

Comune di  
**VIZZOLA TICINO**  
Provincia di Varese



**PIANO di GOVERNO del TERRITORIO**  
(ai sensi della Legge per il Governo del Territorio n. 12 dell'11 marzo 2005)

**Norme tecniche del Piano delle Regole**

**AGGIORNAMENTO FEBBRAIO 2013**

<b>Estensore del Piano</b>	Architetto Guido Colombo	<b>Sindaco</b>	Sig. Romano Miotti
<b>Valutazione Ambientale Strategica (VAS)</b>	Ingegnere Massimo Sartorelli (GRAIA S.r.l.)	<b>Assessore all'Urbanistica e Territorio</b>	Geometra Alessio Carnaghi
<b>Studio Geologico e Idrogeologico</b>	Dott. Geol. Enzo Visco	<b>Segretario Comunale</b>	Dott. Pietro Michele Guerra
<b>P.U.G.S.S.</b>	Ingegnere Emilio Magni	<b>Responsabile Ufficio Tecnico</b>	Architetto Giancarlo Morandi
<b>Valutazione d'Incidenza su SIC e ZPS</b>	Ingegnere Massimo Sartorelli (GRAIA S.r.l.)		

<b>Titolo I – Normativa generale</b> .....	4
Capo I – Contenuti e ambito di applicazione del Piano delle Regole .....	4
Art. 1. – Riferimenti normativi .....	4
Art. 2. – Ambito di applicazione .....	5
Art. 3. – Definizione dei parametri urbanistici e indici edilizi .....	5
Capo II – Principi generali .....	10
Art. 4. Condizioni generali per l’edificabilità dei suoli .....	10
Art. 5. – Disciplina delle destinazioni d’uso.....	10
Art. 6. – Piani Attuativi. ....	13
Art. 7. Costruzioni a confine.....	14
Art. 8. – Parcheggi pertinenziali.....	14
Art. 9. – Recupero dei sottotetti ai fini abitativi.....	14
Art. 10. – Autorizzazione Paesistica .....	15
Art. 11. – Piano di Zonizzazione acustica.....	15
Art. 12. – Strumenti di attuazione.....	15
Art. 13. – Intervento sugli edifici esistenti comportanti mutamento della destinazione d'uso .....	16
Art. 14. – Ampliamento edifici esistenti.....	16
Art. 15. – Edifici esistenti con funzioni incompatibili con le presenti norme.....	17
<b>Titolo II – Disciplina d’uso del territorio comunale</b> .....	18
Capo I – Ambiti del tessuto urbano consolidato.....	18
Art. 16. – Nuclei urbani di antica formazione.....	18
Art. 17. – Finalità .....	18
Art. 18. – Disciplina delle zone soggette a Piano di Recupero e criteri di attuazione.....	18
Art. 19. – Documentazione minima a corredo del Piano di coordinamento .....	19
Art. 20. – Disciplina degli interventi non soggetti a Piano di Recupero .....	20
Art. 21. – Disciplina degli interventi soggetti a Piano di Recupero.....	20
Art. 22. – Volume edificato e volume edificabile.....	20
Art. 23. – Funzioni compatibili.....	20
Art. 24. – Prescrizioni morfologiche .....	20
Capo II – Ambiti del tessuto urbano consolidato non ricadenti nei nuclei di antica formazione.....	21
Art. 25. – Ambito di completamento residenziale (ACR). ....	21
Art. 26. – Ampliamenti tecnologici funzionali di attività ricettive esistenti.....	22
Art. 27. – Ambito produttivo consolidato (APC) e ambito produttivo di completamento (APC1).....	22
Art. 28. – Piano attuativo in tessuto urbano consolidato: PL1.....	23
Art. 29. – Piano attuativo in tessuto urbano consolidato: PL2.....	23
Art. 30. – Ambito consolidato per attrezzature connesse alla presenza dell’aeroporto: Business Park (ABP). ....	24
Art. 31. – Ambito consolidato del Polo Museale Stabilimenti Caproni. ....	24
Art. 32. – Aree verdi consolidate (AVC).....	25
Capo III – Normativa specifica per gli ambiti di trasformazione .....	26
Art. 33. – Prescrizioni derivanti da VAS per tutti gli interventi.....	26
Art. 34. Criteri per la conformazione delle aree .....	26

Art. 35. – Ambiti di trasformazione.....	30
Art. 36. – Disciplina delle aree soggette a trasformazione urbanistica dal documento di piano.....	30
<b>Capo IV – Ambiti di tutela agricola e paesaggistica .....</b>	<b>31</b>
Art. 37. – Modalità di intervento.....	31
Art. 38. – Ambiti agricoli produttivi nel perimetro IC .....	31
Art. 39. – Parco naturale della Valle del Ticino.....	31
Art. 40. – PTC del Parco naturale della Valle del Ticino .....	31
Art. 41. – Edifici in ambiti agricoli o boschivi non adibiti a usi agricoli .....	32
Art. 42. – Ambito speciale di recupero ambientale (ASRA).....	32
Art. 43. – Conservazione del verde e dei boschi.....	32
<b>Titolo III – Norme di carattere commerciale .....</b>	<b>33</b>
Art. 44. – Ambito di applicazione .....	33
Art. 45. – Superfici dei servizi commerciali: definizioni.....	33
Art. 46. – Insediamento di nuove medie strutture di vendita .....	34
Art. 47. – Aree per servizi pubblici e di uso pubblico e loro monetizzazione .....	35
<b>Titolo IV – Vincoli .....</b>	<b>36</b>
Art. 48. – Generalità .....	36
Art. 49. – Norme generali per tutte le classi di fattibilità 4. ....	36
Art. 50. – Vincoli di polizia idraulica ai sensi della DGR 25 gennaio 2002, n. 7, e s.m.i. ..	37
Art. 51. – Area di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile .....	37
<b>Titolo V – Norme finali transitorie .....</b>	<b>41</b>
Art. 52. – Norme per edifici esistenti.....	41
Art. 53. – Poteri di deroga .....	41

## **Titolo I – Normativa generale**

### **Capo I – Contenuti e ambito di applicazione del Piano delle Regole**

#### **Art. 1. – Riferimenti normativi**

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della LR 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni.

Le prescrizioni in esso contenute, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle Regole è atto del Piano di Governo del Territorio che, facendo riferimento al quadro conoscitivo dell'ambito comunale, definito nel Documento di Piano, ha la funzione di dettare norme differenziate sull'utilizzo delle aree edificate, al fine di promuovere un miglioramento della qualità paesaggistica e una coerente pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico.

Il Piano delle Regole è redatto in coerenza con gli obiettivi definiti dal Documento di Piano e in accordo con la disciplina definita dal Piano dei Servizi, ne accoglie le previsioni e individua le aree.

Il Piano delle Regole è coerente con i principi di accessibilità, fruibilità e fattibilità, nonché con la disciplina delle trasformazioni urbanistiche e edilizie, coordinate quest'ultime con le previsioni del piano urbano del traffico, dei parcheggi e della mobilità ed in particolare alla dotazione di opere viabilistiche da quest'ultimo assicurate.

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

Viabilità di piano – tav. 2C

Tessuto urbano consolidato, ambiti produttivi consolidati, aree verdi consolidate, ambiti di trasformazione, tutela e valorizzazione dei vecchi nuclei – tav. 3C

Schede di analisi degli ambiti di trasformazione – 3C.1

Verifica della fattibilità geologica sulle aree da conformare – tav. 4C

Vecchi Nuclei. Estratto azzonamento. Vizzola Ticino – tav. 5C

Vecchi Nuclei. Estratto azzonamento. Castelnovate – tav. 6C

Vecchi Nuclei. Modalità di intervento sull'esistente. Vizzola Ticino – tav. 7C

Vecchi Nuclei. Modalità di intervento sull'esistente. Castelnovate – tav. 8C

Il Piano delle Regole, è inoltre accompagnato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della L.R. 12/2005 e s.m.i., che ne costituisce parte integrante ed è corredato dalla documentazione di analisi e dalla normativa ad esso allegata.

Le Tavole grafiche individuano le aree su cui possono essere attivati gli eventuali incentivi previsti dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT e in contrasto con lo stesso, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali.

Ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:

- a. fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- b. fra tavole di Piano e Norme, queste ultime.

In caso di discordanza tra le definizioni contenute nel Piano delle Regole con quelle del Regolamento Edilizio, prevalgono quelle contenute nel Piano delle Regole.

### **Art. 2. - Ambito di applicazione**

Ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., il Piano delle Regole definisce e disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli.

Per le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche, detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione, in attuazione ai criteri di adeguamento e agli obiettivi stabiliti dalla pianificazione regionale e provinciale.

### **Art. 3. - Definizione dei parametri urbanistici e indici edilizi**

Le trasformazioni urbanistico - edilizie sono regolate dai parametri ed indici urbanistici di seguito definiti:

#### **St (mq) = Superficie territoriale**

Per Superficie territoriale (St) s'intende la superficie della zona interna ad un piano attuativo, destinata all'edificazione, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie delle eventuali strade interne di distribuzione ai lotti e la quota di aree destinate ad aree per servizi pubblici e di uso pubblico.

Sono escluse dal calcolo della St le aree già di proprietà pubblica alla data di adozione del PGT, nonché le aree destinate alla viabilità pubblica prevista dal presente piano.

#### **Ut (mq/mq) = Indice di utilizzazione territoriale**

L'indice di Utilizzazione territoriale (Ut) definisce la superficie utile massima realizzabile per ogni mq di superficie territoriale St.

#### **Sf (mq) = Superficie fondiaria**

Per Superficie fondiaria (Sf) si intende la superficie del lotto edificabile, catastalmente individuato, escluse le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sono computabili nella Sf anche le parti dei lotti edificabili coperti dalle fasce di rispetto dell'elettrodotto e della SP. N. 52, secondo le modalità ivi previste.

La superficie così definita non può comprendere aree computate come superficie fondiaria di edifici prima realizzati, cui rimane vincolata, indipendentemente da successivi frazionamenti del lotto o passaggi di proprietà.

La Sf asservita a un edificio e interamente sfruttata, non potrà in nessun caso essere considerata nel computo della volumetria consentita per eventuali nuove edificazioni.

#### **Uf (mq/mq) = Indice di utilizzazione fondiaria**

L'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) definisce la massima superficie lorda di pavimento realizzabile per ciascuna unità di superficie fondiaria Sf.

### **Spm (mq) = Superficie permeabile/filtrante**

La Superficie permeabile/filtrante (Spm) del lotto, è quella ottenuta sottraendo alla superficie reale o catastale del lotto stesso tutte le superfici edificate o pavimentate.

Ai fini della determinazione della superficie permeabile, le pavimentazioni eseguite con masselli in cls precompresso, autobloccanti, saranno considerate al 40% della loro effettiva superficie se posati su letto di sabbia e non sigillati con malta di cemento, mentre le pavimentazioni eseguite con il prato armato saranno considerate al 60% dell'effettiva superficie e al 90% se costituiti da elementi prefabbricati in PVC.

Non sono considerate nel conteggio del suddetto parametro, le superfici adibite a parcheggio.

### **Scop (mq) = Superficie coperta**

E' data dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte quali balconi e gronde.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta gli oggetti senza sovrastanti corpi chiusi, con sbalzo fino a m 2,00; in caso di dimensioni maggiori verrà considerata la sola parte eccedente i m 2,00.

### **Rc (%) = Rapporto di copertura**

Rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta Scop e superficie fondiaria Sf.

### **Rp (%) = Rapporto di permeabilità**

È il rapporto tra superficie permeabile Spm e superficie fondiaria Sf.

### **V (mc) = Volume virtuale**

Si considera volume virtuale di un edificio la superficie lorda di pavimento moltiplicata per l'altezza virtuale Hv.

### **Slp (mq) = Superficie lorda di pavimento**

E' la somma delle superfici di tutti i piani, ivi compresi eventuali interpiani a soppalco, misurate al lordo delle murature interne ed esterne queste ultime computate, in ogni caso, dello spessore di cm 30.

Dal computo della Slp sono escluse:

- a. i balconi ed i terrazzi;
- b. le superfici dei piani sottotetto, che non hanno i requisiti di agibilità e che comunque non hanno un'altezza media massima superiore a 2,70 mt;
- c. le superfici porticate;
- d. le superfici relative a spazi accessori con altezza interna non superiore a ml 2,50 misurata dal piano calpestabile alla prima soletta strutturale superiore. Nel caso di fabbricati prefabbricati, sarà considerato l'intradosso della nervatura dei tegoli. Non sono ammessi ribassamenti con controsoffitti;
- e. le superfici relative a spazi completamente interrati o seminterrati (in questo caso la parte emergente non deve superare i ml 1,25 misurati dall'intradosso della prima soletta superiore al livello medio del terreno circostante) anche se con altezza superiore a ml 2,50 anche se debordanti od esterni al fabbricato;
- f. i volumi tecnici strettamente necessari a ottenere ed a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici sia interne che esterne al corpo principale;

- g. le superfici degli spazi destinati al ricovero e alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o in soprassuolo, comprese quelle di accesso e di manovra (rif. Legge 122/89);
- h. le superfici degli spazi destinati al ricovero e alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo, comprese quelle di accesso e di manovra e indipendentemente dal loro carattere pertinenziale;
- i. le superfici degli spazi destinati al ricovero e alla sosta delle autovetture, realizzate in soprassuolo, comprese quelle di accesso e di manovra e indipendentemente dal loro carattere pertinenziale, sino alla percentuale del 10% rispetto alla SIp massima realizzabile;
- j. le superfici degli androni di ingresso, delle scale, degli ascensori e dei pianerottoli di sbarco, delle scale di sicurezza e dei vani corsa degli impianti di sollevamento;
- k. le serre comunque orientate funzionali al miglioramento del risparmio energetico dell'edificio. In questo caso dovranno essere forniti, a supporto di tale esclusione, elaborati dimostrativi dei benefici ottenuti in termini di risparmio energetico dell'edificio.

Per gli edifici destinati ad attività produttive e/o commerciali, nel calcolo della SIp dovranno essere conteggiate tutte le superfici destinate alla produzione, alla vendita e al magazzino dei prodotti e dei materiali, con la sola esclusione delle loro parti interrato e seminterrato aventi le seguenti caratteristiche:

- altezza massima pari a metri 2,50;
- superficie coperta eccedente il 10% oltre la sagoma del fabbricato.

#### **Ds (m) = Distanza dal ciglio stradale**

Si definisce ciglio stradale la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Per banchina stradale si intende la parte della strada compresa tra il margine della carreggiata ed il più vicino tra i seguenti elementi longitudinali: marciapiede, spartitraffico, arginello, ciglio interno della cunetta, ciglio superiore della scarpata nei rilevati.

Per distanza dal ciglio stradale s'intende la misurazione perpendicolare a esso in proiezione orizzontale dalla Superficie Coperta.

La distanza Ds così definita, può essere ridotta negli ambiti individuati dalle presenti norme del Piano delle Regole quando tale minore distanza sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulle aree contigue, sul lato sul quale s'interviene, esclusi gli edifici accessori.

#### **Dc (m) = Distanze dai confini**

Distanza dai confini (m) è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà.

#### **Hv (m) = Altezza**

E' l'altezza utilizzata ai fini del conteggio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai fini residenziali nonché per la verifica della dotazione minima di aree a parcheggio ai sensi della Legge 122/89.

Sarà considerata pari a ml. 3,00 per gli immobili ad uso residenziale e pari a ml. 4,00 per le restanti funzioni.

### **H (m) = Altezza dei fabbricati**

E' la differenza tra la quota del colmo (o dell'estradosso del solaio di copertura, nel caso di copertura piana) e la quota media di spiccato del marciapiede, o della sede stradale per gli edifici a filo stradale. Nel caso il lotto edificabile affacci su due o più strade o spazi pubblici aventi quote diverse, la quota di riferimento alla radice del fabbricato sarà quella media ottenuta dalle quote medie dei singoli settori di strade o spazi pubblici. Per gli edifici all'interno dei lotti varrà la quota reale del terreno naturale, misurata in corrispondenza dell'area coperta dall'edificio. Qualora il terreno sia stato oggetto di riporti o di sbancamenti all'atto di adozione del Piano delle Regole, l'altezza sarà riferita alle quote reali del suolo; qualora il progetto comporti invece una nuova sistemazione del terreno rispetto a quella naturale, l'altezza dovrà essere riferita alla quota naturale.

### **SV (mq) - Superficie di vendita**

Negli esercizi di vendita su area privata, la superficie di vendita è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione delle superfici destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, scale fisse o mobili se esterne ai locali di vendita, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperti, e i relativi corselli di manovra. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali anche se contigui.

Superficie di vendita di merci ingombranti non facilmente amovibili ed a consegna differita. È calcolata in rapporto di 1/8 della Slp.

### **Sab (mq) Superficie di somministrazione di alimenti e bevande**

Si definisce come tale, negli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, l'area:

- a) destinata all'accesso e alla permanenza del pubblico;
- b) occupata da banchi, retro banchi (purché non accessibili al pubblico), casse, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico e comprende le aree:
  - a. all'interno del locale;
  - b. all'esterno del locale, sia all'aperto, sia al chiuso (ad es. dehors) su area privata (es. cortili o spazi privati dei quali l'esercente ha la disponibilità) adiacenti o comunque di pertinenza del locale;
  - c. all'esterno del locale, sia all'aperto sia al chiuso, su area pubblica in concessione, adiacente o comunque di pertinenza del locale.

### **Ss (mq) Superficie di servizio**

Si definisce come tale, negli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, la superficie diversa da quella di somministrazione e si suddivide in superficie non aperta al pubblico (costituita da magazzini, depositi, uffici, guardaroba, servizi igienici per il personale, spogliatoi per il personale, cucina, compresa la zona lavaggio stoviglie, locale



dispensa, locale preparazione alimenti, i disimpegni, locali filtranti e separanti in genere, volumi tecnici e scale) e in superficie aperta al pubblico relativa ai servizi igienici per clienti.

## Capo II - Principi generali

### Art. 4. Condizioni generali per l'edificabilità dei suoli

Negli ambiti edificabili del Tessuto Urbano Consolidato e di Trasformazione l'acquisizione di titoli edilizi per interventi di costruzione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento e modifica di destinazione, nonché l'approvazione di Piani Attuativi, sono subordinate, in generale e nelle forme di legge, alla preesistenza o previsione di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, alla disponibilità delle aree di competenza delle opere stesse, nonché delle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi di distribuzione di fognatura, acqua, gas, elettricità, e di quelle viabilistiche e di accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale.

Le aree e le opere di urbanizzazione non direttamente reperite dal privato potranno essere monetizzate al fine del loro reperimento da parte del Comune nel contesto dei propri programmi di intervento per opere pubbliche e realizzazione di aree verdi. In tal caso dovranno comunque essere garantite le realizzazioni delle opere di urbanizzazione primaria essenziali prima dell'abitabilità degli edifici.

L'attuazione del PGT dovrà promuovere, sia con il rilascio o l'acquisizione di titoli edilizi e l'approvazione di Piani Attuativi che con la predisposizione dei Programmi di Opere Pubbliche connessi all'approvazione dei Bilanci comunali, l'adeguamento degli insediamenti alla dotazione delle opere e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di allacciamento ai pubblici servizi in aree ed opere, nonché alla dotazione di opere ed aree per impianti e servizi generali a carattere urbano ed intercomunale.

Inoltre, la Tav. 4D identifica il disegno della Rete Ecologica Comunale (REC) che declina alla scala locale, secondo il principio di miglior definizione, gli schemi regionali, provinciali e del Parco del Ticino, nonché la rete ecologica "Natura 2000".

La REC è identificata anche con il corridoio ecologico afferente al Programma Integrato di Intervento denominato "Trade Center", di cui al successivo art. 30 delle presenti NTA.

Si rinvia pertanto alle prescrizioni di dettaglio contenute nel suddetto PII; in ogni caso ogni previsione posta in prossimità della REC non dovrà in alcun modo inficiare la funzionalità del corridoio ecologico.

Qualora inoltre venissero proposti progetti interferenti con la REC e, conseguentemente, con i siti Natura 2000, gli stessi dovranno essere assoggettati a valutazione d'incidenza o verifica di assoggettabilità.

### Art. 5. - Disciplina delle destinazioni d'uso

#### Generalità

Secondo la definizione di cui all'art. 51, primo comma, Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione e/o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione generale.

È principale la destinazione d'uso qualificante.

E' complementare o accessoria e/o compatibile, qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari ed accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto dell'art. 51 citato, salvo quelle escluse dalle presenti norme.

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Piano delle Regole per quanto concerne le destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati.

### **Destinazioni principali e destinazioni accessorie e/o compatibili**

Per ciascun ambito o sotto ambito, il Piano delle Regole identifica:

- a. la destinazione principale o qualificante, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare;
- b. le destinazioni complementari o accessorie e/o compatibili, qualora richieste, in quanto integrative o agevolanti la destinazione d'uso principale;
- c. le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie.

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso, le stesse vengono suddivise nelle categorie funzionali riportate nel seguente prospetto:

#### **1. Uso residenziale (UR):**

- 1.1 Edifici di civile abitazione.

Destinazioni complementari o accessorie al residenziale:

- 1.2 usi commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato;
- 1.3 bar, ristoranti, edicole ed altri esercizi pubblici;
- 1.4 uffici privati;
- 1.5 usi di interesse comune.

#### **2. Uso produttivo (UP):**

- 2.1 fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere;
- 2.2 uffici e altre attività integrate e funzionali all'uso industriale;
- 2.3 attività espositive e di vendita relative a beni prodotti con Sv fino al 10% della Slp e comunque fino ad un massimo di 250 mq.

Destinazioni complementari o accessorie al produttivo:

- 2.4 residenza di servizio/custodia sino al limite massimo di per ogni unità produttiva (una abitazione per il custode ed una foresteria), nel limite massimo cadauna di mq. 150 di Slp;
- 2.5 magazzini e depositi non funzionali all'uso produttivo/commercio all'ingrosso;
- 2.6 servizi aziendali ed interaziendali;
- 2.7 servizi per le attività produttive;
- 2.8 uffici privati;
- 2.9 servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, ludici, ecc.);
- 2.10 bar, ristoranti, edicole ed altri esercizi pubblici;

- 2.11 depositi e rimesse di autoveicoli;
- 2.12 depositi e rimesse di autoveicoli temporanei;
- 2.13 impianti di distribuzione carburanti;
- 2.14 usi di interesse comune.

### **3. Uso commerciale (UC):**

- 3.1 esercizi di vicinato;
- 3.2 medie strutture di vendita;
- 3.3 grandi strutture di vendita;
- 3.4 bar, ristoranti, edicole ed altri esercizi pubblici.

Usi complementari al commerciale:

- 3.5 residenza di servizio/custodia;
- 3.6 magazzini e depositi funzionali all'uso commerciale;
- 3.7 laboratori ed attività di vendita connessa;
- 3.8 depositi e rimesse di autoveicoli temporanei;
- 3.9 artigianato di servizio e assimilati.

### **4. Uso terziario (UT):**

- 4.1 artigianato di servizio e assimilati;
- 4.2 uffici privati;
- 4.3 banche;
- 4.4 attività ricettive alberghiere;
- 4.5 attività ricettive non alberghiere;
- 4.6 attività ricettive all'aria aperta;
- 4.7 depositi e rimesse di autoveicoli;
- 4.8 depositi e rimesse di autoveicoli temporanei;
- 4.9 attività di catering;

Usi complementari al terziario:

- 4.10 residenza di servizio/custodia;
- 4.11 magazzini e depositi;
- 4.12 laboratori e attività di vendita connessa;
- 4.13 servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, ecc.);
- 4.14 bar, ristoranti, edicole ed altri esercizi pubblici.

### **5. Uso agricolo (UA):**

Comprende tutti gli usi qualificati come agricoli o con essi compatibili da disposizioni legislative (allevamento, agriturismo, ecc.).

### **6. Usi di interesse comune (UIC):**

- 6.1. servizi culturali;
- 6.2. servizi sociali;
- 6.3. servizi assistenziali;
- 6.4. servizi sanitari;
- 6.5. servizi amministrativi;
- 6.6. servizi per l'istruzione e la formazione;
- 6.7. servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, ecc.);
- 6.8. servizi tecnologici.

Usi complementari:

- 6.9. bar, ristoranti, edicole ed altri esercizi pubblici ;

## **7. Usi di interesse comune per servizi religiosi (UIR):**

- 7.1. gli immobili destinati al culto, anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
- 7.2. gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- 7.3. nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;
- 7.4. gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

### **Art. 6. - Piani Attuativi.**

Nel tessuto urbano consolidato è sempre data la facoltà di assoggettare ad intervento di pianificazione attuativa le aree conformate dal Piano delle Regole, qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuova l'intervento lo ritenga utile od opportuno al fine di un più congruo disegno urbano ed edilizio, per un più agevole reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o dove l'Amministrazione Comunale abbia individuato specifiche perimetrazioni.

In sede di pianificazione attuativa potranno essere apportate lievi modifiche al perimetro dei Piani Attuativi già individuati dal Piano delle Regole, in adeguamento ai confini di proprietà ed in funzione delle aree asservite ad edifici preesistenti che prevedano la cessione di aree a servizi pubblici e di uso pubblico nella misura non inferiore a quelli previsti dal Piano dei Servizi.

L'esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione previste e consentite dagli strumenti di disciplina urbanistica, sarà oggetto di permesso di costruire.

Nei Piani attuativi del tessuto urbano consolidato deve essere assicurata, al loro interno, una dotazione minima di servizi pari a:

- a) 26,5 mq per abitante teorico insediabile;
- b) 1,0 mq per ogni mq di SIp per le funzioni terziarie e direzionali;
- c) 0,2 mq per ogni mq di SIp per le funzioni industriali e artigianali.

Per gli esercizi commerciali di vicinato e per le Medie strutture di vendita si rimanda alla disciplina contenuta nel Piano delle Regole.

La dotazione di aree a servizi, prevista può essere monetizzata qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non opportuna per localizzazione, estensione, conformazione o perché in contrasto con i programmi comunali o, eventualmente, acquisita e ceduta gratuitamente all'Amministrazione comunale, tra le aree indicate nel Piano dei Servizi.

In luogo della cessione di aree o della monetizzazione, è consentita la realizzazione, e la gestione, dei servizi previsti dal piano su aree o edifici privati, mediante convenzionamento, che assicuri il rispetto del principio dell'equivalenza dei costi secondo specifici parametri di raffronto.

### **Art. 7. Costruzioni a confine**

Sono ammesse nuove costruzioni a confine (di proprietà) nei casi di prevenzione, desumibile dal combinato disposto degli artt. 873, 874, 875 e 877, del codice civile.

Inoltre, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia civilistica, sono ammesse altresì edificazioni a confine solo nei seguenti casi:

- a) ove, sul lotto confinante, preesista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in aderenza solo in corrispondenza del fronte preesistente;
- b) ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di progetto unitario;
- c) ove si tratti di costruzione accessoria ad un edificio principale, purché:
  - c.1) dotata di tetto a falde inclinate con copertura di tegole in cotto;
  - c.2) avente altezza, misurata all'estradosso della copertura, non superiore a:
    - c.2.1. mt 2,50 in confine;
    - c.2.2. mt 3,50 nel punto più alto (colmo), punto che dovrà distare non meno di mt 2,50 dal confine.

L'autorità comunale, sentito il parere della Commissione per il Paesaggio, può autorizzare la realizzazione di costruzioni accessorie a confine aventi caratteristiche differenti da quelle sopra indicate (in particolare con copertura piana), purché - in ogni caso - con altezza in confine non superiore a mt 2,50, qualora necessario al fine di armonizzarne le caratteristiche con quelle dei fabbricati preesistenti sul medesimo lotto o sui lotti adiacenti.

### **Art. 8. - Parcheggi pertinenziali**

In ogni intervento di nuova costruzione devono essere riservati, per ciascuna destinazione d'uso, corretti spazi a parcheggio pertinenziale nella quantità minima di 3 mq ogni 10 mq di s.l.p. nel caso di funzioni residenziali e 4 mq ogni 10 mq di s.l.p. nel caso di funzioni diverse dalla residenza.

Per gli interventi di nuova costruzione, le suddette quantità dovranno essere inserite armonicamente nel contesto, con un minimo di n. 1 posto auto coperto per ogni unità immobiliare; la restante dotazione di posti auto potrà essere garantita su area scoperta.

Qualora gli edifici già esistenti non ricadenti nei Nuclei urbani di antica formazione alla data di adozione del PGT dispongano di un numero di posti auto inferiore ai minimi previsti dalla Legge 122/1989, anche in deroga agli indici urbanistici di ambito, potranno realizzare posti auto fino al raggiungimento di 2 (due) posti auto per unità immobiliare con superficie massima netta di 18 mq per posto auto; la deroga va intesa anche per i corselli e gli spazi di manovra ad essi funzionali.

I posti auto, coperti o scoperti, dovranno essere realizzati ad almeno 5,00 m dal ciglio stradale ed avere un'altezza (H) di 2,50 m in gronda e 3,50 m al colmo, purché armonicamente inseriti nel contesto architettonico.

### **Art. 9. - Recupero dei sottotetti ai fini abitativi**

Gli interventi edilizi relativi al recupero dei sottotetti ai fini abitativi, sono consentiti nel rispetto dei presupposti e nei limiti dettati dalla L.R. 12/05 e s.m.i.

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti deve rispettare le seguenti condizioni:

- a. gli interventi sulle coperture devono essere condotti considerando l'intero edificio in modo coerente, senza consistente alterazione degli elementi architettonici e del loro rapporto con il contesto. In particolare, saranno ammesse modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde unicamente al fine di assicurare i parametri di altezza media prescritti dalla legge regionale;
- b. deve essere rispettata l'altezza massima di zona;
- c. la dotazione di parcheggi pertinenziali è obbligatoria.

Il recupero abitativo negli ambiti del nucleo urbano di antica formazione potrà avvenire nei limiti massimi di cui all'art. 63 della LR 12/2005 e ss.mm.ii.

Per edifici in linea dovrà essere garantito il non superamento degli allineamenti degli edifici preesistenti in aderenza.

#### **Art. 10. - Autorizzazione Paesistica**

Il PGT assume la tutela paesistica come obiettivo primario, riconoscendo al paesaggio, oltre ai valori tradizionali di carattere percettivo, estetico e culturale, anche quello di bene collettivo e di risorsa culturale ed economica.

Per tutti gli interventi sul territorio comunale, si rimanda alla normativa nazionale e regionale in materia.

#### **Art. 11. - Piano di Zonizzazione acustica.**

Il comune di Vizzola Ticino è dotato di Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 20/03/2008, redatto conformemente alla normativa nazionale e regionale in materia.

Detto piano, costituisce norma di riferimento per qualsiasi intervento di trasformazione urbanista nel territorio del comune di Vizzola Ticino, e pertanto ogni progetto di grado superiore alla manutenzione straordinaria o di modifica di destinazione d'uso deve essere conforme alle norme del Piano di Zonizzazione Acustica.

#### **Art. 12. - Strumenti di attuazione**

L'attuazione del PGT avverrà, mediante:

##### Strumenti di programmazione negoziata con valenza territoriale:

si rinvia a quanto disposto dalla Legge Regionale 3/2004.

##### Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.):

di iniziativa pubblica, da attuare ai sensi dell'articolo 13 della legge 17.8.1942, n. 1150.

Il presente PGT non individua specifiche zone da assoggettare a piano particolareggiato e pertanto la presente definizione è riferita all'ammissibilità di successiva predisposizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, dei Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), ai sensi della legge 18.04.1962, n. 167 e successive modificazioni e integrazioni, nell'ambito delle zone destinate a insediamenti residenziali, ed ai Piani delle Aree da Destinare ad Insediamenti Produttivi (P.I.P.), ai sensi dell'articolo 27 della legge 22.10.1971, n. 865, nell'ambito delle zone destinate a insediamenti produttivi.

##### Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.):

di iniziativa pubblica o privata, ai sensi dell'articolo 28 e segg. della legge 5.8.1978 n 457.

Piani Attuativi (P.A.):

di iniziativa privata o pubblica, ai sensi dell'undicesimo comma dell'articolo 28 della legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché della LR n. 12 /2005.

Programmi Integrati di Intervento:

di iniziativa privata o pubblica ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Semplice Titolo Abilitativo

**Art. 13. - Intervento sugli edifici esistenti comportanti mutamento della destinazione d'uso**

Le destinazioni funzionali sono liberamente insediabili, senza alcuna esclusione e senza una distinzione ed un rapporto percentuale predefinito, a meno di specifiche esclusioni indicate nelle singole zone.

Ai sensi del comma 1 dell'Art. 51 della L.r. 12/2005 e s.m.i. è sempre ammesso il passaggio da una all'altra delle destinazioni funzionali, con opere e senza opere edilizie.

Preventivamente all'ottenimento del titolo abilitativo titolo edilizio, i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con o senza opere edilizie, che comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'articolo 9 della L.r. 12/2005 e s.m.i., dovranno essere previste, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, dotazioni aggiuntive di aree dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione.

**Art. 14. - Ampliamento edifici esistenti**

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti che, alla data di adozione delle presenti norme, registrassero saturazione volumetrica, anche in deroga alle previsioni quantitative del PGT e al regolamento edilizio, qualora non ne abbiano in precedenza usufruito in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico, in tutti gli Ambiti del tessuto urbano consolidato, fatta eccezione per gli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto nonché dichiarati beni storico-artistici monumentali, sono consentiti, una sola volta nel tempo:

- a) per gli edifici unifamiliari e bifamiliari esterni ai nuclei urbani di antica formazione, interventi di ampliamento nella misura massima di 50 mq di SIp per ogni unità immobiliare;
- b) per gli edifici ricadenti all'interno dei nuclei urbani di antica formazione, interventi di ampliamento nella misura massima del 10% della SIp esistente;
- c) per gli edifici a destinazione non residenziale, interventi di ampliamento nella misura massima del 20% della SIp;

Detti ampliamenti dovranno verificare la dotazione di parcheggi prevista per i singoli ambiti.



La facoltà di ampliamento prevista dai precedenti commi può essere esercitata una sola volta, ancorché l'ampliamento realizzato sia più contenuto di quello ivi consentito e non può dar luogo a nuove U.I. Nella realizzazione degli ampliamenti previsti dal presente articolo devono comunque essere rispettati i limiti di distanza tra i fabbricati, le distanze degli edifici dai confini di proprietà e la distanza degli edifici dalle strade.

**Art. 15. - Edifici esistenti con funzioni incompatibili con le presenti norme**

Le costruzioni esistenti in contrasto con le presenti norme non sono soggette ad alcuna procedura coattiva di adeguamento fino all'eventuale approvazione di Piani Attuativi o all'emissione di decreti di esproprio o di occupazione d'urgenza; possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro o risanamento conservativo, che non aumentino la SIp e non comportino la demolizione e ricostruzione integrale dell'edificio.

## **Titolo II – Disciplina d’uso del territorio comunale**

### **Capo I – Ambiti del tessuto urbano consolidato**

#### **Art. 16. – Nuclei urbani di antica formazione**

Nelle tavole del Piano delle Regole, numerate da 5C a 8C sono individuati gli ambiti di recupero del patrimonio edilizio dei vecchi nuclei e sono contenute le indicazioni di piano per l’attuazione degli interventi di recupero.

Nelle Tavv. 7C e 8C sono altresì individuate le zone di recupero ai sensi dell’art. 27, 1° comma, della Legge 5 agosto 1978, n. 457.

#### **Art. 17. – Finalità**

Le finalità delle norme di cui al presente titolo sono:

- a. il riutilizzo degli edifici esistenti;
- b. il mantenimento complessivo delle caratteristiche ambientali dei vecchi nuclei attraverso la definizione degli elementi significativi da conservare.

#### **Art. 18. – Disciplina delle zone soggette a Piano di Recupero e criteri di attuazione**

Nella tavola 5C e 7C del PGT, sono individuati le aree e gli immobili, costituenti il vecchio nucleo di Vizzola Ticino, per i quali l’acquisizione del titolo abilitativo edilizio è subordinata alla predisposizione di un Piano di Recupero, ai sensi dell’art. 27, 3° comma, della Legge 5 agosto 1978, n. 457.

L’attuazione del Piano di Recupero potrà avvenire per comparti funzionali, previa presentazione di un planivolumetrico unitario (Piano di coordinamento).

I suddetti comparti funzionali sono quelli indicati dalla Tav. 8C del Piano delle Regole.

Qualora l’intervento di recupero avvenisse indipendentemente dall’attuazione degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, i diritti edificatori di cui all’elaborato del Documento di Piano, saranno garantiti dalla convenzione urbanistica e trascritti ai sensi dell’art. 2643 del codice civile.

La proposta di Piano di Recupero per singoli comparti è sottoposta alle seguenti condizioni di ammissibilità:

1. Presentazione di un Piano di coordinamento unitario esteso a tutto il Borgo di Vizzola Ticino: obiettivo intrinseco del Piano di coordinamento è proporre regole compositive, urbanistiche ed edilizie, orientate alla sostenibilità ed alla efficienza energetica, che porteranno all’individuazione di un abaco tipologico applicabile a tutti gli interventi edilizi che nel tempo verranno realizzati. Ciò contribuirà a costruire un’armonia compositiva che, pur lasciando libertà creativa ai singoli attori, ricondurrà sempre al quadro generale gli interventi puntuali;
2. l’individuazione delle aree da cedere al Comune o da assoggettare a servitù di uso pubblico per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti all’intervento o, nell’ipotesi contemplata nell’art. 46 della L.R. 12/2005, e successive modificazioni, la corresponsione degli importi dovuti in relazione alla mancata cessione delle aree;

3. la corresponsione al Comune degli importi necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti all'intervento, o in alternativa, l'impegno da parte dei privati proponenti ad eseguire direttamente le opere stesse; l'importo da versare o il valore delle opere da realizzarsi da parte dei privati non dovrà comunque essere inferiore alla quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione dei contributi per i relativi titoli edilizi, determinati ai sensi di legge;
4. i tempi per la cessione delle aree nonché per la corresponsione degli oneri o la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, distinguendo le opere di urbanizzazione che dovranno essere realizzate subito dopo la stipula della convenzione da quelle di più stretta pertinenza delle singole unità di intervento, o comunque di minore urgenza, la cui realizzazione sarà correlata ai tempi di intervento sulle singole unità edilizie.

Nelle tavole dei "Criteri e orientamenti per il Piano di Recupero del vecchio nucleo di Vizzola Ticino", numerate 5C e 7C, sono contenute indicazioni orientative circa i contenuti generali del piano di recupero del vecchio nucleo di Vizzola Ticino.

#### **Art. 19. - Documentazione minima a corredo del Piano di coordinamento**

La proposta di Piano di coordinamento è sottoposta alle seguenti condizioni di ammissibilità:

- i proponenti devono essere proprietari di almeno un comparto individuato nella Tav. 8a del Piano delle Regole;

Il Piano di coordinamento dovrà essere corredato dalla seguente documentazione minima:

- impegno unilaterale d'obbligo relativo alla realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione;
- planimetria con rilievo celerimetrico delle aree, riportante gli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione ad un contorno significativo per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento, almeno in scala 1:500;
- profili e sezioni progressive schematiche verso gli spazi pubblici, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del Piano di Recupero, almeno in scala 1:500;
- documentazione fotografica dell'area e dell'intorno con particolare riferimento ad edifici ed elementi territoriali di interesse rilevante;
- planimetria delle urbanizzazioni esistenti e quelle di progetto;
- planimetria con individuazione delle aree per servizi pubblici e di uso pubblico e le urbanizzazioni primarie e secondarie;
- planimetria con la sistemazione delle aree a verde sia pubbliche che private;
- proposta di assetto urbanistico-architettonico, definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, con le indicazioni relative agli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo e a ristrutturazione edilizia, nonché gli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico;
- proposta di abaco tipologico.

Il Piano di coordinamento, completo della documentazione suesposta, sarà sottoposto ad istruttoria da parte dell'Ufficio competente, che procederà a comunicare l'avvio del procedimento al proponente ed agli altri aventi titolo sulle aree interessate dal Piano stesso.

La conclusione dell'iter istruttorio, comprensivo della fase consultiva degli aventi titolo coinvolti, sarà sottoposta all'esame dell'Amministrazione Comunale.

La deliberazione di approvazione del Piano di coordinamento sarà pubblicata all'albo pretorio per 30 giorni consecutivi e trasmessa a tutti gli aventi titolo sulle aree interessate dallo stesso.

Decorso il termine di pubblicazione, il Piano di coordinamento diverrà documento direttore per le successive proposte di Piano di Recupero riguardanti i singoli comparti; in ogni caso, esso non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli ed è sempre modificabile, nei principi enunciati al precedente art. 18.

#### **Art. 20. - Disciplina degli interventi non soggetti a Piano di Recupero**

Nei nuclei urbani di antica formazione, individuate ai sensi del precedente art. 16, non soggetti a Piano di Recupero, sono sempre ammessi i seguenti interventi:

1. interventi di manutenzione straordinaria;
2. interventi di restauro e risanamento conservativo;
3. interventi di ristrutturazione edilizia.

#### **Art. 21. - Disciplina degli interventi soggetti a Piano di Recupero**

Nei nuclei urbani di antica formazione soggetti a Piano di Recupero, individuate ai sensi del precedente art. 18, nelle more di approvazione del piano stesso, è ammesso il livello massimo della manutenzione straordinaria.

#### **Art. 22. - Volume edificato e volume edificabile**

Il calcolo dei volumi esistenti deve essere computato con riferimento al volume reale dell'edificio, con esclusione di tettoie e di costruzioni precarie/superfettazioni.

#### **Art. 23. - Funzioni compatibili**

Negli ambiti del nucleo urbano di antica formazione sono vietate le seguenti destinazioni funzionali:

UP - 3.2 UC - 3.3. UC - 3.8 UC - 3.9 UC - 4.7 UT - 4.8 UT - 4.9 UT - UA

#### **Art. 24. - Prescrizioni morfologiche**

Nella Tav. 7C e 8C sono indicate, oltre alle categorie di intervento ammesse per ciascun edificio, le prescrizioni di carattere morfologico ed ambientale da osservare nella fase di attuazione degli eventuali interventi edilizi.

In particolare, sono riportati:

1. gli edifici soggetti a "ristrutturazione senza possibilità della sostituzione edilizia" per i quali gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere compiuti mantenendo fedelmente le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'involucro esterno ed in particolare della partitura delle facciate, con modeste modifiche dei materiali costruttivi e delle aperture, finalizzate al miglior sfruttamento della volumetria;

2. gli edifici soggetti a “ristrutturazione con possibilità della sostituzione edilizia”;
3. gli elementi o parti di edifici da conservare rigorosamente nella loro forma e con i materiali di medesime caratteristiche. In particolare per il vecchio nucleo di Vizzola Ticino dovranno essere osservate le indicazioni contenute nella Tav. ... (Fronti da conservare e modifiche ammesse);
4. i cancelli ed i muri di cinta prospettanti sugli spazi pubblici che dovranno essere conservati o, in caso di demolizione, ripristinati nella loro forma originaria e con i materiali tradizionali del vecchio nucleo;
5. le corti, il cui spazio dovrà essere mantenuto il più compatto possibile e libero da corpi accessori e da recinzioni interne;
6. gli allineamenti che dovranno essere mantenuti negli interventi che comportano la modifica del sedime e della sagoma degli edifici esistenti.

## **Capo II - Ambiti del tessuto urbano consolidato non ricadenti nei nuclei di antica formazione**

### **Art. 25. - Ambito di completamento residenziale (ACR).**

Sono gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato a destinazione residenziale di Castelnuovate e di Castelnuovate Palazzine, così come identificate nelle tavole di PGT.

In questo ambito, gli interventi edilizi dovranno tendere al miglior sfruttamento della capacità insediativa dei lotti, e la migioria dei caratteri urbani della zona.

Tutti gli interventi devono perseguire criteri di efficienza energetica sulla base della normativa nazionale, regionale e dei regolamenti comunali vigenti.

Gli interventi edilizi si attuano:

- a. mediante intervento edilizio diretto nella generalità dei casi;
- b. mediante piano di recupero, facoltativo, quando si interviene su edifici o isolati esistenti;
- c. mediante piano attuativo quando per la distribuzione e l'organizzazione dei lotti sia necessario realizzare una viabilità interna di distribuzione o di interesse pubblico.

Sono vietate le seguenti destinazioni funzionali:

UP - 3.2 UC - 3.3. UC - 4.7 UT - 4.9 UT - UA - UIR

Indici e parametri:

- $U_f = 0,35 \text{ mq/mq}$
- $H = 11,00 \text{ ml.}$
- $D_s = 10 \text{ ml.}$  salvo diverse misure stabilite dai piani attuativi
- $S_{pm} = 30\% \text{ di Sf}$
- $R_c = 25\% \text{ di Sf}$

#### **Art. 26. - Ampliamenti tecnologici funzionali di attività ricettive esistenti**

Per l'attività ricettiva consolidata denominata "Villa Malpensa", posta all'interno del nucleo urbano di antica formazione, fatta salva la possibilità di intervenire attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo, per un possibile adeguamento tecnologico-funzionale ed a standard qualitativo di categoria, è ammessa per una sola volta nel tempo, non in adiacenza al fabbricato esistente, ma ad esso collegata, la possibilità di eseguire i seguenti interventi:

- ampliamento la Slp sino a 1.400 mq;
- superficie coperta massima di 1.052 mq;
- due piani fuori terra.

L'area di pertinenza di possibile edificazione è quella identificata con apposita retinatura nella Tavola 7C di PGT.

#### **Art. 27. - Ambito produttivo consolidato (APC) e ambito produttivo di completamento (APC1).**

Si tratta di zone nelle quali sono insediate attività produttive industriali o artigianali, e per attrezzature di servizio all'aeroporto, che il Piano delle Regole, rispetto all'edificato, conferma in relazione alla loro ubicazione, estensione e accessibilità.

Obiettivo è quindi il loro mantenimento, il loro completamento e la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi e di attrezzature al servizio delle attività stesse.

Tutti gli interventi devono perseguire criteri di efficienza energetica sulla base della normativa nazionale, regionale e dei regolamenti comunali vigenti.

Gli interventi edilizi si attuano:

- a. mediante intervento edilizio diretto nella generalità dei casi;
- b. mediante piano di recupero, facoltativo, quando si interviene su edifici o isolati esistenti.

Sono vietate le seguenti destinazioni funzionali:

UR - UC - 4.1 UT - 4.4 UT - 4.5 UT - 4.6 UT - UA - UIR

Indici e parametri:

- $U_f$  = 0,5 mq/mq
- $H$  = 10,00 ml.
- $D_s$  = 10 ml. salvo diverse misure stabilite dai piani attuativi
- $D_c$  = 5,00 metri, fatto salvo quanto disposto dall'art. 4 delle presenti NTA
- $S_{pm}$  = 15% di  $S_f$   $I_p$  = 1 pianta ogni 200 mq. di  $S_f$
- $R_c$  = 30% di  $S_f$

Per quanto attiene all'ambito APC1, nel rispetto dei parametri suesposti, sarà consentita l'edificazione con semplice titolo abilitativo edilizio, qualora funzionale al mantenimento delle attività esistenti.

Per interventi edilizi di nuova costruzione o di mutamento della destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, volti ad insediare altre attività compatibili con l'ambito, sarà

necessario procedere mediante Piano Attuativo ed alla verifica dei parametri di cui all'art. 6 delle presenti NTA.

#### **Art. 28. - Piano attuativo in tessuto urbano consolidato: PL1**

Con apposito segno grafico il Piano delle Regole identifica gli ambiti assoggettati a Piano Attuativo.

Il Piano Attuativo e la relativa convenzione potranno essere autorizzati nel rispetto del disposto dell'articolo 28 della legge 17.8.1942, n. 1150, e delle altre vigenti disposizioni di legge statali e regionali.

Detti ambiti sono decretati alla specifica destinazione d'uso residenziale e alle funzioni compatibili nel rispetto delle norme concernenti i livelli di rumorosità, di emissioni in atmosfera, di emissioni di rifiuti liquidi e dotazione di parcheggi.

Attività non ammesse:

UP - 3.2 UC - 3.3. UC - 4.7 UT - 4.9 UT - UA - UIR

Indici e parametri:

- Ut = 0,20 mq/mq
- H = 11,00 ml.
- Ds = 10 ml. salvo diverse misure stabilite dal piano attuativo
- Spm = 30% di Sf salvo le maggiori coperture per soddisfare la dotazione di posti auto di cui alle vigenti disposizioni in materia
- Rc = 25% di Sf

#### **Prescrizioni**

Gli edifici da realizzarsi all'interno del comparto devono conseguire, ai sensi della vigente normativa in materia, la classificazione in Classe energetica B.

In alternativa alla classificazione di cui al comma precedente, è ammessa la classificazione nella classe immediatamente inferiore (C), a condizione che lungo il lato esposto a sud degli edifici sia prevista una cortina arborea a distanza tale da garantire l'ombreggiamento estivo delle facciate esposte a sud.

In ordine alla vicinanza del presente ambito al SIC "Ansa di Castelnovate" e la ZPS "Boschi del Ticino", la proposta di Piano Attuativo dovrà essere sottoposta a verifica di assoggettabilità a Valutazione d'Incidenza.

Dovrà inoltre essere prevista una fascia arboreo-arbustiva che funga da filtro verde di mitigazione ambientale lungo il lato sud del PL1.

#### **Art. 29. - Piano attuativo in tessuto urbano consolidato: PL2**

Al Piano attuativo, denominato PL2, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 11.03.2004, la cui convenzione urbanistica è stata sottoscritta in data 14.09.2004, continuano ad applicarsi le previsioni urbanistiche generali vigenti al momento della sua approvazione sino al loro completamento.

A scadenza della convenzione, fatto salvo quanto sopra, si disapplicheranno le prescrizioni tipologiche di cui alla Tav. 04 del Piano di Lottizzazione e potrà essere

utilizzato, per quanto attiene la superficie permeabile/filtrante, il parametro Spm pari al 30% della Sf del lotto di pertinenza originariamente considerato ai fini edificatori.

**Art. 30. - Ambito consolidato per attrezzature connesse alla presenza dell'aeroporto: Business Park (ABP).**

Detti ambiti sono decretati alla realizzazione delle nuove attrezzature di cui al PII approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 29.11.2003, connesse alla presenza dell'aeroporto, di cui all'art. 6.3.1 del Piano territoriale d'area Malpensa e di cui all'allegato A, tabella A2 "Interventi prioritari di individuazione preliminare", denominate "Trade Center", specializzate nell'offerta di servizi e destinate ad imprese, operatori economici ed enti nazionali ed internazionali.

**Attività non ammesse:**

UR - UP - UA - UIR

**Indici e parametri:**

- Edificabilità = mq. 50.000 complessivi di SLP, che competono all'intera Superficie Territoriale (St).
- Rc = 30%
- H = m. 16
- Dc = m. 10
- Df = m. 10
- Ds = m. 10

**Prescrizioni**

Per l'ambito del Business Park, per le verifiche planivolumetriche a far data dall'efficacia delle presenti NTA si applicano, per omogeneità, i medesimi parametri e definizioni di cui all'art. 3 delle presenti NTA.

Tutte le attrezzature del Trade Center dovranno essere realizzate all'interno della fascia mediana dell'area, individuata con apposita trama grafica nella tavola dall'azonamento del PRG e definita "parte dell'ambito di previsto insediamento delle attrezzature del Trade Center", avente estensione pari a circa la metà della superficie dell'intero ambito.

Le due fasce laterali alla precedente, una a ridosso della S.S. n. 336, l'altra verso l'abitato di Vizzola Ticino, pure individuate con apposita trama grafica nella tavola dell'azonamento del PRG e definite "parte dell'ambito da mantenere a verde e valorizzare ambientalmente e paesisticamente".

Al servizio delle singole unità dovranno essere previsti spazi per parcheggi privati nella misura stabilita dalla Legge 24 marzo 1989, n. 122.

**Art. 31. - Ambito consolidato del Polo Museale Stabilimenti Caproni.**

Ambito originato dal Piano territoriale d'area Malpensa all'art. 6.3.3, di cui all'allegato A, tabella A2: "Interventi prioritari di individuazione preliminare" con il fine della realizzazione un polo museale, denominate "Polo Museale Stabilimenti Caproni."



Il polo museale, oggi in fase di completamento, è realizzato sull'area delle ex fabbrica aeronautica Caproni, insediamento costruito a partire dal 1913 per la produzione di aeroplani, a fianco dello storico campo di volo di Cascina Malpensa, costituito da edifici originali conservati nella struttura e nell'aspetto, dotati di finiture e decorazioni esterne particolarmente pregevoli a testimonianza dello stile dell'epoca, e in particolare, degli opifici della nascente industria aeronautica.

Il polo museale, investe anche i comuni di Somma Lombardo e Ferno.

Nell'ambito è ammesso eseguire interventi finalizzati unicamente al recupero e al riutilizzo delle superfici degli esistenti edifici, mentre è esclusa, per la parte ricadente nel comune di Vizzola Ticino, la possibilità d'integrazione delle strutture con nuovi volumi aggiuntivi.

E' consentita, invece, la realizzazione di piazzali, parcheggi all'aperto, viali, sistemazioni esterne in genere, locali tecnici e edifici accessori, pensiline e tettoie a protezione di ingressi, portinerie e opere edilizie similari.

Unica destinazione ammessa è quella di polo museale-espositivo-documentativo sulla storia e sulla produzione aeronautica e, in più in generale, sulla storia dei trasporti e dei mezzi di locomozione.

Nel polo museale, potranno tenersi sia convegni sia attività di rappresentanza.

L'accordo di programma quadro "Malpensa 2000": "Museo dell'aeronautica presso l'aeroporto di Malpensa, immobile ex officine Caproni", con efficacia di variante urbanistica, ai sensi dell'art. 34, DLgs n. 267 del 18 agosto 2000 e della LR n. 2 del 14 marzo 2003, è stato approvato dal comune di Vizzola Ticino con deliberazione del Consiglio Comunale n. 07 del 30/03/2007.

### **Art. 32. - Aree verdi consolidate (AVC).**

Sono le aree a costituenti giardini pertinenziali di medie e grandi dimensioni, e diversi prati o coltivi spesso arborati o in declivio non edificati, siti a ridosso dall'abitato in posizioni particolarmente delicate sotto il profilo paesaggistico, ambientale e urbanistico.

Ai fini ambientali e paesaggistici, la loro condizione va mantenuta il più possibile nello stato attuale, assicurandone l'utilizzo ma senza compromettere i valori presenti in nome dell'interesse generale della comunità.

Non sono ammesse, se non tramite apposite convenzioni da stipularsi con l'Amministrazione comunale, usi degli edifici diversi da quelli di tipo residenziale e/o agricolo esistenti alla data di adozione del PGT.

E' vietato alterare la configurazione e la composizione dei contesti vegetazionali esistenti senza comprovate esigenze di manutenzione del patrimonio arboreo e dei siti e in assenza di documentati progetti di qualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale.

Fuori terra si consente la realizzazione di accessori compatibili quali rustici, attrezzerie, legnaie, serre e simili organismi, con altezza non superiore a m. 2,50 e per una superficie di mq. 50 per ogni unità residenziale presente alla data di adozione del PGT, a condizione

che la loro presenza venga attentamente ambientata nel verde e perfettamente inserita nella topografia dei luoghi e nel contesto paesaggistico e architettonico circostante.

Inoltre sui fabbricati identificati all'interno dei suddetti ambiti con apposita simbologia, è ammesso, fatta salva la verifica dei titoli abilitativi edilizi pregressi, il livello massimo della ristrutturazione, con possibilità di ampliamento una tantum sino a mc 200.

Sarà altresì ammessa la realizzazione di opere di pavimentazione, fatto salvo il rispetto del dell'indice S<sub>pm</sub> pari al 70% di S<sub>f</sub>.

#### **Attività non ammesse:**

UP - UC - 4.1 UT - 4.3 UT - 4.6 UT - 4.7 UT - 4.8 UT - 4.9 UT - 4.11 UT - 4.12 UT - UA - UIR

### **Capo III - Normativa specifica per gli ambiti di trasformazione**

#### **Art. 33. - Prescrizioni derivanti da VAS per tutti gli interventi.**

Per tutti gli interventi dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a. l'impermeabilizzazione andrà limitata al massimo, perciò le pavimentazioni esterne dovranno essere filtranti oppure, ove non fosse possibile, si dovranno prevedere sistemi di reinfiltrazione in loco delle acque meteoriche potenzialmente non inquinate.
- b. i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, dovranno essere realizzati in conformità ai criteri antinquinamento luminoso ed a ridotto consumo energetico, secondo le LR 17/2000 e LR 38/2004.
- c. per gli interventi subordinati alla realizzazione di compensazioni o mitigazioni tramite fasce verdi, tali fasce dovranno essere formate con elevata densità di alberi e arbusti autoctoni, ricorrendo al preverdissement (messa a dimora delle essenze eseguita dalla prime fasi di realizzazione dell'intervento) e andrà prevista adeguata manutenzione delle essenze messe a dimora.
- d. gli insediamenti previsti dovranno essere caratterizzati da un'elevata qualità formale (morfologica ed estetica) finale degli edifici per contribuire alla riduzione dell'impatto paesistico.
- e. le nuove realizzazioni dovranno rispettare tutte le indicazioni fornite all'interno dello studio geologico per le varie classi di fattibilità.

In fase di cantiere per la realizzazione dei nuovi ambiti, sarà opportuno tener conto di alcuni aspetti in particolare:

- a. adottare tecniche specifiche di contenimento delle polveri;
- b. adottare buone pratiche per la gestione delle acque meteoriche.

#### **Art. 34. Criteri per la conformazione delle aree**

Per ciò che concerne la conformazione delle aree in espansione residenziale, il documento di piano nel suo periodo di validità a tempo indeterminato, sempre modificabile e aggiornato con periodicità almeno quinquennale anche al fine dell'adeguamento

della programmazione attuativa, mette in campo un meccanismo di selezione al fine della loro edificazione, lasciando alla contrattazione pubblico privata l'ubicazione e di conseguenza la conformazione delle aree mediante piani attuativi.

Gli interventi saranno valutati con una doppia griglia; saranno innanzitutto privilegiati gli interventi su edifici preesistenti o su aree dismesse che non hanno limitazioni né quantitative né temporali, da realizzarsi con atti di programmazione negoziata e piani attuativi comunali.

Gli altri interventi su aree non edificate da conformarsi, saranno vagliati attraverso una tabella di attribuzione di punteggi legati alle prestazioni energetiche e di qualità urbana, che prevede anche una soglia minima di ingresso.

All'interno della tabella verrà previsto un punteggio relativo alle seguenti voci:

- connessione tra interventi su green field e brown field (tra centro ed aree più esterne); in questo caso sono previsti vantaggi volumetrici per l'intervento sulle aree più esterne (Centro Storico di Vizzola Ticino);
- risparmio energetico e limitazione di emissioni climalteranti;
- tutela delle risorse idriche; Comune di Vizzola Ticino
- adesione volontaria alla qualificazione di aree a vocazione consolidata e di salvaguardia dell'assetto morfologico della brughiera;
- realizzazione di verde condominiale, cioè realizzazione di spazi privati aperti all'accesso pubblico ed attrezzati per il gioco, collocati tra più proprietà e gestiti come spazi condominiali;
- preverdissement, cioè anticipazione delle sistemazioni esterne dell'area di intervento: in questo modo le cortine alberate ed il verde mitigano gli effetti negativi della presenza dell'attività edilizia;
- connessione sociale.

I punteggi tuttavia non vengono applicati indifferentemente nella stessa misura sull'intero territorio comunale e ciò in funzione degli obiettivi di riqualificazione del tessuto esistente o di qualificazione di quello nuovo che l'Amministrazione comunale vuole raggiungere.

La scelta delle aree da attuare, avviene sulla base della valutazione del piano attuativo proposto con riferimento ai parametri indicati nella tabella qui riportata, relativa ai contenuti qualitativi e ambientali minimi che gli interventi debbano possedere. La valutazione sulla richiesta presentata del privato, è formulata positivamente qualora essa consegua un punteggio di almeno 30 (trenta) punti, e il superamento di questa soglia minima costituisce titolo preferenziale per la valutazione sulla proposta di piano attuativo.

Gli edifici da realizzarsi all'interno delle aree di trasformazione residenziale devono conseguire, ai sensi della vigente normativa in materia, la classificazione in Classe energetica B. In alternativa alla classificazione di cui al comma precedente, è ammessa la classificazione nella classe immediatamente inferiore (C), a condizione che lungo il

lato esposto a sud degli edifici sia prevista una cortina arborea a distanza tale da garantire l'ombreggiamento estivo delle facciate esposte a sud.

Gli interventi previsti nei piani attuativi relativi alle aree di trasformazione residenziale devono prevedere le seguenti caratteristiche:

a. rete di distribuzione idrica interna distinta tra potabile e sanitaria (predisposizione per acquedotto duale);

b. circuito di captazione e riutilizzo delle acque piovane per irrigazione;

c. predisposizione di un'isola ecologica per raccolta differenziata dei rifiuti;

Le previsioni sopra indicate sono da considerare quali caratteristiche inderogabili dei nuovi interventi di espansione edilizia e, come tali, non sono assoggettabili a monetizzazione.

Il punteggio è calcolato dal proponente l'intervento e dichiarato all'atto della presentazione degli atti relativi, con natura ed effetti di autocertificazione; il punteggio è assoggettato a verifica da parte dei competenti Uffici comunali ed è efficace ai sensi delle presenti norme solo nella quantità riconosciuta dal Comune a seguito della verifica.

Gli interventi che prevedono il recupero di edifici esistenti o di aree già edificate e/o dismesse o libere nell'armatura consolidata dell'edificato, sono sempre ammissibili.

Qualità dell'intervento		Punteggio attribuibile	
RISPARMIO ENERGETICO E LIMITAZIONE DI EMISSIONI CLIMATERANTI	utilizzo di fonti energetiche alternative per l'illuminazione degli spazi comuni per almeno l' 80% del fabbisogno:	<b>6 punti</b>	
	Aumento della quota di illuminazione degli edifici con luce solare oltre alle previsioni dei regolamenti vigenti:	almeno il 10%	<b>3 punti</b>
		almeno il 20%	<b>6 punti</b>
	realizzazione di tetti verdi per almeno il 60% della superficie complessiva della copertura:	<b>9 punti</b>	
	organizzazione morfologica dell'insediamento in accordo con gli aspetti bioclimatici per massimizzare l'apporto dell'energia solare:	<b>variabile 12+18 in base alla funzionalità raggiunta</b>	
	realizzazione di sistemi per il riutilizzo delle acque meteoriche:	per irrigazione	<b>6 punti</b>
per impianti sanitari		<b>15 punti</b>	
COMFORT DEGLI EDIFICI	realizzazione negli spazi condominiali di spazi attrezzati per il gioco dei bambini per almeno il 50% della superficie a verde prevista:	<b>4 punti</b>	
	<i>preverfissament</i>	<b>20 punti</b>	
	realizzazione rete duale di acquedotto fino all'allacciamento	<b>15 punti</b>	
	realizzazione rete duale di fognatura fino all'allacciamento	<b>6 punti</b>	
COESIONE SOCIALE	connessione di un intervento su green field (arre di nuova conformazione) con un intervento su brown field (recupero del patrimonio edilizio di Vizzola)	di superficie o volume <i>brown field</i> < 50% <i>green field</i>	<b>10 punti</b>
		di superficie o volume <i>brown field</i> > 50% <i>green field</i>	<b>20 punti</b>
	contributo alla diminuzione della congestione urbana attraverso la realizzazione di una quota di posti auto maggiore almeno del 30% di quanto previsto dai regolamenti vigenti al momento dell'intervento:		<b>9 punti</b>
	previsione di una quota da destinare ad alloggi per l'edilizia convenzionata rispetto alla superficie residenziale realizzata	almeno il 10%	<b>15 punti</b>
		almeno il 20%	<b>20 punti</b>
	realizzazione di servizi per la collettività tra quelli individuati come strategici nel Piano dei Servizi:		<b>variabile 15+25 in base ai costi dell'intervento</b>

Tabella

### **Art. 35. - Ambiti di trasformazione**

Per gli ambiti AT1 e AT2, il PGT di Vizzola Ticino pone in campo per il recupero del vecchio borgo una "area di sistema" attorno alla sua edificazione, regolata da doppio indice edificatorio con il fine ultimo del suo recupero.

Nel caso specifico, tutte le aree da conformare per gli interventi privati e per la città pubblica che, alla data di adozione delle presenti NTA, hanno riscontro proprietario nel nucleo urbano di antica formazione del Borgo di Vizzola Ticino, possiedono un indice proprio non sufficiente per dare attuazione ad una proposta di Piano Attuativo.

La volumetria mancante al raggiungimento dell'indice minimo / massimo di edificazione, dovrà essere acquisita mediante diritti volumetrici provenienti dalle unità minime di intervento del vecchio nucleo come identificate nella Tav. 9A del Piano delle Regole.

Per la conformazione delle aree, si rinvia alle schede del Documento di Piano concernenti gli ambiti.

### **Art. 36. - Disciplina delle aree soggette a trasformazione urbanistica dal documento di piano.**

Negli ambiti territoriali soggetti a trasformazione urbanistica, individuati dal Documento di Piano, ai cui criteri stabiliti dal Documento di Piano si rinvia per la fase attuativa, in pendenza dell'approvazione dei Piani Attuativi e/o degli atti di programmazione negoziata, sono sempre ammessi gli interventi di conservazione degli edifici esistenti sino alla ristrutturazione, come definita dall'Art. 27, comma 1, lett. d) L.r. 12/05 e s.m.i., senza modifica della destinazione d'uso.

Ad avvenuto completamento degli interventi previsti nei Piani Attuativi e/o degli atti di programmazione negoziata disciplinati dal Documento di Piano, certificato dal competente Ufficio, gli immobili saranno assoggettati alla disciplina prevista dal Piano delle Regole per l'ambito territoriale di riferimento sulla base della ricognizione compiuta dal competente Ufficio.

Per quanto attiene all'ambito AT1, in alternativa all'attuazione dell'ambito di trasformazione, sarà possibile, con titolo edilizio semplice procedere alla ristrutturazione edilizia dei volumi esistenti ricadenti all'interno del SIC, con le medesime funzioni ammesse dalla scheda d'ambito.

Per quanto attiene all'ambito AT2, si precisa che, nella fase transitoria all'attuazione del Piano Attuativo, trattandosi di comparto sul quale è in essere un'attività di deposito/rimessa veicoli, saranno consentiti con semplice titolo abilitativo edilizio i seguenti interventi:

- mq. 1.200 di per la formazione di tettoie per il riparo dei veicoli;
- mq. 4.000 di SIp o, in alternativa, qualora non computabile ai fini della SIp, mq. 5.200 di superficie coperta.

## **Capo IV - Ambiti di tutela agricola e paesaggistica**

### **Art. 37. - Modalità di intervento**

Il Piano delle Regole individua nella cartografia di cui all'art. 1 delle presenti Norme le aree destinate all'esercizio delle attività agricole.

In tali aree gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento che comportano un aumento della SIp, sono regolati dai disposti del TITOLO III della L.R. 12/05.

Nelle aree boscate presenti nelle aree destinate all'esercizio delle attività agricole, non è ammessa alcuna edificazione e le operazioni agricole sono limitate alla reintegrazione ed alla buona conduzione agro forestale; per ogni altro dettaglio di gestione occorre far riferimento alla L.R. 5.12.2008, n. 31 per quanto di competenza.

Per gli edifici esistenti non destinati alle attività agricole, fatto salvo quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano territoriale di coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino, in particolare il TITOLO II (IL TERRITORIO E IL PAESAGGIO - IL REGIME DI PROTEZIONE E L'AZZONAMENTO) di cui alla D.G.R. 7/5983 del 02/08/01 se ricadenti fuori dalle zone di iniziativa comunale orientata (IC art. 12) così come individuate dal Piano stesso, si applica quanto previsto agli articoli 13 e 14 delle presenti norme.

### **Art. 38. - Ambiti agricoli produttivi nel perimetro IC**

Sono le zone destinate esclusivamente all'attività e alla produzione agricola.

In queste zone è vietata qualsiasi edificazione, compreso gli insediamenti rurali e i relativi servizi, ad eccezione di:

- a. tettoie o fabbricati provvisori per il ricovero dei macchinari, degli attrezzi e dei prodotti agricoli;
- b. manufatti connessi a particolari forme di coltivazione (serre) e più in generale tutti gli interventi da realizzare in connessione ai terreni destinati a coltura orticola o floricola specializzata.

Gli interventi sono ammessi con Titolo Abilitativo nel rispetto degli indici previsti all'art. 59 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii..

### **Art. 39. - Parco naturale della Valle del Ticino**

Si rinvia alla disciplina del Piano territoriale del Parco Naturale della Valle del Ticino di cui alla DCR 26 novembre 2003, n. VII/919.

### **Art. 40. - PTC del Parco naturale della Valle del Ticino**

Si rinvia alla disciplina del PTC di cui alla DGR 2 agosto 2001, n. 7/5983, pubblicata in data 5 ottobre 2001, sul BURL - 2° supplemento straordinario al n. 40.

**Art. 41. - Edifici in ambiti agricoli o boschivi non adibiti a usi agricoli**

Nelle tavole del Piano delle Regole, sono indicati con giusto segno grafico gli edifici esistenti nelle zone agricole o del bosco non adibiti ad usi agricoli o forestali.

Per tali edifici sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Sono anche ammessi ampliamenti degli edifici residenziali esistenti, da eseguirsi una sola volta, fino a un massimo di mc. 150 per unità familiare residente, purché tale ampliamento porti alla realizzazione di un volume accorpato all'edificio stesso.

Per quanto non specificato nel presente articolo, si rinvia all'art. 3 delle N. di A. del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino.

**Art. 42. - Ambito speciale di recupero ambientale (ASRA).**

E' la zona occupata dalle attività estrattive e dai relativi impianti dell'ex Cava Altea.

Tale ambito è oggetto d'intervento di recupero ambientale, autorizzato con DGRL n. VII/5762 del 27/07/2001 (Convenzione stipulato con il comune di Vizzola Ticino rep. 448, in data 26/07/02) prorogata con DGRL n. VIII/5387 del 14/09/2007 con scadenza il 28/10/2009.

Con proprio Atto Dirigenziale n. 2670 del 02/07/2010, la Provincia di Varese ha procrastinato il recupero ambientale sino alla data del 01/06/2013.

**Art. 43. - Conservazione del verde e dei boschi.**

Al fine di tutelare il patrimonio boschivo, tutti i boschi, compresi quelli ricadenti all'interno dei perimetri IC, sono soggetti alle disposizioni di cui alla L.R. 31/2008.



## **Titolo III - Norme di carattere commerciale**

### **Art. 44. - Ambito di applicazione**

Le disposizioni contenute nelle presenti norme trovano applicazione nell'esercizio delle attività commerciali come definite dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia nonché dai vigenti regolamenti comunali.

Sono definiti servizi commerciali le seguenti attività:

- a. esercizi di vicinato, quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- b. medie strutture di vendita, gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto e fino a 1.000 mq;
- c. grandi strutture di vendita, gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto b);
- d. strutture di vendita organizzata in forma unitaria, una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico edilizio organizzato in uno edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinate in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente;
- e. centro commerciale, una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Ai fini del presente decreto per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma della superficie di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;
- f. forme speciali di vendita al dettaglio:
  - a. la vendita a favore di dipendenti da parte di enti o imprese, pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati nonché la vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi;
  - b. la vendita per mezzo di apparecchi automatici;
  - c. la vendita per corrispondenza o altri sistemi di comunicazione;
  - d. la vendita presso il domicilio dei consumatori o in sede diversa dalle aree pubbliche.

Sono considerate attività miste le attività con presenza di alimentari e non, in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario l'esercizio verrà classificato secondo la tipologia prevalente.

### **Art. 45. - Superfici dei servizi commerciali: definizioni**

#### Superficie di vendita

Negli esercizi di vendita su area privata, la superficie di vendita è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione delle superfici destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, scale fisse o mobili se esterne ai locali di

vendita, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperti, e i relativi corselli di manovra. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali anche se contigui.

La superficie di vendita di merci ingombranti non facilmente amovibili ed a consegna differita è calcolata in rapporto di 1/8 della Slp.

#### Superficie di somministrazione di alimenti e bevande

Si definisce come tale, negli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, l'area:

- a. destinata all'accesso e alla permanenza del pubblico;
- b. occupata da banchi, retro banchi (purché non accessibili al pubblico), casse, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico e comprende le aree:
  - a. all'interno del locale;
  - b. all'esterno del locale, sia all'aperto, sia al chiuso (ad es. dehors) su area privata (es. cortili o spazi privati dei quali l'esercente ha la disponibilità) adiacenti o comunque di pertinenza del locale;
  - c. all'esterno del locale, sia all'aperto sia al chiuso, su area pubblica in concessione, adiacente o comunque di pertinenza del locale.

#### Superficie di servizio

Si definisce come tale, negli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, la superficie diversa da quella di somministrazione e si suddivide in superficie non aperta al pubblico (costituita da magazzini, depositi, uffici, guardaroba, servizi igienici per il personale, spogliatoi per il personale, cucina, compresa la zona lavaggio stoviglie, locale dispensa, locale preparazione alimenti, i disimpegni, locali filtranti e separanti in genere, volumi tecnici e scale) e in superficie aperta al pubblico relativa ai servizi igienici per clienti.

### **Art. 46. – Inseadimento di nuove medie strutture di vendita**

In tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato salvo dove espressamente escluso, si possono aprire, ampliare, trasferire o concentrare medie strutture di vendita.

Il rilascio dei titoli autorizzativi è disciplinato dai criteri adottati dall'Amministrazione Comunale ai

sensi del 3° e 4° comma dell'Art. 8 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114, ed ai sensi della vigente normativa regionale. Detti criteri indicheranno le modalità di valutazione dell'impatto delle attività di cui si richiede l'autorizzazione e della relativa sostenibilità in rapporto alle indicazioni generali della vigente normativa regionale e del D.Lgs. 59/2010.

I criteri individueranno anche le specifiche modalità applicative delle disposizioni regionali sulle strutture commerciali unitarie, nonché sulle modalità di inseadimento degli esercizi la cui superficie di vendita è conteggiata in maniera convenzionale.

Gli esercizi commerciali dovranno garantire:

- a) le aree pubbliche o di uso pubblico nella misura minima prevista dall'Art. 50;
- b) l'accesso e l'uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio pertinenziale dell'attività crei intralcio alla circolazione.

Il reperimento delle aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico, di cui al punto a), nonché l'eventuale realizzazione delle opere atte a garantire il punto b), o di altre opere di

urbanizzazione o di compensazione poste a carico del richiedente, devono essere garantiti dalla stipula di una convenzione o dalla sottoscrizione di apposito atto unilaterale di obbligo opportunamente registrati e trascritti. Tali atti sono condizione imprescindibile al rilascio delle autorizzazioni.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizio non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'Art. 8, del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114.

#### **Art. 47. - Aree per servizi pubblici e di uso pubblico e loro monetizzazione**

La superficie minima di aree per servizi pubblici e di uso pubblico è stabilita come segue:

- a) ampliamento di medie strutture esistenti, o di esercizi di vicinato esistenti con trasformazione degli stessi in media struttura: 100% della slp, di cui almeno il 50% a parcheggio. La monetizzazione è ammessa qualora esista una adeguata disponibilità di spazi di posti di uso pubblico già esistenti o in fase di realizzazione in aree limitrofe all'insediamento commerciale.
- b) nuove medie strutture di vendita: 100% della slp, di cui almeno il 50% a parcheggio. La monetizzazione non è ammessa.

La verifica delle suddette condizioni avverrà con le modalità stabilite nei criteri di cui all'Art. 8 della D.Lgs. 114/98.

Per gli esercizi di generi ingombranti e abbinamenti ingrosso/dettaglio, la cui superficie di vendita è calcolata in maniera convenzionale ai sensi di legge, le aree per servizi pubblici e di uso pubblico sono calcolate in base alle tipologie come sopra disciplinate a cui l'esercizio appartiene in rapporto alla sola superficie convenzionale.

## **Titolo IV – Vincoli**

### **Art. 48. – Generalità**

La suddivisione in aree omogenee dal punto di vista della pericolosità/vulnerabilità effettuata nella fase di sintesi dello studio geologico, è stata ricondotta a diverse classi di fattibilità in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, secondo quanto prescritto dalla D.G.R. 28 maggio 2008 n. 8/7374 – Aggiornamento dei “Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell’art. 57, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12”, approvati con D.G.R. 22 dicembre 2005, n. 8/1566.

Vengono qui riportate le definizioni delle classi di fattibilità secondo la D.G.R. 28 maggio 2008 – n. 8/7374:

#### **Classe 1 (colore bianco): Fattibilità senza particolari limitazioni**

In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dal D.M. 14 settembre 2005 “Norme tecniche per le costruzioni”.

#### **Classe 2 (colore giallo): Fattibilità con modeste limitazioni**

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti d'indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

#### **Classe 3 (colore arancione): Fattibilità con consistenti limitazioni**

La classe comprende le aree nelle quali sono state rilevate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area e del suo intorno, mediante campagne geognostiche, prove in situ e di laboratorio.

Ciò dovrà consentire di precisare le idonee destinazioni d'uso, le volumetrie ammissibili, le tipologie costruttive più opportune, nonché le opere di sistemazione e bonifica.

#### **Classe 4 (colore rosso): Fattibilità con gravi limitazioni**

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

### **Art. 49. – Norme generali per tutte le classi di fattibilità 4.**

Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definito dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativi.

Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea.

A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Gli approfondimenti di 2° e 3° livello per la definizione delle azioni sismiche di progetto non devono essere eseguiti nelle aree classificate in classe di fattibilità 4, in quanto considerate inedificabili, fermo restando tutti gli obblighi derivanti dall'applicazione della normativa specifica.

Per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico eventualmente ammesse, la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del D.M. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme tecniche per le costruzioni", definendo in ogni caso le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello.

Le indagini e gli approfondimenti prescritti devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (L.R. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/05/, art. 38).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste 14/01/2008 "Nuove Norme tecniche per le costruzioni". Tale normativa indica che per qualsiasi opera/intervento interagente con i terreni e con le rocce, sia pubblico che privato, deve essere prevista la caratterizzazione geologica e la modellazione geotecnica dei terreni ottenuta per mezzo di studi, rilievi, indagini e prove, commisurate alla importanza ed estensione delle opere in progetto.

Le relazioni geologiche e geotecniche previste dal D.M. 14/01/08 hanno lo scopo di valutare la fattibilità delle opere, garantire la stabilità e la sicurezza dei manufatti limitrofi e l'idoneità delle scelte progettuali ed esecutive.

#### **Art. 50. - Vincoli di polizia idraulica ai sensi della DGR 25 gennaio 2002, n. 7, e s.m.i.**

Il comune di Vizzola Ticino è dotato di uno studio relativo alla "Individuazione del reticolo idrografico principale e minore" ai sensi della D.G.R. 25 gennaio 2002 n. 7/7868, modificata dalla D.G.R. 1 agosto 2003 n. 7/13950 "Criteri per l'esercizio dell'attività di polizia idraulica" approvato dalla sede territoriale della Regione Lombardia.

#### **Art. 51. - Area di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile**

Nella zona di tutela assoluta (ZTA) valgono le limitazioni d'uso di cui all'art. 94 comma 3 del D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale" a salvaguardia delle opere di captazione.

Comma 3: la zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni; deve avere un'estensione di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione,

deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

Le ZTA delle captazioni ad uso idropotabile del comune di Vizzola Ticino sono definite così come indicato nella Carta di Vincoli dello studio geologico.

La Zona di Rispetto (ZR) è sottoposta alle limitazioni d'uso previste dall'art. 94 commi 4 e 5 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale" e dalla d.g.r. 10 aprile 2003 n. 7/12693 "Decreto Legislativo 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche, art. 21, comma 5 - Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano".

Comma 4 - La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta, da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a. dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e. aree cimiteriali;
- f. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h. gestione di rifiuti;
- i. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k. pozzi perdenti;
- l. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 Kg/ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Comma 5 - Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 4, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

La regione disciplina, all'interno della zona di rispetto, le seguenti strutture o attività:

- a. fognature;
- b. edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c. opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;

- d. pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 4.

La Delibera di G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693 "Decreto Legislativo 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche, art. 21, comma 5 - Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano" formula i criteri e gli indirizzi in merito:

- a. alla realizzazione di strutture e all'esecuzione di attività ex novo nelle zone di rispetto dei pozzi esistenti;
- b. all'ubicazione di nuovi pozzi destinati all'approvvigionamento potabile.

In particolare, in riferimento alla pianificazione comunale, l'All.1, punto 3 di cui alla delibera sopraccitata, fornisce le direttive per la disciplina delle seguenti attività all'interno delle zone di rispetto:

- a. realizzazione di fognature;
- b. realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione;
- c. realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- d. pratiche agricole.

Per quanto riguarda la realizzazione di fognature (punto 3.1) la delibera cita le seguenti disposizioni:

- i nuovi tratti di fognatura da situare nelle zone di rispetto devono:
  - costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima;
  - essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali i sifoni e opere di sollevamento ....(omissis)
  - nella zona di rispetto di una captazione da acquifero non protetto:
  - non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
  - è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.
  - per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate nella zona di rispetto sono richieste le verifiche di collaudo.

Nelle zone di rispetto:

- a. per la progettazione e la costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;
- b. le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata, ... (omissis).

In tali zone non è inoltre consentito:

- a. la realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo;
- b. l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;

- c. l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini ... (omissis).

Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie, fermo restando che:

- a. le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda, ... (omissis);
- b. lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose;
- c. lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

Nei tratti viari o ferroviari che attraversano la zona di rispetto è vietato il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato ... (omissis).

Nelle zone di rispetto è inoltre vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, l'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi di origine urbana o industriale.

L'attuazione degli interventi o delle attività di cui all'Art. 94 comma 4 del D.Lgs. 152/06 e di cui al punto 3 - All. 1 della d.g.r. 7/12693/2003 entro le Zone di Rispetto è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ridelimitazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da d.g.r. 6/15137/1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità della risorsa idrica e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.



## **Titolo V - Norme finali transitorie**

### **Art. 52. - Norme per edifici esistenti**

Fatte salve diverse specifiche disposizioni contenute nelle norme dei singoli ambiti, per i fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del PGT sono consentite, oltre ad interventi di adeguamento alle destinazioni previste dallo strumento stesso, soltanto interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento statico e di adeguamento igienico-sanitario.

### **Art. 53. - Poteri di deroga**

Sono ammesse deroghe al PGT nei casi di cui all'articolo 14 del DPR 380/2001, e successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto delle procedure ivi previste.