterali.

Le aree interessate saranno conseguentemente da intendersi a tutti gli effetti come facenti parte della zona agricola E1 o della zona a verde attrezzato VA nei centri urbani.

L'azzonamento del PGT identifica con distinti simboli grafici le strade esistenti e le aree destinate alla viabilità futura da programmarsi eventualmente con gli Enti sovracomunali interessati.

E' ammessa l'edificazione e la conservazione di strutture edilizie sovrastanti i percorsi pedonali e ciclabili, purché venga assicurata una buona fruibilità dei percorsi stessi.

E' prevista la realizzazione di una nuova arteria di collegamento dei tratti viabilistici a sud e a nord del centro abitato di Rognano, da attuare conseguentemente alla realizzazione della trasformazione delle aree inerenti i nuclei rurali. al fine di evitare l'attraversamento del centro abitato di Rognano per garantire la sicurezza degli abitanti del nucleo stesso e dei fruitori dei servizi, tenendo conto che nel capoluogo si concentrano i servizi essenziali, attuali e in progetto, quali la sede municipale, il consultorio, i campi giochi, il centro giovani, la casa dell'acqua, la chiesa.

Non sono previsti ulteriori nuovi interventi viabilistici.

Eventuali interventi da realizzarsi all'interno della fascia di rispetto autostradale, pari a 60 metri dal limite del confine di proprietà, dovranno propedeuticamente ottenere l'autorizzazione dell'ente che ha e/o avrà la competenza sulla infrastruttura stradale e dovranno osservare le prescrizioni in materia di fascia di rispetto autostradale.

PdS Art. 22 - Zone interessate dai corsi d'acqua.

Sono quelle interessate dai corsi d'acqua e dalle relative fasce ripariali.

Per tali zone, se esterne al centro abitato è vietata qualunque manomissione che non sia attinente al regime idraulico, a necessità agronomiche, alle derivazioni d'acqua e alla

difesa di sponde, ovvero alle opere che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità, ovvero a necessità derivanti da attività di tempo libero, sportive, o agrituristiche ammesse, secondo la presente normativa, nelle zone limitrofe e sempreché siano autorizzati dagli enti preposti alla gestione delle acque stesse.

Qualora i corsi d'acqua risultino compresi in ambienti subordinati a piani attuativi, essi dovranno subire modificazioni del loro assetto, secondo le esigenze di organizzazione urbanistica del piano attuativo stesso, salvo i casi indicati nelle specifiche norme di zona e comunque sempre previa autorizzazione degli enti gestori delle acque stesse, i quali non sono tuttavia tenuti a partecipare al piano attuativo in qualità di lottizzanti anche nel caso in cui risultino proprietari dei terreni occupati dall'alveo dei corsi d'acqua medesimi.

Per le zone dei corsi d'acqua ricadenti all'interno del perimetro del centro abitato oltre a quanto sopracitato sono consentite le opere di copertura purché realizzate salvaguardando le attuali portate e rispettando le norme vigenti e le consuetudini locali relativamente agli aspetti igienici e alle esigenze di ispezione e manutenzione del corso d'acqua.

Nella realizzazione delle nuove opere, per l'attuazione degli ambiti di trasformazione inseriti in PGT, dovranno essere preservati gli ambiti dei corsi d'acqua interessati e la relativa vegetazione ripariale.

Ai sensi dell'art. 115, comma 1, del D.Lgs. 152/06 è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità.

Per i corsi d'acqua pubblici ai sensi degli artt. 95, 96, 97 e 98 del R.D. n. 523/1904 sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. suddetto ed in particolare sono vietate entro la fascia di m 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 murature che si elevino oltre la quota del piano campagna;
- gli scavi;
- entro la fascia di m 4,00 dai limiti come sopradefiniti:
- le piantagioni;
- lo smuovimento del terreno;

Sono ammesse, a distanza di m 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.

PdS Art. 23 - Disposizioni concernenti il pubblico servizio di distribuzione di energia elettrica.

Riguardano la disciplina relativa alla realizzazione di cabine di trasformazione, elettrificazione nei piani attuativi (nuove aree di espansione abitativa), elettrodotti ad alta tensione (380-220-130 KV). Per tali realizzazioni le prescrizioni specifiche sono:

A) Cabine di trasformazione.

Il titolo abilitativo per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciato alle seguenti condizioni speciali:

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta della cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze

minime previste dalle vigenti norme, con altezza massima, fuori terra, non superiore a m 3,50 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovanti motivi tecnici da sottoporre di volta in volta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue, invece, mantengono nei confronti dei confini di proprietà il distacco previsto nelle varie zone delle vigenti norme;

4) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970, purché abbiano le caratteristiche richieste dal vigente Regolamento edilizio.

B) Elettificazione nei piani attuativi.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzante, dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 3 gennaio 1970 n. 227.

In particolare dovrà esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una impegnativa all'accordo con gli enti gestori in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona di lottizzazione.

C) Elettrodotti ad alta tensione.

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di costruire di cui alla L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto dovranno comunque essere rispettate le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti ed in particolare le seguenti zone di rispetto di cui all'art. 5 del D.P.C.M. 23 aprile 1992:

a) linee a 380 KV = m 28,00 per ciascuna parte dell'asse linea;

b) linee a 220 KV = m 18,00 per ciascuna parte dell'asse linea;

c) linea a 132 KV = m 10,00 per ciascuna parte dell'asse linea.

E' fatto comunque obbligo agli enti gestori di presentare al Comune i progetti relativi alla realizzazione di cui sopra, che saranno esaminati dalla Amministrazione Comunale con particolare riferimento alla qualità estetica di essi in relazione al corretto e organico inserimento ambientale.

PdS Art. 24 - Dotazione di standard urbanistici.

Il documento di scoping ha individuato una forte crescita demografica, in particolar modo nel territorio sono residenti, per fasce di età:

n. 69 da 0 a 5 anni pari al 12,3% della popolazione

n. 30 da 6 a 10 anni pari al 5,3% della popolazione

n. 16 da 11 a 14 anni pari al 2,8% della popolazione

n. 20 da 15 a 19 anni pari al 3,6% della popolazione

n. 14 da 20 a 24 anni pari al 2,5% della popolazione

n. 44 da 25 a 29 anni pari al 7,8% della popolazione

n. 334 da 30 a 59 anni pari al 59,4% della popolazione

n. 10 da 60 a 64 anni pari al 1,8% della popolazione

n. 25 oltre 65 anni pari al 4,4% della popolazione

Sulla base dei dati sopra riportati occorre verificare il fabbisogno di standard urbanistici, di aree ed attrezzature per la collettività, pubbliche e/o ad uso pubblico.

Occorre considerare inoltre l'incremento di popolazione a seguito del completamento dei piani attuativi già convenzionati e alle nuove previsioni di piano è il seguente per un totale

di aumento di popolazione pari a 402 abitanti di cui circa 2/3 a Rognano e circa 1/3 nella frazione Villarasca.

Il numero attuale di abitanti pari a 585 unità, prevede un fabbisogno di standard di 26,5 mc/ab pari a $585 \times 26,5 = 15.502$ mq di superficie a standard. L'incremento volumetrico previsto e il corrispettivo aumento di abitanti pari a 402 unità, prevede un fabbisogno di standard di 26,5 mc/ab pari a $402 \times 26,5 = 10.653$ mq di superficie a standard che andranno reperite all'interno delle zone di espansione

Il totale della superficie degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o ai parcheggi, pari a mq 26.155 è garantita dai seguenti standard:

standard esistenti:

municipio	mq	200,00
ambulatorio	mq	60,00
chiesa di Villarasca	mq	300,00
chiesa di Rognano	mq	270,00
autorimessa	mq	45,00
parco pubblico	mq	1.430,00
area pubblica via Roma sud	mq	1.700,00
area pubblica PL Gli Orti	mq	325,00
parcheggi di Villarasca	mq	1.600,00
parcheggi via Roma nord	mq	900,00
parcheggi piazza ing. Chiesa	mq	600,00
parcheggi SP 22	mq	100,00
parcheggi via Pampuri	mq	600,00
parcheggi via Roma sud	mq	690,00
parcheggi via Stra del Norio	mq	800,00
strade comunali esistenti	mq	6.500,00
standard da realizzare:		
parcheggi PII Villarasca nord	mq	1.400,00
parcheggi PII Cascina Vercelli	mq	110,00
parcheggi PL Gli Orti	mq	967,00
strade comunali da realizzare	mq	1.000,00
aree all'interno delle AT	mq	<u>7.000,00</u>
Totale	mq	26.597,00

PdS Art. 25 - Aree per strutture scolastiche.

Una percentuale importante è data dai cittadini in età prescolare e scolare, pari al 20% circa.

Da questi dati si evince l'eventuale necessità di insediare sul territorio una struttura scolastica per le fasce di età più piccole, tuttavia la presenza di strutture recentemente ampliate ed in corso di nuova edificazione e/o ampliamento presenti nei comuni limitrofi, sopperisce alle esigenze riscontrate, in considerazione anche del fatto che non sarà possibile ottenere personale insegnante e ausiliario per le eventuali nuove strutture scolastiche.

PdS Art. 26 - Aree per attrezzature cimiteriali ed area di rispetto cimiteriale.

Sia per il cimitero di Rognano-Soncino che per quello di Villarasca, nelle tavole di azionamento del PGT vengono riportati i perimetri delle aree di rispetto cimiteriale vigente all'interno dei quali non è ammessa alcuna edificazione, salvo che per le attrezzature cimiteriali e per la formazione di chioschi per la rivendita di fiori e/o oggettistica funeraria

come più oltre specificato.

Negli ambiti determinati dai perimetri suddetti sono individuate aree per attrezzature cimiteriali, aree a verde attrezzato ed aree per la viabilità e per i parcheggi.

Per le aree a verde attrezzato e per la viabilità e per i parcheggi valgono le norme di cui al successivo articolo 44.

Per le aree riservate alle attrezzature cimiteriali sono ammesse opere di ampliamento del cimitero esistente purché risultino distanti da altri edifici almeno 50,00 m.

I chioschi per rivendite di fiori ed oggettistica funeraria sono sempre ammessi nelle aree per attrezzature cimiteriali, nelle aree a verde attrezzato, nelle aree a parcheggio e nelle fasce di rispetto stradale.

PdS Art. 27 - Aree per impianti tecnologici.

Sono individuate e confermate le attuali aree per gli impianti tecnologici esistenti.

Per impianti tecnologici si intendono ad esempio i siti utilizzati per il trattamento delle acque reflue, i pozzi, le cabine elettriche e di trasformazione, le antenne.

Si considera area per gli impianti tecnologici anche quella utilizzata dalla Snam in località Soncino.

PdS Art. 28 - Aree per servizi alla persona.

I servizi alla persona attualmente esistenti consistono, oltre alla sede municipale ubicata nel capoluogo, nell'ambulatorio medico, nel campo gioco attrezzato per i bambini e nel campo sportivo utilizzato dai ragazzi.

Quasi il 60% della popolazione appartiene alla fascia media compresa tra i 30 e i 59 anni, mentre molto bassa è la percentuale degli anziani.

Da questi dati emerge la necessità di installare sul territorio comunale, un centro di aggregazione che, tenuto conto della fascia di età prevalente, ne soddisfi i bisogni di aggregazione e di svago.

In particolar modo è prevista la realizzazione di una struttura nelle aree di proprietà comunale di piazza Ing. Chiesa di fronte al Municipio che si trova in posizione centrale ed è già organizzata per il gioco dei bambini e dei ragazzi in due spazi distinti; l'area individuata è anche raggiungibile facilmente da tutto il territorio comunale ed è già dotata di parcheggi.

Per quanto riguarda la frazione di Villarasca, i cui residenti sono in costante aumento, al fine di facilitare l'aggregazione, oltre al nuovo centro, potrà essere utilizzata la struttura della ex chiesa della frazione di Villarasca, non più utilizzata per le funzioni religiose.

L'edificio è stato oggetto di recenti opere di manutenzione straordinaria che ha riguardato la sistemazione dell'esterno, lasciando inalterata la situazione interna in modo da poterla meglio adattare alle attività sociali che verranno individuate.

PdS Art. 29 - Verde pubblico.

Rognano è immerso nel verde agricolo e le esigenze di avere parchi è poco sentita dalla popolazione locale, il verde pubblico o ad uso pubblico è così costituito da giardini presenti nella frazione di Villarasca e a Rognano, dove esiste un parco giochi attrezzato per bambini e un parchetto attrezzato con porte e con rete di protezione alta m 6,00 utilizzato dai ragazzi adolescenti.

Il PGT non prevede ulteriori spazi se non quelli che saranno inseriti nei piani attuativi delle aree di recupero ed espansione.

PdS Art. 30 - Urbanizzazione primaria.

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di aree ed opere necessarie a rendere edificabile un'area.

Ai sensi dell'art. 16, comma 7 e 7bis, del DPR 380/2001 e s.m.i. l'insieme di cui al comma precedente si considera costituito da:

strade residenziali;
spazi di sosta o di parcheggio;
fognature;
rete idrica;
rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
pubblica illuminazione;
spazi di verde attrezzato;
cavedi multiservizi;
cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

Le aree di espansione C1 e C2, normate dai successivi articoli 50 e 51 si inseriscono sulla viabilità esistente.

I costi da sostenere per le opere di urbanizzazione primaria, relativi alla sola realizzazione della strada di variante al centro abitato di Rognano sono i seguenti:

- nuova strada di circonvallazione, completa di illuminazione pubblica mq 3.700 x 65,00 €/mq = € 240.500,00; le aree necessarie alla realizzazione della strada in progetto, comprese nel meccanismo della perequazione, non sono da espropriare.

I costi da sostenere per le opere di urbanizzazione primaria, relativi alle aree di espansione C1, ricomprese nelle aree interne a Piani Attuativi, verranno realizzate a scomputo degli oneri concessori e le aree relative saranno cedute gratuitamente in fase di convenzionamento.

Sono previsti 2 km di nuovi precorsi ciclabili il cui costo è stimabile in 100,00 €/m, per un totale di € 200.000,00.

I costi non sostenuti dai privati per opere a scomputo, saranno sostenuti dal Comune con mezzi propri da individuare prima dell'approvazione dei relativi progetti.

PdS Art. 31 - Urbanizzazione secondaria.

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme di aree ed opere atte a dotare la zona delle fondamentali infrastrutture urbane ed a soddisfare le principali esigenze sociali dell'insediamento in conformità con le previsioni del P.G.T.

Ai sensi dell'art. 16, comma 8, del DPR 380/2001 e s.m.i. l'insieme di cui al comma precedente si considera costituito dalle seguenti attrezzature di servizio:

asili nido e scuole materne;
scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
mercati di quartiere;
delegazioni comunali;
chiese e altri edifici religiosi;
impianti sportivi di quartiere;
aree verdi di quartiere;
centri sociali;
attrezzature culturali;
attrezzature sanitarie.

Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Le opere di urbanizzazioni secondarie si limitano alla costruzione di un centro di aggregazione giovanile in un'area già di proprietà comunale per la quale non è necessario sostenere costi di esproprio. La struttura prevista con una superficie di mq 200,00, ha un costo stimabile di 400,00 €/mq, per un costo complessivo di € 80.000,00.

I costi non sostenuti dai privati per opere a scomputo, saranno sostenuti dal Comune con mezzi propri da individuare prima dell'approvazione dei relativi progetti.

PdS Art. 32 - Piano Urbano generale dei servizi del sottosuolo (PUGSS).

Il PUGSS è lo strumento di gestione del sottosuolo urbano, creato dalla direttiva del 3 marzo 1999 (Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici) al fine di avere la conoscenza di ciò che esiste nel sottosuolo e di attuare una gestione ed un controllo integrati, delle attività che riguardano il sottosuolo.

Per quanto concerne il territorio di Rognano si tratta di identificare le reti fognarie, la rete di distribuzione dell'acqua potabile, la rete di distribuzione del gas metano e le reti tecnologiche esistenti (telefono, elettricità, telefonia, dati).

Nella tavola 8 sono indicate le infrastrutture sotterranee presenti sul territorio, che sono in tal modo mappate e georeferenziate, in ottemperanza ai disposti normativi relativi all'obbligo di predisposizione del PUGSS, quale specificazione settoriale del Piano dei Servizi, garantendo inoltre il raccordo delle mappe comunali con il SIT regionale.

E' importante sottolineare la modestia delle reti esistenti sul territorio, in particolare le reti interrato sono:

a Rognano la rete di distribuzione del gas metano, la rete idrica, la fognatura, la linea telefonica, la rete di distribuzione elettrica e la rete dati;

a Villarasca la rete di distribuzione del gas metano, la rete idrica, la fognatura, la linea telefonica, la rete di distribuzione elettrica e la rete dati;

a Soncino la rete di distribuzione del gas metano, la fognatura, la linea telefonica e la rete di distribuzione elettrica.

Lo scopo principale del PUGSS è quello di migliorare le modalità e le tecniche di scavo, la diffusione di sistemi di alloggiamento possibilmente multiplo che permettano una manutenzione efficace, limitando le manomissioni del corpo stradale nel tempo e l'utilizzo di tecnologie innovative che offrano servizi di qualità, bassi impatti ambientali e costi economici contenuti. In questa logica di trasformazione va privilegiata l'azione multipla e complementare nel governo del sottosuolo, sulla base di una programmazione continua tra il comune e i gestori dei sottosistemi.

Al fine di perseguire questi obiettivi si terranno le necessarie conferenze dei servizi.

TITOLO IV

PIANO DELLE REGOLE

PdR Art. 33 - Descrizioni e definizioni generali.

Gli indici di edificabilità si riferiscono alle seguenti definizioni:

1) St = Superficie territoriale

E' la superficie reale delle aree e/o zone d'intervento a destinazione d'uso omogenea misurate al lordo di tutte le aree relative all'urbanizzazione primaria e secondaria, comprese quelle destinate alla viabilità urbana esistente e di progetto, specificamente individuate nelle tavole del PGT come interne agli ambiti di intervento da eseguirsi mediante pianificazione attuativa.

- 2) Sf = Superficie fondiaria
E' la superficie reale dell'area edificabile misurata al netto degli spazi di uso pubblico relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria, esistenti e previsti.
L'estensione e la localizzazione delle aree edificabili è definita da appositi simboli grafici "a retino" nelle tavole di azionamento.
Nei casi di aree o zone di intervento subordinate ad intervento urbanistico preventivo, la superficie fondiaria viene definita in sede di piano attuativo.
- 3) Sc = Superficie coperta
E' la superficie reale della proiezione orizzontale di tutte le strutture edificate fuori terra con copertura fissa; non vengono computate come superficie coperta le strutture dotate di copertura facilmente amovibile, come teli, tende, cannicciati; non sono comunque computate come superficie coperta gli aggetti della edificio profondi non più di m 1,50 le sistemazioni e le attrezzature delle aree libere purché non costituiscano volumi cavi. All'esterno della proiezione orizzontale di tutte le strutture edificate fuori terra, sono ammesse e non sono computate come superficie coperta le costruzioni nel sottosuolo quando non occupano più del 50% della superficie scoperta del lotto, hanno copertura con estradosso a quota non superiore a m 1,00 misurata dalla quota del marciapiede sono ricoperte almeno per una superficie pari al 50% ubicata perimetralmente al lotto con uno strato di terreno coltivabile di spessore non inferiore a m 0,30.
- 4) Su = Superficie utile abitabile.
E' la somma delle superfici chiuse destinate all'abitazione, come locali di soggiorno, camere da letto, cucine, bagni, disimpegno, ripostigli, i locali destinati ad attività manuali legati alla vita familiare come lavanderia, stenditoio, i locali destinati ad attività culturali, ricreative e collettive compresi in edifici plurifamiliari.
E' misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre dei collettori fissi verticali come scale, vano ascensore, nonché di logge e balconi.
Non vengono computate nella superficie utile abitabile le verande e le tettoie delimitate da serramenti apribili e facilmente amovibili e le strutture di carattere stagionale.
- 5) Snr = Superficie non residenziale
E' la somma delle superfici costruite destinate ad attività accessorie all'abitazione. Comprende gli androni d'ingresso, i porticati, le logge ed i balconi e tutti gli ambienti coperti e chiusi di servizio all'abitazione; i locali destinati al ricovero degli automezzi a cantina e sgombero, nonché i locali destinati esclusivamente ad impianti tecnici come locale caldaia, locale macchine ascensore ecc.
E' misurata al netto di murature, pilastri, tramezze, sguinci, vani di porte e finestre e dei collettori fissi verticali (scale, vano ascensore).
- 6) Slp = Superficie lorda di pavimento
E' la somma delle superfici chiuse destinate a residenza, ad attività produttive, commerciali, e direzionali.
Comprende sia i locali destinati alla residenza, sia quelli destinati al lavoro e gli spazi chiusi per il deposito di merci ed attrezzi nonché i locali per gli impianti tecnici.
E' misurata al lordo dei muri perimetrali e dei collettori verticali (scale, vani ascensore, canne fumarie e per lo smaltimento dei rifiuti), ed al netto delle parti coperte ma non chiuse.
Non vengono computate nella superficie lorda di pavimento le verande e le tettoie delimitate da serramenti apribili e facilmente amovibili e le strutture di carattere stagionale.
- 7) H = Altezza degli edifici
Definisce l'altezza degli edifici dal livello del suolo. E' misurata in termini metrici con

riferimento all'intradosso dell'ultimo piano utile abitabile e all'imposta della gronda sui muri perimetrali esterni.

La misurazione dell'altezza si effettua dalla quota marciapiede (+ 15 cm dalla quota strade) e nel caso in cui l'edificio prospetti su due o più strade di uso pubblico (comprese le vicinali), dalla quota media ponderale fra le strade interessate.

Per l'altezza all'intradosso dell'ultimo piano abitabile, nel caso di coperture inclinate o comunque non piane ovvero su livelli diversi, si calcola la quota media ponderale delle varie altezze, rispetto all'entità delle superfici ottenute in proiezione ortogonale per le diverse altezze presenti.

8) Hn = Altezza netta di piano

Definisce l'altezza dei locali. E' misurata in termini metrici tra la quota del pavimento finito e l'intradosso del solaio di copertura del locale interessato. Nel caso di coperture inclinate o comunque non piane ovvero su livelli diversi, si calcola la quota media ponderale delle varie altezze, rispetto all'entità delle superfici ottenute in proiezione ortogonale per le diverse altezze presenti.

9) V = Volume edifici

E' definito dal prodotto delle superfici utili abitabili (Su) per l'altezza virtuale di m 3,00 o l'effettiva altezza netta (Hn) dal pavimento all'intradosso del solaio superiore qualora tale altezza ecceda i m 3,00.

Concorre inoltre alla formazione del volume edificabile la superficie non residenziale (Snr) qualora ecceda il 40% della superficie abitabile (Su), intendendosi tuttavia esclusa la superficie non abitabile relativa ad ambienti completamente interrati e quella dei balconi in aggetto rispetto al perimetro dell'edificio (Pe).

Non concorrono alla formazione del volume i fabbricati (esistenti o di nuova costruzione) delle cabine secondarie per l'erogazione dell'energia elettrica.

Nel caso di seminterrati il conteggio del volume va effettuato computando esclusivamente l'altezza fuori terra rispetto alla quota media del marciapiede (+ cm 20 dalla quota media delle strade circostanti).

Il calcolo del volume come sopra indicato, viene effettuato applicando la definizione di superficie utile (Su), di superficie non residenziale (Snr) e di altezza (H) anche nel caso di superfici non destinate alla residenza, nel caso siano ammesse dalla normativa di zona.

10) Pe = Perimetro degli edifici

Definisce il perimetro delle strutture edificate fuori terra al fine della verifica delle distanze ammissibili dal ciglio stradale e dai confini di proprietà.

E' definito da qualunque struttura edificata verticale compresi pilastri, lesene, lame ecc. Le strutture orizzontali a sbalzo (gronde, balconi, sporti, scale aperte ecc.) non vengono calcolate ai fini di cui sopra qualora non eccedano la misura di m 1,50.

11) Cs = Ciglio stradale (in zone urbane)

E' definito dalla linea che separa la sede stradale dall'area edificabile.

La sede stradale comprende tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonale ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli e simili).

12) Pf = Parete finestrata

E' la parete di un edificio in cui sono realizzate aperture per l'aeroilluminazione di locali.

13) P = Parcheggio

E' la quantità di superficie costruita o libera destinata al parcheggio di autovetture di pertinenza dell'edificio. Può essere realizzata sia all'interno che all'esterno della recinzione su area privata.

PdR Art. 34 - Indici urbanistici.

I seguenti indici di edificabilità servono a regolare l'organizzazione planivolumetrica delle varie zone in cui è suddiviso il PGT.

- It - Indice di fabbricabilità territoriale:
definisce il volume (V) massimo realizzabile su un mq. di superficie territoriale (St).
- If - Indice di fabbricabilità fondiaria:
definisce il volume (V) massimo realizzabile su un mq di superficie fondiaria (Sf).
- Ut - Indice di utilizzazione territoriale:
definisce la superficie lorda di pavimento (Slp) massima realizzabile su un mq di superficie territoriale (St).
- Uf - Indice di utilizzazione fondiaria:
definisce la superficie lorda di pavimento (Slp) massima realizzabile su un mq di superficie fondiaria (Sf).
- Qc - Superficie copribile:
definisce la massima superficie coperta (Sc) ammissibile per un mq di superficie fondiaria (Sf).
- Dc - Distanza dai confini di proprietà:
definisce la distanza minima intercorrente tra il perimetro dell'edificio (Pe) e i confini di proprietà.
- Ds - Distanza dal ciglio stradale:
definisce la distanza minima ammessa tra il perimetro dell'edificio (Pe) e il ciglio stradale (Cs).
- Df - Distanza da edifici esistenti:
definisce la distanza minima ammissibile tra edifici di nuova costruzione e pareti finestrate (Pf) di edifici esistenti.
- Hp - Altezza degli edifici all'intradosso dell'ultimo piano abitabile:
definisce l'altezza massima ammissibile all'intradosso dell'ultimo piano abitabile, misurata in termini metrici come indicato al precedente art. 33.
- Hg - Altezza in gronda degli edifici:
definisce l'altezza massima ammissibile all'imposta della gronda sui muri perimetrali esterni dell'edificio è misurata in termini metrici come indicato al precedente art. 33.
- P - Superficie destinata a parcheggi di pertinenza:
definisce la quantità minima di superficie da destinare a parcheggi di pertinenza per ogni mc di volume (V) o per ogni mq. di superficie lorda di pavimento.

PdR Art. 35 - Determinazione degli indici urbanistici.

- 1) Il PGT prevede due differenti zone di espansione, denominate zone C1 e zone C2.
- 2) Le zone C1 sono aree attualmente non edificate e già parzialmente urbanizzate da destinare alla nuova costruzione di edifici residenziali unifamiliari a bassa densità urbanistica, con un massimo di due piani, come da schema riportato nelle schede normative di cui all'art. 12.
- 3) Le zone C2 sono aree attualmente edificate per attività agricole esistenti all'interno del centro abitato da trasformare da uso agricolo a residenziale, commerciale e terziario.
- 4) Nelle aree di espansione C2 i piani attuativi dovranno prevedere il recupero delle volumetrie esistenti per la realizzazione di edifici plurifamiliari. I nuovi edifici, di altezza non superiore a due piani, dovranno essere costituiti da un numero massimo di quattro abitazioni per edificio, secondo le prescrizioni riportate nelle schede normative di cui al citato art. 12.

- 5) Nelle aree di espansione C1 e C2 le distanze tra gli edifici non dovranno essere inferiori a m 10,00 indipendentemente dalla presenza di pareti finestrate.
- 6) Nelle aree di espansione C1 non si applicano i disposti del Titolo IV Capo I della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.
- 7) Nelle aree di espansione C2 non si applicano i disposti del Titolo IV Capo I della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., ad eccezione dei fabbricati di cui è previsto il mantenimento vincolato con altezze già idonee senza modifiche di colmo e gronda

PdR Art. 36 - Suddivisione in zone omogenee.

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., le parti del territorio comunale sono suddivise nelle seguenti zone urbanistiche:

- 1) ambiti del tessuto urbano consolidato, parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli e aree libere intercluse o di completamento, tali zone sono a prevalenza residenziale e si suddividono in:
 - a) Zona A - nucleo di antica formazione;
 - b) Zona B - zone residenziali esistenti;
 - c) Zona C1 - zone residenziali di espansione subordinate a preventiva approvazione di piano attuativo;
 - d) Zona C2 - zone residenziali di recupero subordinate a preventiva approvazione di piano di lottizzazione;
 - e) Zona C3 - zone residenziali di espansione e recupero subordinate a piano di attuativo già approvato;
 - f) Zone a verde privato;
- 2) immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale; sono gli immobili individuati nella tavola 19 in colore giallo e sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42;
- 3) edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante: sul territorio comunale non sono presenti edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- 4) aree destinate all'agricoltura:
 - a) Zona E1 - zone destinate alla coltivazione della terra e ad insediamenti rurali;
 - b) Zona E2 - zone destinate alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente rurale edificato esistente;
- 5) aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche:
 - a) Zona di rispetto della Riserva Naturale "Garzaia della Cascina di Villarasca";
 - b) Riserva Naturale "Garzaia della Cascina di Villarasca";
- 6) aree non soggette a trasformazione urbanistica:
 - a) Zona soggetta a vincolo paesaggistico per il rispetto del Naviglio Pavese;
 - b) Zone di recupero naturalistico;
- 7) nuclei di antica formazione: aree identificate nella tavola 12 in colore grigio.
- 8) beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002 n. 137): sono gli immobili individuati nella tavola 12 in colore giallo e le aree individuate nella tavola 12 in colore verde (Garzaia di Villarasca).
- 9) Zone destinate alla viabilità e aree di rispetto laterali.
 - a) viabilità esistente;
 - b) viabilità futura;
- 10) Zone interessate dai corsi d'acqua.

11) Zone destinate ad attrezzature di interesse generale:

- a) zone per l'istruzione;
- b) zone per attrezzature civiche, sociali e religiose;
- c) zone a verde attrezzato;
- d) zone a verde sportivo;
- e) zone per parcheggi pubblici;
- f) zone per impianti tecnologici;
- g) zone per attrezzature cimiteriali.

PdR Art. 37 - Destinazione d'uso.

I progetti di intervento edilizio o urbanistico devono essere conformi alle previsioni di destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati previste dal P.G.T.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati, nonché parte dei medesimi, deve essere indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto sia nei piani d'intervento urbanistico preventivo in conformità alle disposizioni del P.G.T.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è trascritto nelle convenzioni dei Piani di Lottizzazione e si intende comunque prescritto con il rilascio del Permesso di costruire.

L'esecuzione di opere che concorrono ad una variazione della destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati, nonché di parte dei medesimi, è subordinata al rilascio di un nuovo Permesso di costruire nel rispetto delle disposizioni del P.G.T.

Il mutamento delle destinazioni d'uso è normato dal Capo VI della L.R. 12/2005 e s.m.i.

PdR Art. 38 - Decoro dell'ambiente urbano.

E' facoltà dell'Amministrazione di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione, a loro cura e spesa, di quelle opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di oggetti, di particolari, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini, e di aree verdi ecc.) necessarie per mantenere aree e fabbricati nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano.

Il rilascio di Permessi di costruire per demolizioni e/o arretramenti è consentito se, a seguito dei suddetti interventi, non vengano a determinarsi, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, condizioni non conformi al decoro dell'ambiente urbano anche per i fabbricati o le aree adiacenti.

L'Amministrazione può negare il rilascio del Permesso di costruire per tutte quelle opere che, pur nel rispetto delle disposizioni di P.G.T., non siano conformi al decoro dell'ambiente urbano.

PdR Art. 39 - Modalità di attuazione.

Le previsioni urbanistiche del P.G.T. si attuano attraverso strumenti esecutivi preventivi e/o direttamente mediante Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività.

Gli strumenti esecutivi preventivi si applicano obbligatoriamente soltanto nelle aree individuate nelle planimetrie di P.G.T. con appositi simboli grafici.

Nelle zone e/o sulle aree ove non siano previsti gli strumenti della pianificazione esecutiva, di cui al comma precedente, l'attuazione del P.G.T. avviene per intervento edilizio diretto mediante il semplice rilascio del Permesso di costruire o la presentazione della Denuncia di inizio attività.

PdR Art. 40 - Definizione degli interventi edilizi.

Ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. si intendono per:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
 - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito;
- f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

PdR Art. 41 - Caratteristiche tipologiche.

In caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi degli edifici esistenti, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- a) le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio;
- b) le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura;
- c) le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate;
- d) il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti;
- e) qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione;
- f) è obbligatorio l'utilizzo di colori delle terre e l'utilizzo di rivestimento in mattoni faccia a vista, almeno come inserti o decorazioni (pilastri, fasce marcapiano, parapetti);
- g) nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni è consentita la realizzazione di coperture a falda inclinata e a padiglione; le coperture dei tetti inclinati dovranno essere realizzate esclusivamente con coppi anticati;
- h) le coperture metalliche e in fibrocemento sono consentite esclusivamente negli edifici ad uso agricolo;
- i) nelle nuove costruzioni le coperture delle autorimesse devono essere realizzate a falda inclinata; le coperture dei tetti dovranno essere realizzate esclusivamente con coppi anticati; le coperture piane sono consentite esclusivamente per i locali tecnici;
- j) le pareti esterne degli edifici adibiti ad autorimessa dovranno essere finite ad intonaco e verniciate o rivestite in mattoni;
- k) le porte e le basculanti delle autorimesse devono essere verniciate o rivestite in legno;
- l) i camini e le canne di esalazione devono essere realizzati in laterizio intonacato e verniciato, in mattoni faccia a vista e in rame;
- m) la lattoneria (canali, pluviali e converse) deve essere realizzata in rame o in metallo preverniciato colore testa di moro.

I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante.

I piani attuativi devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.

Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.

Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.

PdR Art. 42 - Interventi in aree particolari e protette.

Nelle zone urbanistiche definite al punto 8 del precedente art. 36, gli interventi di nuova edificazione o di sostituzione dovranno rispettare i seguenti parametri:

- e) i nuovi eventuali insediamenti dovranno consentire continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale che non dovranno essere né interrotti né deviati;
- f) non sono ammessi edifici con destinazione d'uso industriale, commerciale, terziaria, abitativa se non legata direttamente all'attività del bene vincolato e comunque nel rispetto delle norme sovracomunali vigenti;
- g) per ogni tipo di intervento da realizzarsi all'interno di dette zone dovrà essere presentata domanda di Autorizzazione Paesaggistica che preveda interventi significativi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;
- h) per ogni tipo di intervento da realizzarsi all'interno di dette zone dovrà essere presentata domanda di Autorizzazione Paesaggistica che preveda specifico esame dei requisiti qualitativi degli interventi previsti e interventi di mitigazione delle eventuali infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali;
- i) gli interventi dovranno comprendere la progettazione e la realizzazione di impianti ecosostenibili per la produzione di energia elettrica e termica ad alta efficienza energetica (pannelli fotovoltaici, pannelli solari, geotermico, ecc.).

PdR Art. 43 - Interventi in aree agricole.

Gli edifici esistenti all'interno delle aree destinate all'agricoltura, dovranno essere mantenuti agibili ed utilizzati a servizio dell'azienda agricola con destinazioni compatibili all'attività agricola.

Le nuove costruzioni sono disciplinate dall'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli sono soggetti alle disposizioni di cui ai successivi articoli 43, 44 e 45.

Le aree all'interno del perimetro del SIC Garzaia di Villarasca, sottostanno a specifiche normative, con particolare riferimento al Piano di Gestione elaborato dalla Provincia di Pavia.

PdR Art. 44 - Zone destinate ad attrezzature di interesse generale.

Le zone per attrezzature di interesse generale sono suddivise come specificato ai commi seguenti del presente articolo.

- a) Zone per attrezzature civiche, sociali e religiose.

Destinazioni ammesse: costruzioni di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ecc.

$I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$

$H_p = 6,80 \text{ m}$

$H_g = 7,30 \text{ m}$

$D_c = 5,00 \text{ m}$

$D_s = \text{come da art. 27.}$

$P = 1,00 \text{ mq per ogni } 15 \text{ mc di volume (V)}$

$Q_c = 2/3$

- b) Zone a verde attrezzato.

Destinazioni ammesse: costruzioni per il gioco, lo svago, il riposo ed il diporto ricreativo.

Hp = 15,00 m
Hg = 7,30 m
Dc = 6,80 m
Ds = 10,00 m
P = 1,00 mq per ogni 10 mc di volume(V)
Qc = 1/3

c) Zona per parcheggi pubblici.

Comprendono quelle parti di territorio destinate alla sosta e al parcheggio dei veicoli. Esse saranno realizzate a livello stradale, con un'ideale piantumazione con alberi d'alto fusto. Dette zone sono soggette al vincolo assoluto di inedificabilità.

d) Zone per impianti tecnologici.

Comprendono quelle parti di territorio destinate dal PGT all'installazione di attrezzature tecnologiche di interesse collettivo, come gli impianti di acquedotto, di depurazione delle acque, ecc.

Hp = 6,80 m salvo attrezzature speciali.

Hg = 7,30 m salvo attrezzature speciali

Dc = 5,00 m

Ds = 10,00 m

Qc = 2/3

In tali zone non è consentita la residenza.

Nelle zone in cui esistono o siano previsti impianti di depurazione, dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'allegato A della delibera del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977, con riferimento particolare alla presenza di idonea fascia di rispetto, di estensione non inferiore a 100 metri, nei confronti di abitazioni viciniori, come indicato graficamente nella tavola 7.

Fra le zone per impianti tecnologici devono ritenersi comprese le aree occupate dai pozzi dell'acquedotto pubblico, ancorché non specificatamente "azzonate". Per i pozzi suddetti, ai sensi del D.P.R. 24 maggio 1988 n. 236 è istituita una zona di tutela assoluta per un raggio di m 10,00 ed una zona di rispetto di m 200,00.

Nella zona di tutela assoluta e nella zona di rispetto di cui sopra vigono rispettivamente i divieti di cui agli articoli 5 e 6 del D.P.R. 236/1988 sopracitato.

e) Riserva Naturale "Garzaia della Cascina di Villarasca"

Riguarda il territorio classificato con deliberazione del Consiglio Regionale del 31 maggio 1989 n. IV/1331, come riserva naturale parziale zoologica ai sensi dell'art. 11 della L.R. 30 novembre 1983 n. 86.

Per tale territorio valgono le previsioni e le prescrizioni del Piano della Riserva approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 19 novembre 1991 n. 5/14941.

In particolare in base al Piano suddetto il territorio della Garzaia risulta suddiviso, come indicato in azzonamento, nei seguenti comparti:

- terreni di prima priorità di acquisizione;
- terreni di seconda priorità di acquisizione;
- fascia di rispetto.

L'acquisizione dei terreni di cui sopra e la gestione della riserva, in base alle norme vigenti in materia ed in base alla convenzione già stipulata con la proprietà, spetta prioritariamente all'Amministrazione Provinciale di Pavia.

Nell'ambito della riserva naturale, oltre ai divieti e limiti alle attività antropiche contenuti al titolo VII della deliberazione del Consiglio Regionale n. IV/1331 del 31 maggio 1989 valgono le disposizioni di cui al punto 2.3 del Piano della Riserva approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 19 novembre 1991 n. 5/14941

e cioè in particolare i seguenti divieti:

- a) realizzare edifici, nonché effettuare interventi su quelli esistenti diversi dall'ordinaria e straordinaria manutenzione e dal consolidamento, restauro o ristrutturazione;
- b) raccogliere, asportare o danneggiare la flora spontanea, fatte salve le attività previste dal Piano;
- c) esercitare la caccia, fatto salvo quanto previsto dalla convenzione con l'azienda faunistico venatoria;
- d) introdurre cani, fatto salvo quanto previsto dalla convenzione con l'azienda faunistico venatoria;
- e) svolgere attività pubblicitarie, organizzare manifestazioni folkloristiche, sportive o ricreative;
- f) produrre suoni o luci ad eccezione di quelli dovuti all'esercizio della normale pratica agricola e fatto salvo quanto previsto dalla convenzione con l'azienda faunistico venatoria;
- g) disturbare, danneggiare, catturare ed uccidere animali, raccogliere e distruggere i loro nidi, danneggiare o distruggere il loro ambiente, appropriarsi di animali rinvenuti morti, o di parti di essi, fatto salvo quanto previsto dalla convenzione con l'azienda faunistico venatoria, la ricerca scientifica e gli interventi igienico-sanitari eseguiti direttamente dall'ente gestore ovvero dallo stesso autorizzati;
- h) accedere all'interno della riserva naturale, se non per compiti di vigilanza per comprovate esigenze di servizio, e di ricerca scientifica, fatti salvi gli accessi per quanto previsto dalla convenzione con l'azienda faunistico venatoria;
- i) effettuare sbancamenti, movimenti di terra e taglio dei pioppeti nel periodo compreso tra il 15 febbraio e il 15 maggio;
- l) effettuare tagli di piante arboree isolate o in filari, nonché di siepi arboree e arbustive lungo il margine di strade, corpi d'acqua naturali e artificiali o coltivi, se non espressamente autorizzati dall'ente gestore ai sensi della L.R. 9/77;
- m) effettuare la raccolta dello strame e delle ramaglie, fatto salvo quanto previsto dal piano o autorizzato dall'ente gestore.

Nell'ambito della fascia di rispetto della riserva, come individuata con apposita simbologia nell'azzoneamento del P.G.T., comprese le aree ricadenti nella zona destinata a "verde privato" (VP), si applicano tutti i divieti di cui al paragrafo precedente salvo quelli di cui alle lettere b), h) e m).

PdR Art. 45 - Zone per insediamenti a prevalenza residenziale. Norme generali.

Le zone residenziali sono destinate alla residenza e alle funzioni ad essa strettamente connesse.

Sono consentiti studi ed uffici professionali, attività commerciali banche, magazzini e depositi di piccola entità, attività artigiane che non richiedono fabbricati appositi e che non siano causa di molestia o che risultino nocive autorimesse, impianti di lavaggio auto, elettrauto, esercizi pubblici, alberghi, ristoranti, sale per lo spettacolo, lo svago ed i giochi, istituti di istruzione privata, edifici ed uffici di interesse generale, servizi sociali e culturali, associazioni politiche, sindacali e religiose.

Sono esclusi tassativamente le case di cura, gli ospedali, le industrie e le attività artigianali incompatibili con la residenza, i macelli, le stalle, le scuderie e tutte quelle attività in contrasto con il carattere residenziale della zona. Salvo quanto indicato e prescritto negli articoli precedenti circa l'edificabilità delle aree, l'edificazione potrà verificarsi rispettando le caratteristiche, le prescrizioni e gli indici edilizi specificati ai commi seguenti del presente articolo e differenziati per ciascuna zona omogenea dell'azzoneamento del PGT.

Lo smaltimento dei reflui idrici deve avvenire nel rispetto del D.L.vo 152/99 con le modalità

tecniche di cui alla delibera CITAI del 4 febbraio 1977.

Deve essere rispettato quanto disposto dagli articoli 3.4.68 e 3.4.69 del Regolamento Locale di Igiene in merito alle caratteristiche delle reti di fognatura e dei relativi pozzetti di ispezione.

Devono essere previste reti separate per le acque bianche e per le nere prima dell'allacciamento alla fognatura comunale.

PdR Art. 46 - Zona del nucleo di antica formazione - Zona A.

Nelle zone urbanistiche definite al punto 7 del precedente art. 36, gli interventi di nuova edificazione o di sostituzione dovranno rispettare i seguenti parametri:

a) le caratteristiche tipologiche dovranno integrarsi con quelle esistenti, in particolar modo gli edifici dovranno avere le facciate intonacate, pitturate con colori delle terre e l'utilizzo di rivestimento in mattoni faccia a vista, almeno come inserti o decorazioni (pilastri, fasce marcapiano, parapetti); le coperture dei tetti inclinati dovranno essere realizzate esclusivamente con coppi anticati; gli edifici dovranno inoltre rispettare gli allineamenti esistenti e, nel caso di edifici a cortina, dovranno essere rispettate anche le linee di gronda e di colmo degli edifici preesistenti; le falde delle coperture dovranno essere orientate come quelle degli edifici limitrofi;

b) nel caso di sostituzione di edifici, dovrà essere mantenuta la medesima Slp e la volumetria esistente, con rispetto del sedime precedentemente occupato;

c) nel caso di sostituzione di edifici, dovrà essere mantenuta il medesimo rapporto di copertura;

d) l'altezza massima delle abitazioni dovrà essere pari all'esistente nel limite massimo di $H_p = 6,80$ m e $H_g = 7,30$ m, fatto salvo quanto previsto dal precedente punto a).

La zona di cui al titolo comprende le aree del territorio comunale di particolare interesse storico-ambientale; in esse si può procedere con le modalità di cui ai successivi commi al consolidamento, al restauro, al risanamento del patrimonio edilizio esistente; non è ammessa mediante semplice Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività, la costruzione di nuovi volumi, né ampliamenti delle strutture edilizie esistenti.

Sono ammessi porticati liberi con copertura in coppi per il ricovero automezzi nel limite di un posto macchina per alloggio ove fosse documentata l'impossibilità di ricoveri sotterranei o di costruzioni accessorie ai sensi del precedente art. 35.

I nuovi interventi edilizi, con esclusione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento e restauro che non comportino caratteristiche a architettoniche e modifiche della destinazione d'uso degli edifici nonché con esclusione di opere di adeguamento igienico e tecnologico, sono subordinati all'approvazione di piani particolareggiati ovvero di piani di recupero se trattasi di aree interne alla zona di recupero come definita al precedente art. 36, estesi ad almeno ogni isolato, od unità di azionamento ed aventi lo scopo di:

- verificare le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico sanitario, lo stato di conservazione edilizia e le destinazioni d'uso degli edifici;

- promuovere, attraverso progetti redatti a scala non inferiore a 1/1000, le scelte di assetto planivolumetrico, funzionale e di risanamento degli insediamenti, finalizzati al loro uso sociale, anche mediante l'applicazione della Legge 22 ottobre 1971 n. 865;

- definire particolari standards urbanistici ed edilizi;

- individuare:

1) le aree sulle quali, ad avvenuta approvazione del piano, gli interventi siano autorizzati mediante Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività singoli;

2) le aree dove gli interventi siano autorizzabili, previo progetto planivolumetrico convenzionato;

3) i beni immobili da destinare ad attrezzature pubbliche.

In tutta la zona del nucleo di antica formazione dovranno essere mantenuti i collegamenti pedonali e gli spazi comuni esistenti fra più lotti.

Dovranno inoltre essere ripristinati quei collegamenti che fossero stati interrotti recentemente ai fini di assicurare l'accessibilità globale anche ai lotti e agli isolati più esterni e garantire comunque la continuità nell'uso degli spazi aperti.

Qualora si intenda operare mediante Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 30 della Legge 457/78, come indicato al precedente art. 36, è richiesta la presentazione di una documentazione dettagliata dello stato di fatto degli edifici interessati sia per quanto attiene agli elementi dimensionali e funzionali, che a quelli storico-architettonici, con allegate fotografie e planimetrie storiche eventualmente reperibili. Tale documentazione dovrà dimostrare la validità degli interventi proposti con progetto redatto in scala almeno 1:200.

PdR Art. 47 - Zona residenziale esistente - Zona B1.

Riguarda le aree a prevalenza utilizzate per l'insediamento residenziale esistenti già edificate e consolidate, che non presentano i caratteri di agglomerati di antica formazione, né particolari valori ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica.

In queste zone il PGT si attua di norma con interventi edilizi subordinati all'ottenimento di Permesso di costruire o presentazione di Denuncia di inizio attività. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi, (compresa la demolizione e ricostruzione e la traslazione planivolumetrica). Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica di conformità dell'intervento con i seguenti indici e parametri.

$I_f = 1,00 \text{ mc/mq}$

$H_p = 6,80 \text{ m}$

$H_g = 7,30 \text{ m}$

$Q_c = 0,40 \text{ mq/mq}$

$P = 1 \text{ mq}$ ogni 10 mc di volume (V) per la residenza con un minimo di due posti auto ogni unità abitativa, 1 mq ogni 1 mq di superficie lorda di pavimento (Sl) di parcheggio privato ad uso pubblico per le attività commerciali.

$D_c = 5,00 \text{ m}$

$D_s = 5,00 \text{ m}$

$D_f = 10,00 \text{ m}$

Sono ammesse esclusivamente coperture a falde, con pendenza massima del 45% e con altezza massima al colmo di m 2,70 misurati dall'estradosso del solaio di sottotetto.

PdR Art. 48 - Zona residenziale esistente - Zona B2.

Riguarda le aree utilizzate per l'insediamento residenziale esistenti o in via di completamento, che non presentano caratteri di agglomerati di antica formazione, né particolari valori ambientali da salvaguardare.

In queste zone il PGT si attua di norma con interventi edilizi subordinati all'ottenimento di Permesso di costruire o presentazione di Denuncia di inizio attività. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi, (compresa la demolizione e ricostruzione e la traslazione planivolumetrica). Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla verifica di conformità dell'intervento con gli indici convenzionati.

$I_f = 1,00 \text{ mc/mq}$

$H_p = 6,80 \text{ m}$

$H_g = 7,30 \text{ m}$

$Q_c = 0,40 \text{ mq/mq}$

$P = 1 \text{ mq}$ ogni 10 mc di volume (V) per la residenza con un minimo di due posti auto ogni unità abitativa, 1 mq ogni 1 mq di superficie lorda di pavimento (SI) di parcheggio privato ad uso pubblico per le attività commerciali.

$D_c = 5,00 \text{ m}$

$D_s = 5,00 \text{ m}$

$D_f = 10,00 \text{ m}$

Sono ammesse esclusivamente coperture a falde, con pendenza massima del 45% e con altezza massima al colmo di m 2,70 misurati dall'estradosso del solaio di sottotetto.

PdR Art. 49 - Piani di lottizzazione.

Al fine di consentire in modo organico lo sviluppo dei nuovi insediamenti, l'attuazione del P.G.T. avviene mediante Piani di lottizzazione nelle zone e/o sulle aree specificatamente indicate dalle Tavole di Azzonamento e nei casi previsti dalle presenti Norme, e della vigente legislazione urbanistica Statale e Regionale.

Il piano di lottizzazione consiste in elaborati grafici atti ad illustrare dettagliatamente le modalità di attuazione del P.G.T. per il comparto edificatorio interessato, indicandone l'assetto planivolumetrico e definendo le scelte urbanistiche relative al sistema viario ed infrastrutturale in relazione alle esigenze del nuovo insediamento (sia esso residenziale, artigianale o commerciale ecc.) ma in modo organicamente connesso con il tessuto edilizio preesistente.

Dovranno essere rispettati i limiti quantitativi, le destinazioni d'uso e tutte le altre prescrizioni di zona di cui ai successivi articoli delle presenti norme, nonché le disposizioni di legge concernenti i rapporti fra le superfici fondiari previste e le aree a standards, fatta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di monetizzare la cessione delle aree a standards.

L'approvazione dei piani di lottizzazione è subordinata alla stipulazione fra il Comune e le proprietà interessate, di una convenzione riguardante i modi ed i tempi di attuazione del piano e l'assunzione dei relativi oneri.

L'approvazione di tali piani, a termine di legge, determinerà l'autorizzazione alla lottizzazione che costituisce il presupposto per i successivi singoli Permessi di costruire, il rilascio dei quali è subordinato alla verifica di conformità del progetto edilizio al P.L. approvato.

E' fatto obbligo a chi ottiene l'autorizzazione alla lottizzazione in caso di vendita dell'intero piano, di un lotto o di una frazione immobiliare, di trasferire agli acquirenti gli impegni assunti nei confronti dell'Amministrazione con la convenzione sopracitata, esplicitandoli negli atti di trapasso.

Ai sensi dell'art. 18 del DPR 380/2001 e s.m.i. la documentazione necessaria a corredo dei Piani di lottizzazione deve essere costituita da:

- a) estratto del P.G.T. comprendente le aree interessate e la relativa normativa di zona.
- b) estratto catastale autentico con le indicazioni delle aree interessate dal P.L. e con l'elenco delle proprietà e relativi titoli.
- d) planimetria quotata dell'area d'intervento allo stato di fatto, almeno in scala 1:500, contenente i dati di misurazione, riferimento, intestazione catastale, e di verifica della misurazione sul terreno, con tutti gli elementi atti al controllo delle dimensioni (capisaldi, quote, ecc.) ed il calcolo della volumetria e/o superficie utile edificabile in base alle norme di zona, nonché delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica o paesaggistica;
- e) planimetria di progetto, in scala non inferiore a 1:500, contenente la suddivisione in lotti (ove si preveda il frazionamento) o in aree di competenza dei singoli edifici, con le

loro dimensioni e per ogni lotto o singola area la tipologia, il volume o la superficie utile edificabile, il rapporto di copertura, l'altezza massima, ecc.

La sommatoria dei volumi o delle superfici utili ed edificabili dovrà essere contenuta entro i rapporti di densità territoriale o di utilizzazione territoriale, prescritti per la zona specifica.

L'indicazione degli indici edilizi dei singoli lotti dovrà essere integrata, per le zone residenziali, dalla rappresentazione grafica quotata dei volumi edificabili.

Dovrà inoltre essere chiaramente rappresentata la destinazione o l'uso degli edifici e del suolo coperto e scoperto (rete stradale di accesso ai lotti e collegamenti con la rete esistente, percorsi pedonali, marciapiedi, portici, aree di parcheggio, aree verdi e giardini, piazzali, spazi destinati ad attrezzature ed edifici pubblici, ecc.) con la distinzione degli spazi pubblici o aperti all'uso pubblico e di quelli privati.

La planimetria dovrà anche identificare e quantificare con opportune misure le aree richieste per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

- f) la rappresentazione generale delle opere di urbanizzazione primaria e tutti gli elaborati tecnici atti a definirne la consistenza e le caratteristiche;
- g) la relazione tecnica generale illustrante i caratteri e l'entità dell'intervento da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano di lottizzazione.

Il Comune esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto delle costruzioni nella zona di lottizzazione.

- h) schema di convenzione contenente l'impegnativa con la quale i lottizzanti dichiarino di eseguire direttamente o di assumersi gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di loro spettanza e si impegnino alla cessione gratuita delle aree relative, secondo le disposizioni contenute negli articoli seguenti.
- i) Relazione tecnica.

Qualora non sia espressamente escluso dal piano attuativo, è possibile apportare, in fase di esecuzione, senza necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

In caso di inerzia dei proprietari interessati, accertata nei modi di legge, il Comune può promuovere la compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

Il progetto di lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree interessate, con invito a dichiarare entro congruo termine se intendono attuarlo rimborsando al Comune le spese sino ad allora sostenute.

Ove i proprietari non siano consenzienti, il Comune ha la facoltà di variare il progetto in conformità con le eventuali richieste degli interessati o di procedere mediante espropriazione all'attuazione diretta dal piano.

Le disposizioni che precedono sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo accettato di presentare un progetto di lottizzazione, non lo abbiano presentato in modo completo nel termine assegnato, o lo abbiano presentato con previsioni difformi rispetto alle norme degli strumenti urbanistici vigenti.

PdR Art. 50 - Zona residenziale di espansione - Zona C1.

Riguarda le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali.

Le previsioni insediative delle zone di espansione di cui al presente articolo, sono volte al completamento e alla razionalizzazione dell'edificato esistente.

Le nuove tipologie edilizie dovranno essere coerenti con il contesto nel quale si

inseriranno.

Per queste zone il PGT si attua mediante rilascio di Permesso di costruire o presentazione di Denuncia di inizio attività subordinate alla preventiva approvazione del piano di lottizzazione redatto secondo le modalità e le forme di cui al precedente art. 17 delle presenti norme.

E' precisato per ogni ambito di lottizzazione il perimetro di intervento.

Nei casi ove risulta indicata all'interno dei perimetri una zona a standards o destinata alla viabilità, tale previsione è vincolante per quanto riguarda la sua ubicazione.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

$I_t = 0,40 \text{ mc/mq}$

$H_p = 6,80 \text{ m}$

$H_g = 7,30 \text{ m}$

$Q_c = 0,40 \text{ mq/mq}$

$P = 1 \text{ mq}$ ogni 10 mc di volume (V) per la residenza con un minimo di due posti auto ogni unità abitativa.

$D_c = 5,00 \text{ m}$

$D_s = 5,00 \text{ m}$

$D_f = 10,00 \text{ m}$

Sono ammesse, nel caso di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni plani volumetriche, nelle zone C1 distanze inferiori a quelle indicate nel caso di gruppi di edifici che formino etriche.

Gli edifici devono essere monofamigliari ed avere al massimo due piani; sono ammesse esclusivamente coperture a falde con pendenza massima del 45% e con altezza massima al colmo di m 2,70 misurati dall'estradosso del solaio di sottotetto.

Per i nuovi edifici è obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari, dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%.

Per i nuovi edifici è inoltre obbligatorio l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture in apposite vasche interrato e dimensionate, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, alimentazione di elettrodomestici a ciò predisposti.

Nella progettazione e realizzazione degli impianti di illuminazione esterna, si dovranno utilizzare lampade a basso consumo con orientamento verso terra, adottando sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso fino al 50% del totale dopo le ore 22.00 e di spegnimento totale degli impianti, tenuto conto delle esigenze di sicurezza.

Nella progettazione e realizzazione degli spazi verdi dovranno essere adottate soluzioni che prediligano utilizzo di specie erbacee, arbustive e arboree autoctone, adatte alle condizioni stagionali e non dovranno essere utilizzate specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale.

Nella realizzazione dei posti auto scoperti, dovranno essere privilegiati gli inerbamenti con "blocchetti in calcestruzzo con tappeto erboso carrabile".

Al fine di mitigare l'impatto visivo, lungo i fronti perimetrali degli ambiti, in particolar modo i fronti aperti verso le aree naturali e seminaturali, devono essere previste delle fasce vegetazionali.

Al fine di mitigare il rumore dovranno essere previste, all'interno delle aree residenziali di espansione, idonee barriere in grado di evitare la propagazione dell'inquinamento acustico prodotto dall'esercizio delle infrastrutture stradali verso le aree edificate.

Per la realizzazione delle nuove costruzioni ci si dovrà attenere a quanto previsto dalle seguenti norme:

- D.Lgs. 19/08/2005 n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e DGR del 26/06/2007 n. VIII/5018 "Determinazioni in merito alla

- certificazione energetica degli edifici”;
- L.R. 21/12/2004 n. 39 “Norme per il risparmio energetico negli edifici e per la riduzione delle emissioni inquinanti e climateranti”;
 - L.R. 27 marzo 2000 n. 17, con modifiche ed integrazioni apportate dalla L.R. 5 maggio 2004 n. 12, dalla L.R. 21 dicembre 2004 n. 38, dalla L.R. 20 dicembre 2005 n. 19 e dalla L.R. 27 febbraio 2007 n. 5, “Misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all’inquinamento luminoso”.

PdR Art. 51 - Zona residenziale di espansione - Zona C2.

Riguarda le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali insediati nei vecchi nuclei agricoli.

Per queste zone il PGT si attua mediante rilascio di Permesso di costruire o presentazione di Denuncia di inizio attività subordinate alla preventiva approvazione del piano di recupero redatto secondo le modalità e le forme di cui al precedente art. 17 delle presenti norme.

Per tali ambiti è obbligatoria, in fase di redazione del piano di recupero, riposizionare le strutture da utilizzare a scopi agricoli (eventuali depositi, stalle, fienili, essicatoi, abitazione del conduttore agricolo, ecc.) in area agricola adiacente al territorio urbanizzato, nel rispetto delle vigenti normative in materia. Tale norma è a tutela dell’attività agricola quale attività prevalente sul territorio comunale ed è inderogabile per le aziende agricole in attività.

E' precisato per ogni ambito di lottizzazione il perimetro di intervento.

Nei casi ove risulta indicata all'interno dei perimetri una zona a standards o destinata alla viabilità, tale previsione è vincolante per quanto riguarda la sua ubicazione.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

I_t = pari alla volumetria esistente

H_p = 6,80 m

H_g = 7,30 m

Q_c = 0,40 mq/mq

P = 1 mq ogni 10 mc di volume (V) per la residenza con un minimo di due posti auto ogni unità abitativa, 1 mq ogni 1 mq di superficie lorda di pavimento (Sl) di parcheggio privato ad uso pubblico per le attività commerciali.

D_c = 5,00 m

D_s = 5,00 m

D_f = 10,00 m

I_t = pari alla volumetria esistente

Gli edifici colorati in rosso e numerati da 1 a 4 nella scheda C2.3 non potranno essere demoliti e ricostruiti ma sottoposti ad opere di risanamento conservativo.

Le destinazioni d'uso terziaria e commerciale, solo per esercizi di vicinato, sono ammesse con il limite massimo del 25% della S_{lp} complessiva del lotto di intervento; le attività commerciali di vicinato e le attività terziarie potranno essere ubicate solo al piano terreno degli edifici.

Sono ammesse, nel caso di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni piani volumetriche, nelle zone C2, distanze inferiori a quelle indicate nel caso di gruppi di edifici che formino etriche.

Gli edifici devono essere monofamigliari o bifamigliari ed avere al massimo due piani; sono ammesse esclusivamente coperture a falde con pendenza massima del 45% e con altezza massima al colmo di m 2,70 misurati dall'estradosso del solaio di sottotetto.

Per i nuovi edifici è obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari, dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%.

Per i nuovi edifici è inoltre obbligatorio l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture in apposite vasche interrato e dimensionate, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, alimentazione di elettrodomestici a ciò predisposti.

Nella progettazione e realizzazione degli impianti di illuminazione esterna, si dovranno utilizzare lampade a basso consumo con orientamento verso terra, adottando sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso fino al 50% del totale dopo le ore 22.00 e di spegnimento totale degli impianti, tenuto conto delle esigenze di sicurezza.

Nella progettazione e realizzazione degli spazi verdi dovranno essere adottate soluzioni che prediligano utilizzo di specie erbacee, arbustive e arboree autoctone, adatte alle condizioni stazionali e non dovranno essere utilizzate specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale.

Nella realizzazione dei posti auto scoperti, dovranno essere privilegiati gli inerbamenti con "blocchetti in calcestruzzo con tappeto erboso carrabile".

Al fine di mitigare l'impatto visivo, lungo i fronti perimetrali degli ambiti, in particolar modo i fronti aperti verso le aree naturali e seminaturali, devono essere previste delle fasce vegetazionali.

Al fine di mitigare il rumore dovranno essere previste, all'interno delle aree residenziali di espansione, idonee barriere in grado di evitare la propagazione dell'inquinamento acustico prodotto dall'esercizio delle infrastrutture stradali verso le aree edificate.

Per la realizzazione delle nuove costruzioni ci si dovrà attenere a quanto previsto dalle seguenti norme:

- D.Lgs. 19/08/2005 n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e DGR del 26/06/2007 n. VIII/5018 "Determinazioni in merito alla certificazione energetica degli edifici";
- L.R. 21/12/2004 n. 39 "Norme per il risparmio energetico negli edifici e per la riduzione delle emissioni inquinanti e climateranti";
- L.R. 27 marzo 2000 n. 17, con modifiche ed integrazioni apportate dalla L.R. 5 maggio 2004 n. 12, dalla L.R. 21 dicembre 2004 n. 38, dalla L.R. 20 dicembre 2005 n. 19 e dalla L.R. 27 febbraio 2007 n. 5, "Misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso".

PdR Art. 52 - Zona residenziale di espansione - Zona C3.

Riguarda le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali azionati al precedente PRG in zona C di espansione o in aree soggette a Piano di recupero o Piano integrato di intervento.

Per queste zone il PGT si attua mediante rilascio di Permesso di costruire o presentazione di Denuncia di inizio attività.

Risultano già convenzionati con l'Amministrazione Comunale e mantengono efficacia, fino alla loro scadenza e salvo proroga o riconvenzionamento, le previsioni urbanistiche già approvate dei seguenti piani:

- PII Villarasca Nord;
- PII Cascina Vercelli;
- PL2 Gli Orti.

Per i nuovi edifici è obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari, dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%.

Per i nuovi edifici è inoltre obbligatorio l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture in apposite vasche interrato e dimensionate, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, alimentazione di elettrodomestici a ciò predisposti.

Nella progettazione e realizzazione degli impianti di illuminazione esterna, si dovranno utilizzare lampade a basso consumo con orientamento verso terra, adottando sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso fino al 50% del totale dopo le ore 22.00 e di spegnimento totale degli impianti, tenuto conto delle esigenze di sicurezza.

Nella progettazione e realizzazione degli spazi verdi dovranno essere adottate soluzioni che prediligano utilizzo di specie erbacee, arbustive e arboree autoctone, adatte alle condizioni stagionali e non dovranno essere utilizzate specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale.

Nella realizzazione dei posti auto scoperti, dovranno essere privilegiati gli inerbamenti con "blocchetti in calcestruzzo con tappeto erboso carrabile".

Al fine di mitigare l'impatto visivo, lungo i fronti perimetrali degli ambiti, in particolar modo i fronti aperti verso le aree naturali e seminaturali, devono essere previste delle fasce vegetazionali.

PdR Art. 53 - Zona a verde privato.

Riguarda aree inedificabili destinate al mantenimento e alla formazione di orti o di giardini e parchi privati.

Sono consentiti unicamente interventi finalizzati alla tutela o alla crescita della vegetazione e delle coltivazioni orticole ed interventi di sistemazione delle aree mediante siepi, recinzioni, percorsi pedonali, cordonature di vialetti, fontane ecc.

E' ammessa con apposito Permesso di costruire oneroso la realizzazione di attrezzature sportive scoperte (campo tennis, piscina ecc.) non aperte all'uso pubblico. I locali accessori e gli spogliatoi dovranno essere ricavati nell'ambito dei fabbricati già esistenti.

PdR Art. 54 - Edifici di interesse storico e artistico.

Gli edifici segnati in rosso nella tavola 21, sono soggetti alla tutela prevista dalla vigente normativa in materia di tutela dei beni architettonici.

Gli interventi su detti edifici sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica ai sensi del Titolo V Capo II della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

PdR Art. 55 - I nuclei agricoli all'interno del centro abitato.

Per i nuclei agricoli all'interno del centro abitato è prevista la conversione delle aree in zona residenziale e commerciale al fine di allontanare le attività agricole dalle zone abitate in considerazione del fatto che gli edifici agricoli esistenti non sono più consoni alle moderne attrezzature a causa delle ridotte dimensioni degli accessi e dei volumi, inoltre le superfici per i depositi sono eccessive rispetto alle attuali esigenze.

Con il recupero delle volumetrie agricole, ottenuto mediante la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti si ottiene anche un risparmio nel consumo del territorio, dando la possibilità inoltre alle aziende agricole di ricostruire gli edifici in aree più vicine allo svolgimento delle attività realizzando costruzioni più consone alle attuali esigenze.

PdR Art. 56 - Aree destinate all'agricoltura.

Le aree di cui al presente articolo sono riservate all'utilizzazione e valorizzazione

dell'ambiente e del patrimonio agricolo esistente, assicurando la tutela e l'efficienza delle unità produttive, degli insediamenti, delle attrezzature ed impianti agricoli, zootecnici e di conservazione dei prodotti della terra.

Tali aree sono raggruppate in due sottozone per le quali si applicano le prescrizioni e gli indici di seguito riportati:

A) Zone destinate alla coltivazione della terra e ad insediamenti rurali. Zona E1.

In tale zona sono consentiti nuovi interventi edilizi esclusivamente realizzati in funzione della conduzione del fondo e connessi alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo singolo o associato e dei dipendenti dell'azienda, nonché nuovi interventi edilizi relativi alla realizzazione di attrezzature ed infrastrutture produttive quali, stalle, silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli ed altre costruzioni analoghe strettamente connesse con lo svolgimento dell'attività produttiva delle aziende singole ed associate.

Per tali interventi si applicano i seguenti indici massimi:

- per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti:

$I_f = 0,03$ mc/mq sugli altri terreni agricoli,

$I_f = 0,06$ mc/mq su terreni a coltura orticola o floricola specializzata;

$I_f = 0,01$ mc/mq per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo, a prato-pascolo permanente.

- per le attrezzature e infrastrutture produttive:

$Q = 1/10$ della superficie aziendale (tranne nel caso delle serre per le quali tale rapporto è elevato a $2/5$ della predetta superficie).

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. Su tali aree (comutate ai fini edificatori) ai sensi dell'art. 2 della L.R. 7 giugno 1993 n. 93 deve essere istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto nei registri immobiliari, modificabile in relazione all'eventuale variazione della normativa urbanistica.

Per le nuove edificazioni dovranno altresì essere rispettati i seguenti indici edilizi:

$H_m = m 10,50$ (esclusi corpi tecnici ed impianti);

Distanza dai confini = m 10,00 delle zone residenziali e delle zone destinate a pubblici servizi.

Distanza dai confini di proprietà = m 5,00 (salvo casi di contiguità convenzionata).

Distanza dalle strade = m 6,00 (salvo allineamenti a distanza maggiore derivanti dal rispetto per le strade provinciali, comunali e vicinali).

I nuovi insediamenti suinicoli ed avicoli non sono ammessi a distanza inferiore a m 1.000,00 dagli agglomerati residenziali. Gli ampliamenti di allevamenti suinicoli esistenti sono ammessi alle seguenti condizioni:

a) che venga documentata la connessione aziendale, verificabile attraverso la copertura di almeno il 25% dei fabbisogni alimentari dell'allevamento con prodotti ottenibili dal terreno condotto;

b) che venga documentata la comparabilità dell'uso agronomico delle deiezioni da verificarsi con le norme di cui alla L.R. 37/93, ma considerando a tal fine i soli terreni posti nel territorio comunale e nei territori dei comuni confinanti;

c) che vengano adottati adeguati accorgimenti per l'abbattimento delle maleodorazioni e realizzati idonei impianti per il trattamento ed il controllo del microclima ambientale dell'insediamento secondo indicazioni della competente A.S.L.

Per gli allevamenti di cani è prescritta la distanza minima dagli insediamenti residenziali di m 500,00.

Per gli altri tipi di allevamento la distanza minima da osservare rispetto agli agglomerati residenziali viene fissata in m 250,00, fatti salvi gli allevamenti esistenti per i quali è

comunque ammessa la possibilità di modificare il tipo di allevamento, con esclusione di nuove introduzioni di allevamenti suinicoli, avicoli o di cani.

L'introduzione di nuovi allevamenti è tuttavia ammessa solo subordinatamente alla verifica di compatibilità di tali insediamenti con i criteri e la normativa prevista in materia e solo nel caso in cui sia dimostrata la disponibilità di terreno per l'uso agricolo dei liquami animali nei rapporti vigenti in base a leggi o disposizioni degli Enti competenti in materia.

Il Permesso di costruire può essere ottenuto a titolo gratuito per gli interventi sopracitati, esclusivamente dall'imprenditore agricolo singolo o associato iscritto all'albo di cui alla Legge Regionale 13 aprile 1974 n. 18, ed a titolo oneroso e solo per la realizzazione delle attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, anche dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa agricola, ai sensi di quanto disposto dalla L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Il Permesso di costruire è tuttavia subordinata, ai sensi dell'articolo sopracitato:

- a) alla presentazione di un atto di impegno circa il mantenimento della destinazione d'uso agricola, da trasciversi sui registri della proprietà immobiliare;
- b) all'accertamento dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda;
- c) nel caso di realizzazioni richieste dal titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola, alla presentazione al Sindaco, contestualmente alla richiesta di Permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dal Servizio Provinciale Agricoltura Foreste e Alimentazione (ora Servizio Tecnico Amministrativo Provinciale) che attesti, anche in termini quantitativi le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT sono consentiti nel rispetto degli indici urbanistici del presente articolo gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione, di ampliamento e di sostituzione, solo nel caso in cui siano orientati al mantenimento della destinazione d'uso esistente o nel caso di una conversione all'uso agricolo.

Qualora le abitazioni esistenti non siano più utilizzati da imprenditori agricoli o addetti all'agricoltura sono possibili normali utilizzazioni residenziali con possibilità di aumento volumetrico fino al 10% del volume esistente, esclusivamente per la necessità di adeguamento igienico - tecnologico degli edifici.

Sono vietate le recinzioni dei fondi agricoli e boschivi, salvo quelle per il pascolo del bestiame.

Le recinzioni in muratura fuori terra sono ammesse, previa Autorizzazione Edilizia, solo per comprovate esigenze di sicurezza e di tutela delle attività economiche, dei complessi produttivi e tecnologici o degli edifici residenziali esistenti.

Nel caso di cessazione o trasferimento delle attività agricole attualmente esistenti nella zona, il Comune di Rognano potrà stipulare accordi di programma ai sensi della Legge n. 142/90 per l'attuazione di piani di recupero ex Legge n. 457/78 mediante i quali attribuire a tali ambiti nuove destinazioni d'uso con le opportune prescrizioni normative.

B) Zona destinata alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente rurale edificato esistente - Zona E2.

Con le zone di cui al titolo sono identificati i complessi rurali esistenti per i quali gli eventuali interventi edilizi, oltre che al rispetto delle prescrizioni di cui alla precedente lettera A), dovranno essere orientati esclusivamente al recupero degli elementi architettonici e tipologici significativi, senza aumenti volumetrici.

Gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione non devono comportare aumento delle volumetrie ed alterazioni delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici.

Ogni intervento è subordinato alla presentazione di un accurato rilievo dell'esistente in scala almeno 1:50.

La rappresentazione grafica deve comprendere sia le parti esterne che le interne e le planimetrie di tutti i piani. Deve essere inoltre corredato da un esauriente documentazione fotografica.

Le aree a corte di particolare pregio architettonico e connesse agli edifici di cui sopra dovranno essere tenute libere da manufatti e recinzioni di qualsiasi tipo.

Non è ammessa la chiusura degli avamportici delle strutture edilizie delle tradizionali stalle per bovini ed equini, in caso di trasformazione dell'edificio ad usi diversi da quelli agricoli esistenti.

In conformità al PTR, si considera obiettivo primario la tutela delle aree agricole come elemento caratteristico della pianura e come presidio del paesaggio lombardo, anche in funzione della formazione e conservazione della rete ecologica di livello comunale.

PdR Art. 57 - Zona soggetta a vincolo paesaggistico per il rispetto del Naviglio Pavese.

Le tavole di azionamento del PGT individuano le parti del territorio comunale soggette a vincolo paesaggistico di cui alla Legge 29 giugno 1939 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per il Naviglio pavese si individua un'unica fascia di 500 metri di tutela dei caratteri propri del paesaggio del naviglio, in considerazione anche del fatto che tale fascia interessa aree esclusivamente agricole e, in parte, all'interno del SIC "Villarasca"; in tal modo si fa coincidere le fasce di tutela previste dal PTR Navigli Lombardi, riferite all'obiettivo 1 - Strategia di tutela per la valorizzazione paesistica dei Navigli (fascia di rispetto dei 100 m) e all'obiettivo 2 - Valorizzare il sistema rurale e paesistico ambientale (fascia di rispetto dei 500 m).

Nel rispetto di quanto previsto dal PTR Navigli Lombardi, sezione Paesaggio, obiettivo 5, dovranno essere seguite le seguenti indicazioni:

- conservazione dei caratteri storici residui dell'impianto agrario, in particolare: maglia fondiaria, rete irrigua e stradale, edificato storico, manufatti idraulici, alberature, colture agricole, etc.;
- evitare la compromissione, parcellizzazione o erosione delle aree ancora libere da edificazione;
- attenta selezione delle destinazioni d'uso al fine di garantire il mantenimento dei caratteri storico paesistici che caratterizzano questi ambiti;
- tutela dell'assetto morfologico (conformazione del terreno, suddivisione dei lotti agricoli, tracciati poderali, canali di scolo e irrigazione, filari alberati, gli elementi storico-testimoniali riconducibili alla partizione agraria o alle tecniche di impianto storiche, ...) e idrografico (rete irrigua e corsi d'acqua naturali) del paesaggio;
- tutela e valorizzazione della vegetazione caratterizzante la tessitura di tale paesaggio (alberate, siepi, ripe boscate, fontanili);
- tutela della continuità della rete irrigua e stradale (tracciato e costituzione materica dei manufatti);
- evitare edificazioni lungo le arterie di traffico al fine di impedire conurbazioni lineari;
- conservazione della maglia fondiaria delle aree agricole storiche, evitando quelle destinazioni d'uso che possano determinare delle frammentazioni della maglia aziendale e della rete irrigua;
- al fine di contribuire all'obiettivo di risparmio di suolo si deve limitare la nuova edificazione, valutando comunque attentamente i caratteri tipologici e materici nonché l'inserimento paesistico di eventuali nuovi manufatti/edifici;

- orientare la riqualificazione edilizia e funzionale di cascine e rustici alla conservazione dei caratteri storico tradizionali, architettonici e materici, dei manufatti edilizi e alla salvaguardia delle relazioni fisiche e percettive con il contesto;

- potenziare il sistema delle alberature campestri e delle ripe boscate allo scopo di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica dell'area (biodiversità, corridoi ecologici, controllo del microclima, etc.), consolidare le sponde delle rogge e, se del caso, mitigare l'impatto delle aree edificate circostanti.

Al fine di mitigare l'impatto visivo, nel caso in cui la fascia individuata dalla Rete Ecologica Regionale e riportata nella tavola 11 venga interrotta, devono essere previsti interventi atti a mitigare e ad inserire naturalmente gli elementi causanti l'interruzione.

PdR Art. 58 - Zone di recupero naturalistico.

Le zone di cui al presente articolo sono finalizzate al recupero naturalistico dell'ambiente, preservando i corpi idrici esistenti e favorendo il riassetto vegetazionale della zona sulla base delle fitocenosi esistenti. Tale zona sarà destinata al diporto pedonale o ciclabile, alla navigazione con barche non a motore, al transito a cavallo, alla sosta lungo i corsi idrici e al gioco libero o riposo lungo le rive. Il transito motorizzato sarà consentito nei soli casi previsti dal piano attuativo unitario di cui ai precedenti articoli. Gli interventi di sistemazione o riorganizzazione dei percorsi, delle aree di sosta, delle sponde lacustri, delle opere idrauliche dovranno avvenire impiegando preferibilmente materiali tradizionali (legno, pietra naturale, mattoni ecc.) Sono ammessi interventi di conservazione delle formazioni vegetali e di ricostituzione dell'ambiente boschivo con le specie arboree autoctone.

PdR Art. 59 - Piani attuativi approvati.

Per i piani attuativi approvati dal Consiglio Comunale e per i quali sia stata sottoscritta la convenzione alla data di adozione del piano di governo del territorio, rimangono valide le previsioni e le prescrizioni per tutto il periodo di validità della convenzione stessa.

Potranno essere apportate modifiche non sostanziali, che non alterino le caratteristiche tipologiche dei piani approvati, che non alterino i parametri urbanistici e che non modifichino le tempistiche convenzionalmente previste per la realizzazione delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo.

PdR Art. 60 - Aree non interessate a trasformazione urbanistica.

Nelle aree identificate nella tavola 21 e non interessate a trasformazione urbanistica, non è consentita alcuna attività edilizia.

PdR Art. 61 - Edifici condonati.

Sugli immobili condonati ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, della Legge 23 dicembre 1994 n. 724 e della Legge 30 settembre 2003 n. 269, sono consentiti unicamente gli interventi che non comportano modifiche degli indici urbanistici. Sono consentiti gli interventi di adeguamento igienico sanitario al Regolamento locale di igiene e al Regolamento edilizio, fermo restando i disposti del Codice Civile e del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444.

PdR Art. 62 - Aree di rispetto laterali.

Le aree di rispetto laterali sono determinate dalla distanza minima da osservarsi nell'edificazione misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada.

Esse corrispondono a quelle stabilite dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e sono individuate graficamente nella tavola di PGT, per gli assi stradali esterni ai centri abitati esistenti o di futura realizzazione.

All'interno dei perimetri dei Centri Abitati, anche se non individuate graficamente come aree di rispetto, nell'edificazione devono essere rispettate le distanze fissate dall'art. 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 per eventuali strade classificate esplicitamente dall'Ente proprietario della strada come strade di tipo D (strade urbane di scorrimento ex art. 2 D.L. 30 aprile 1992 n. 285). Negli altri casi valgono le distanze prescritte dalle norme specifiche di zona di cui ai successivi articoli.

Sulle aree di rispetto laterale alle strade sono ammessi solo, mediante apposita convenzione e nel rispetto delle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada, impianti di distribuzione del carburante, cabine di trasformazione dell'energia elettrica realizzate dall'ENEL, previo nulla osta dell'Ente preposto alla viabilità (Comune, Provincia, A.N.A.S.). Mediante la convenzione sopramenzionata verranno definite specificatamente le caratteristiche dell'insediamento, individuando l'intera area necessaria per il tipo di impianto previsto, anche in deroga alle prescrizioni delle limitrofe zone, salvo il caso in cui si tratti di ambito soggetto ad intervento urbanistico attuativo preventivo.

Gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme e ricadenti all'interno delle fasce di rispetto laterali potranno essere ampliati in sopraelevazione ovvero verso il limite esterno della fascia sempre che l'aumento volumetrico sia possibile in base agli indici e parametri di zona, di cui ai precedenti articoli.

ELENCO DELLE TAVOLE

- DdP 01 - Inquadramento territoriale - Scala 1:5000
- DdP 02 - Estratto PTR
- DdP 03 - Estratto PTCP
- DdP 04 - Evoluzione dei piani
- DdP 05 - P.R.G. attuale - Scala 1:5000
- DdP 06 - P.R.G. attuale - Scala 1:2000
- DdP 07 - Vincoli territoriali esistenti - Scala 1:5000
- DdP 08 - Reti tecnologiche - Scala 1:5000
- DdP 09 - Stato attuazione piani urbanistici - Scala 1:5000
- DdP 10 - Stato attuazione piani urbanistici - Scala 1:2000
- DdP 11 - Rete ecologica comunale - Scala 1:5000
- DdP 12 - Previsioni di piano - Scala 1:5000
- PdS 13 - Rete infrastrutturale - Scala 1:5000
- PdS 14 - Rete infrastrutturale/parcheggi - Scala 1:2000
- PdS 15 - Reticolo idrico - Scala 1:5000
- PdS 16 - Servizi esistenti - Scala 1:5000
- PdS 17 - Servizi esistenti - Scala 1:2000
- PdS 18 - Servizi in previsione - Scala 1:5000
- PdS 19 - Servizi in previsione - Scala 1:2000
- PdR 20 - Uso del territorio - Scala 1:5000
- PdR 21 - Previsioni di piano - Scala 1:5000