

COMUNI DI CODEVILLA E TORRAZZA COSTE  
PROVINCIA DI PAVIA

# PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO P.I.I.

IN VARIANTE AI P.R.G. COMUNALI VIGENTI  
NON AVENTE RILEVANZA REGIONALE

L.R. 12/2005 - Legge per il Governo del Territorio  
TITOLI VI - PROCEDIMENTI SPECIALI E DISCIPLINE DI SETTORE  
CAPO I - Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento  
Documento di Inquadramento Congiunto

Relativo al recupero e alla valorizzazione dell'area industriale dismessa denominata  
"EX STABILIMENTO INDUSTRIALE E BISCOTTI ITALIA-COLUSSI SPA"

## SOGGETTO PROPONENTE

**GP GAS VENDITA s.r.l.**  
Galleria del Corso, 1 - MILANO  
C.F. e P.IVA n. 05658790968  
Presidente del Consiglio di Amministrazione  
**Sig. Giulio BONESCHI**

ELABORATO: PRATICA URBANISTICA

ELABORATO N.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.I.I.**

**8-U**

**PROGETTO URBANISTICO**

**SOGGETTO PROPONENTE**

.....  
ARCH. Cristina CANCELLI  
Via Zanella, 46 - 27100 PAVIA  
Tel. e fax 0382 471889  
e mail c.cancelli@libero.it

.....  
Giulio BONESCHI  
Presidente del Consiglio di Amministrazione  
GP GAS VENDITA s.r.l.

**MARZO 2010**

## **Art. 1 – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Le Norme Tecniche di Attuazione – N.T.A. di seguito riportate si applicano al presente Programma Integrato di Intervento – P.I.I..

Per quanto non considerato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione vale la normativa delle Leggi Regionali in materia e vigenti ora e al momento in cui il Piano verrà attuato.

## **Art. 2 – MODALITA' DI INTERVENTO**

Il P.I.I. si attua per intervento edilizio diretto, secondo gli schemi indicati nelle tavole di P.I.I..

Gli elaborati dovranno contenere la descrizione dei materiali, delle tinteggiature esterne, del tipo di serramenti, la sistemazione degli spazi esterni e tutti gli elaborati previsti negli articoli successivi.

Quanto previsto dal P.I.I. potrà essere suddiviso in più richieste di permesso di costruire o di presentazione di DIA, nel rispetto della SLP massima consentita.

## **Art. 3 – INTERVENTI EDILIZI AMMESSI**

Ristrutturazione edilizia; nuova costruzione; ristrutturazione urbanistica

Corrispondenti alle lettere d), e) ed f) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

## **Art. 4 – FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE**

### **1) Funzioni residenziali, quali:**

· Abitazioni residenziali limitatamente all'abitazione del custode

### **2) Funzioni commerciali, quali:**

· Esercizi di vicinato (1)(3)

· Medie strutture di vendita, escluso l'alimentare (2)(3)

### **3) Funzioni terziarie, quali:**

· Pubblici esercizi

· Terziario diffuso ( Uffici e studi professionali; servizi alla persona; servizi per la ricerca ed il terziario )

· Artigianato di servizio alla famiglia

· Artigianato di servizi all'auto, compresa la vendita di autoveicoli

· Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative

· Banche, sportelli bancari ed uffici postali

· Attrezzature socio-sanitarie

· Attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere

· Discoteche, attrezzature per la musica di massa escluse multisale cinematografiche

· Complessi direzionali

### **4) Funzioni turistico-ricettive, quali:**

· Strutture alberghiere

· Centri congressuali

Sono comunque prevalenti le determinazioni assunte congiuntamente dai Comuni di Codevilla e Torrazza Coste, o che vorranno assumere ai sensi dell'Art. 25, comma 8-nonies della L.R. 12/2005 e s.m.i. relativamente alla localizzazione di attività suscettibili di determinare situazioni di disagio a motivo della frequentazione costante e prolungata dei luoghi.

Note:

(1) Gli Esercizi di Vicinato hanno una Superficie di vendita non superiore a 150 mq.; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili, quali magazzini, depositi, uffici, locali di

lavorazione e servizi.

(2) Le Medie Strutture di Vendita hanno una Superficie di vendita compresa fra 150 mq. e 1.500 mq.; comprende gli spazi complementari, od accessori o compatibili, quali magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e servizi.

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

## **Art. 5 – INDICI E PARAMETRI EDILIZI**

*Slp – Superficie lorda di pavimento massima edificabile*

Slp massima realizzabile = 31.000 mq. – diconsi trentunmila

La Slp si misura in mq. ed è costituita dalla somma delle superfici lorde, compreso entro il filo esterno delle murature, di tutti i piani o livelli fuori ed entro terra degli edifici, che presentano i requisiti necessari per l'agibilità alle Funzioni e Destinazioni d'uso consentite di cui al precedente punto.

Esclude:

- la superficie netta dei vani tecnici e degli impianti tecnologici interni agli edifici;
- la superficie lorda dei vani tecnici e degli impianti tecnologici esterni agli edifici, ma limitatamente alle parti emergenti dalla copertura;
- balconi, terrazzi, e porticati aperti;
- i soppalchi quando la loro superficie non supera il 25 % di quella del locale sottostante;
- le parti completamente interrato degli edifici, o emergenti massimo ml. 1,00 dalla quota di sistemazione del terreno, con funzione e destinazione accessoria alle Funzioni e Destinazioni d'uso consentite di cui al precedente punto, quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi, magazzini e depositi.

*Sc – Superficie coperta*

La Sc si misura in mq. ed è costituita dalla proiezione orizzontale a terra di tutte le costruzioni entro e fuori terra, con l'esclusione di cornicioni e balconi con aggetto massimo di ml. 2,00 dal filo esterno della costruzione.

*Rp – Rapporto di copertura*

Massimo 40 %

Esprime la percentuale tra la Sc e la superficie costituita dal perimetro del P.I.I.

*H – Altezza massima consentita*

12,00 ml.

Si misura in ml. e rappresenta la distanza tra la quota di sistemazione del terreno e l'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale; nel punto medio dell'intradosso nel caso di solaio inclinato.

La quota di sistemazione del terreno non può superare in altezza ml. 1,00 dalla quota del piano di campagna attuale.

*Distanze minime dei fabbricati dai confini del P.I.I.*

ml. 10,00

*Distanze minime dei fabbricati dalle strade pubbliche esterne al P.I.I.*

ml. 20,00

### *Parcheggi pertinenziali*

Ai fini del calcolo delle superfici da destinare a parcheggi pertinenziali, il volume da prendere a riferimento è costituito dalla S<sub>lp</sub> – Superficie lorda di pavimento massimo edificabile calcolata come sopra, per una altezza virtuale di ml. 3,00 – tre.

Per ogni unità commerciale devono essere chiaramente delimitati i relativi parcheggi pertinenziali, che saranno vincolati alla relativa unità con atto di vincolo pertinenziale.

I parcheggi pertinenziali devono essere tra loro separati da elementi fissi, in modo da garantire l'effettiva autonomia e indipendenza delle singole unità/attività commerciali che verranno insediate.

## **Art. 6 – UNITA' COMMERCIALI**

La superficie prevista dal P.I.I. per le varie unità commerciali non è vincolante in fase di predisposizione dei progetti edilizi ai fini della richiesta di permesso di costruire o presentazione di DIA, purché le nuove superfici commerciali rispecchino le vigenti disposizioni per la realizzazione di medie strutture di vendita; altrettanto dicasi per i depositi e magazzini.

## **Art. 7 – TUTELA E USO DELLE ACQUE**

Tutti gli interventi dovranno obbligatoriamente dare attuazione alla D.G.R. 29 Marzo 2006, n. 8/2244 – Approvazione del Programma di tutela e uso delle acque, con particolare riferimento all'appendice G per quanto concerne la riduzione delle portate meteoriche drenate per le Aree destinate alla residenza, alle attività commerciali o di produzione di beni.

## **Art. 8 – SUPERFICIE MINIMA PERMEABILE**

Tutti gli interventi dovranno garantire una superficie minima permeabile la quale di norma deve essere destinata a spazi verdi nella misura minima del 20% della superficie costituita dal perimetro del P.I.I.

Per Superficie permeabile si intende un'area ricompresa all'interno della superficie costituita dal perimetro del P.I.I. che dovrà essere conservata permeabile o resa tale in modo da lasciar penetrare le acque nel sottosuolo; si misura in mq. e consiste di norma in superficie a verde, esclusa la parte sovrastante di eventuali edifici interrati indipendentemente dalla loro destinazione d'uso.

Ai fini del calcolo della Superficie permeabile, gli spazi destinati a parcheggio con pavimentazione a forma e/o impasto drenante, sono calcolati nella misura del 50% della loro effettiva superficie.

Negli spazi a verde dovranno essere posti a dimora alberi ed arbusti nelle misure di seguito indicate.

## **Art. 9 – PROGETTAZIONE DEGLI SPAZI VERDI**

Nella predisposizione dei progetti edilizi il posizionamento delle specie arboree e arbustive, dovrà avvenire nel rispetto dei limiti dettati dal Codice Civile, dovrà evitare interferenze con la viabilità, la segnaletica stradale e l'illuminazione pubblica, considerando lo sviluppo finale di chiome e radici delle diverse specie impiantate. La selezione delle specie e il loro posizionamento dovrà tenere conto anche delle funzioni di ombreggiamento che possono contribuire al raffrescamento degli ambienti interni.

Per la scelta delle essenze e delle specie da impiantare sarà d'obbligo l'utilizzo di specie autoctone della regione Lombardia, come indicate nell'allegato C del Regolamento Regionale n.5 del 20 luglio 2007 “ *Norme forestali regionali in attuazione dell'articolo 11 della legge regionale 28*

ottobre 2004, n.27 ” ( 1° Suppl. Straord. BURL n. 30 del 24.7.2007 ), ovvero naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale.

Sono comunque da evitare le specie esotiche invasive di cui alla l.r n.10 del 31 marzo 2008, come indicate alla DGR del 24.7.2008, n. 7736.

Si dovranno utilizzare esclusivamente latifoglie e sarà necessario attenersi scrupolosamente alle disposizioni in materia fitosanitaria, al fine di evitare la diffusione di organismi nocivi.

La progettazione delle aree a verde dovrà inoltre tutelare le essenze preesistenti soprattutto per quelle lungo i corsi d'acqua presenti.

#### **Art. 10 – INDICAZIONI SPECIFICHE PER LA PROGETTAZIONE DEL VERDE**

La superficie interessata dagli spazi verdi dovrà essere mantenuta libera da impermeabilizzazioni, garantendo la percolazione diretta in falda, e dovrà essere equipaggiata con copertura vegetazionale arborea e arbustiva.

Le fasce arboree e arbustive dovranno avere una profondità superiore a 3,00 ml. e dovranno essere mantenute libere da impermeabilizzazioni al fine di garantire la percolazione diretta in falda.

Le eventuali quinte arboree perimetrali dovranno garantire le necessarie condizioni per la conservazione nel tempo delle specie impiantate ovvero la loro pronta sostituzione in caso di decesso.

##### *Consistenza arborea minima*

Per Consistenza arborea si intende il numero di alberi di alto fusto da porre a dimora nella superficie costituita dal perimetro del P.I.I., compresi gli alberi di alto fusto già esistenti, purché autoctoni, e che si intendono conservare.

Tutti gli interventi dovranno garantire una consistenza arborea nella misura minima di n. 1 albero di alto fusto ogni 400 mq. di superficie costituita dal perimetro del P.I.I.

##### *Consistenza arbustiva minima*

Per Consistenza arbustiva si intende il numero di arbusti da porre a dimora nella superficie costituita dal perimetro del P.I.I., compresi gli arbusti già esistenti e che si intendono conservare.

Tutti gli interventi dovranno garantire una consistenza arbustiva nella misura minima di n. 2 arbusti ogni 400 mq. di superficie costituita dal perimetro del P.I.I.

#### **Art. 11 – ELABORATI TECNICI DA PREDISPORRE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI SPAZI VERDI**

Nella predisposizione dei progetti edilizi la documentazione da presentare al fine della realizzazione di spazi verdi dovrà essere integrata da un progetto a firma di un tecnico agronomo-forestale che, oltre a definire l'impianto arboreo, preveda un piano di manutenzione del verde.

Dovranno essere allegati:

- un elaborato cartografico con l'indicazione degli spazi verdi previsti e della loro superficie;
- un elaborato cartografico con indicate al contorno le aree verdi contermini, distinte fra private, e pubbliche o di uso pubblico;
- un elaborato prospettico che illustri l'inserimento paesistico dell'intervento complessivo, con particolare attenzione alla visuale da spazi pubblici o di uso pubblico.

#### **Art. 12 – RISPARMIO IDRICO E RECUPERO ACQUE METEORICHE**

Nella predisposizione dei progetti edilizi dovrà essere dimostrato il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la messa in opera di accorgimenti tali da portare alla riduzione del consumo di acqua potabile;

- recupero attraverso sistemi di captazione, filtro e accumulo dell'acqua meteorica proveniente dalle coperture per consentirne l'utilizzo per usi compatibili;
- le acque nere/grigie dovranno essere recuperate, opportunamente trattate, per usi compatibili e non idropotabili, limitando lo scarico in rete.

### **Art. 13 – DIMINUZIONE FABBISOGNO ANNUO DI ENERGIA PRIMARIA PER LA CLIMATIZZAZIONE INVERNALE**

Tutti gli interventi dovranno garantire una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale superiore al 30 % - trenta per cento - rispetto al valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006, da rendersi su modelli di cui agli Allegati A e B della D.d.g. 19 agosto 2009, n. 8554.

### **Art. 14 – COLORAZIONE DEI MANUFATTI**

I manufatti verranno colorati con tinte che riprenderanno i colori naturali della campagna, con facciate pertanto che varieranno dal beige, al mattone, all'ocra, al marrone.

I serramenti potranno essere chiari o colorati, ma in assonanza con il colore scelto per le facciate.

Le coperture potranno utilizzare materiali tradizionali, come tegole a canale, o essere in lamiera preverniciata colorata.

Le stesse colorazioni si rispecchieranno sulle pavimentazioni esterne che pertanto avranno colorazioni dal marrone al beige anche al fine di individuare i parcheggi di pertinenza alle varie unità commerciali come indipendenti tra loro.

Per la pavimentazione dei percorsi carrabili potrà essere utilizzato anche l'asfalto.

### **Art. 15 - RECINZIONI**

Le recinzioni dovranno essere realizzate con siepi di arbusti sempreverdi o a foglia caduca mantenute all'altezza minima e costante di m. 1,50 dal piano stradale. Nelle siepi possono essere inserite reti metalliche plasticate di colore verde, aventi altezza massima di m. 1,50.

Possono anche essere realizzate recinzioni costituite da cancellate metalliche con le altezze di cui sopra con l'obbligo della messa a dimora della siepe.

E' consentita la realizzazione di una zoccolatura della recinzione, purché di altezza costante di m. 0,20, costituita da masselli di granito o cordanature in c.a..

E' consentita la realizzazione di cancelli e cancelletti metallici purché di altezza non superiore a m. 1,50.

### **Art. 16 – SATURAZIONE DEGLI INDICI**

La saturazione degli indici quali la S<sub>lp</sub> massima e la S<sub>c</sub> massima esclude ogni successiva richiesta per l'ulteriore edificazione salvo il caso di demolizione o ricostruzioni, anche parziali.

### **Art. 17 – CRITERI DI MISURAZIONE DELLE DISTANZE**

#### *Distanze dai confini*

La distanza dal confine di un fabbricato si misura sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la linea di confine del lotto e il perimetro del fabbricato, senza tener conto del limite esterno dei balconi, delle scale a giorno e degli altri elementi aggettanti, purché l'oggetto non superi 1,50 metri.

Non costituiscono oggetto o sporgenza ai fini della determinazione della distanza dal confine le scale antincendio.

### *Distanze dei fabbricati dalle strade*

La distanza di un fabbricato dal ciglio della strada si misura dal punto esterno appartenente al perimetro del fabbricato e più prossimo alla strada, perpendicolarmente alla linea di ciglio di quest'ultima, compresi i balconi, con esclusione delle sole gronde aggettanti fino a m. 1,50.

### **Art. 18 – DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI O PARTI DEL MEDESIMO FABBRICATO**

La distanza minima tra le pareti finestrate (anche se una sola è finestra) dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di 10,00 mt.

La distanza minima tra pareti non finestrate dovrà essere di 5,00 mt.

### **Art. 19 - VARIAZIONI PLANIVOLUMETRICHE**

In fase di esecuzione del P.I.I. è possibile apportare, senza necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del P.I.I., non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'Art. 14, punto 12, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..