



# **COMUNE DI FOMBIO**

Provincia di Lodi

Via Roma n. 83, 26861 Fombio (LO) - Tel. 0377.32362 interno n. 5  
codice fiscale n. 82500030158 - partita IVA n. 05979160156  
posta certificata: [comune.fombio@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.fombio@pec.regione.lombardia.it)

## **P.G.T.**

# ***estratto del*** ***PIANO DELLE REGOLE***

## **C.1** **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

(Il documento completo è consultabile sul sito internet istituzionale [www.comune.fombio.lo.it](http://www.comune.fombio.lo.it))

(...)

## **Art. 21 Nuclei di antica formazione**

1. Il Piano delle Regole individua i tessuti edilizi storici ed i perimetri del centro storico in relazione alla cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano ed ai mutamenti dello stato dei luoghi intervenuti.
2. Nel tessuto storico potranno essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del titolo autorizzativo è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero di cui all'art. 28 della citata L. 457/78.

### *Art. 21.1 Criteri e prescrizioni generali per gli interventi edilizi nel tessuto storico*

#### *21.1.a Obiettivi generali*

Gli interventi edilizi devono essere sempre finalizzati alla conservazione e al recupero delle caratteristiche architettoniche e ambientali, dei materiali e delle tecniche tradizionali.

#### *Art. 21.1.b Criteri e prescrizioni generali*

Gli interventi, compresi quelli sugli spazi aperti, dovranno essere finalizzati alla conservazione della struttura urbana nel suo complesso.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo volti a conservare l'edificio, ed a tutelarne valori paesistico-ambientali e qualità architettoniche.

Sono sottoposti a salvaguardia sia i caratteri morfologici e tipologici degli insediamenti sia gli episodi edilizi e gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico-ambientale: cortine edilizie, strutture a corte, corti interne, portici, logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e controterra, inferriate, ecc.

In particolare:

- gli interventi edilizi dovranno prevedere il mantenimento e il consolidamento delle strutture voltate e di pregio e la conservazione degli elementi architettonici e distributivi originari superstiti;
- è previsto il mantenimento, delle strutture portanti interne ed esterne originarie.
- solo per le volte a botte in mattoni nei casi di comprovata impossibilità di inserimento in altri vani non voltati o nei porticati, è ammesso soltanto il taglio trasversale alle estremità delle volte stesse, in prossimità dei muri portanti di testa, esclusivamente per la formazione di scale rettilinee e ascensori, delle dimensioni minime richieste per garantire il rispetto delle norme vigenti.

Sono ammessi:

- la modifica dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettonico, anche in posizione e con materiali diversi dagli originari;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, quando non comportino la rottura di strutture a volta;
- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati, per i quali è previsto il mantenimento, di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di

materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi;

- il ripristino di elementi costruttivi, facciate, geometria delle forature e manufatti secondo i caratteri originali;
- la realizzazione di piscine interrato.

#### *21.1.c Materiali di finitura*

Negli interventi in tessuto storico, in particolare nelle parti a vista, devono essere impiegati materiali originali e, in caso di necessità di sostituzione, materiali coerenti per caratteristiche qualitative ed estetiche con le preesistenze.

In particolare, per le varie componenti del manufatto edilizio si prevede:

- tetti a falde inclinate, con manti di copertura in coppi in cotto, con recupero dei coppi preesistenti, oppure con pannelli con finitura similcotto;
- gronde in legno o intonacate;
- comignoli in materiali e disegno riferiti a modelli desunti dalla tradizione locale;
- manufatti di lattoneria in rame, con pluviali e canali di gronda a sezione circolare e semicircolare;
- lucernari nelle falde di copertura, ammessi nei sottotetti abitabili fino al raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti richiesti, ciascuno della superficie massima di mq 1, di tipo piano e posti in opera complanari al manto di copertura, in rame o in alluminio di colore bruno, con lattoneria in rame o in lamiera preverniciata di colore scuro;
- opere in pietra, banchine, soglie, spalle e architravi, gradini ecc. secondo modi di lavorazione, spessori materiali e forma riferiti alla tradizione locale. E' esclusa la finitura a vista lucida;
- serramenti esterni in legno con finitura a smalto opaco coprente, oppure in alluminio verniciato, con ante cieche o grigliate in legno naturale verniciato a smalto coprente, oppure in alluminio verniciato oppure in PVC;
- portoni, portoncini d'ingresso, in legno smaltato o verniciato trasparente oppure in alluminio verniciato, a disegno tradizionale oppure in PVC;
- serramenti esterni dei negozi: in legno smaltato oppure in profili di ferro o di alluminio verniciati;
- pavimentazioni esterne di portici, logge e androni in pietra locale, ciottoli, mattoni pieni o mattonelle in cotto secondo disegni di posa ispirati alla tradizione lombarda;
- parapetti di scale, di balconi, di logge, di aperture, in mattoni a vista, in legno naturale o verniciato oppure in profili di ferro pieno, a disegno semplice tradizionale, verniciati;
- cancelli e inferriate in profili di ferro pieno, a disegno semplice tradizionale, verniciati;
- vani per contatori e centraline incassati nelle murature ed inseriti in maniera coerente con la configurazione architettonica dell'edificio.

Non sono ammessi:

- le aperture nelle falde delle coperture per la formazione di terrazzi;
- l'impiego di calcestruzzo a vista e di intonaci strollati e graffiati, di rivestimenti plastici;
- le pavimentazioni in pietra con posa ad opus incertum;
- la collocazione in facciata di cavi elettrici o telefonici, di tubazioni e canalizzazioni di impianti tecnologici, di aerazione o di dispersione dei fumi;
- l'applicazione sulla facciata prospiciente la pubblica via di attrezzature tecnologiche (apparecchi per il condizionamento, ecc.).

#### *21.1.d Spazi scoperti*

Non sono ammesse in generale nuove costruzioni su aree inedificate con esclusione delle aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse comune e di quelle relative a specifici interventi ammessi dalle presenti norme.

In caso di piani attuativi che prevedano interventi di demolizione e ricostruzione di edifici in aree diverse da quelle occupate dagli edifici esistenti, è ammessa l'occupazione di determinate aree sempre condizionata alla progettazione e all'esecuzione di interventi di riqualificazione delle aree libere risultanti a seguito delle demolizioni. In tali casi deve inoltre essere conseguito l'obiettivo dell'aumento della quantità degli spazi scoperti e di suolo permeabile rispetto alla preesistente situazione.

È ammessa l'occupazione del sottosuolo per la collocazione di centrali termiche o di vani tecnici strettamente funzionali agli impianti tecnologici, a condizione che:

- le relative canne fumarie, di esalazione, di ventilazione, ecc. non risultino isolate, ma adeguatamente integrate alle strutture edilizie esistenti;
- le scale di accesso e i cavedi siano chiusi con grigliati o coperchi metallici, in quota con la superficie circostante pavimentata o sistemata.

Le superfici pavimentate in acciottolato e/o pietra esistenti, di strade, piazze e spazi pubblici e all'interno dei cortili e degli spazi privati, dovranno essere conservate ed eventualmente ripristinate; per tali superfici sono ammesse nuove pavimentazioni – con definizioni e disegni di posa tradizionali – in pietra a lastre, porfido o granito a lastre e a cubetti, ciottoli di fiume, mentre sono escluse pavimentazioni in battuto o in piastrelle di cemento. Per la formazione di marciapiedi dovranno essere impiegati cordoli in pietra arenaria grigia, granito grigio o porfido.

Gli interventi di sistemazione degli spazi scoperti dovranno salvaguardare o ripristinare il carattere unitario del verde e delle corti e sono ammessi solo mediante progetto riferito all'intero spazio (cortile, giardino, orto, ecc.); nel caso di intervento edilizio significativo, la sistemazione dei relativi spazi scoperti è ammessa solo mediante progetto contestuale a quello dell'edificio su cui si interviene.

Sono vietati i frazionamenti catastali e con manufatti di ogni tipo degli spazi scoperti dei complessi edilizi.

Per gli spazi non edificati gli interventi dovranno prevedere:

- la conferma dell'attuale destinazione a verde; per i parchi, i giardini, i frutteti, gli orti e i campi a coltivazione agraria;
- la possibilità di trasformazione a verde per le aree destinate a cortile;
- le pavimentazioni originali esterne lastricate dei cortili devono essere conservate o eventualmente ripristinate;
- le superfici dei cortili e delle strade di accesso interne alle proprietà private potranno essere in terra stabilizzata, ghiaietto e/o pavimentate con definizioni e disegni di posa tradizionali in pietra locale, ciottoli di fiume; è escluso l'impiego dell'asfalto, del battuto, delle marmette e dei masselli autobloccanti in cemento, è esclusa la posa di pietra ad opus incertum;
- gli alberi esistenti di pregio, di alto fusto o autoctone devono essere conservati e tutelati. Per le nuove piantumazioni si dovranno impiegare alberi a foglia caduca e comunque tipici della vegetazione locale.

### *21.1.e Muri storici e recinzioni*

Per i muri storici di recinzione, separazione e controterra, di pertinenza degli edifici, anche se non specificamente individuati nella cartografia di Piano, è ammessa la formazione di nuove aperture, di dimensioni contenute, al servizio di lotti non altrimenti accessibili.

I muri di recinzione in pietra a vista o intonacati che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, anche se non specificamente individuati nella cartografia di piano, vanno conservati e ripristinati con gli stessi materiali impiegati e con le stesse tecniche di posa di quelli esistenti, in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per i muri intonacati non sono ammesse finiture con strollatura o con graffiatura o altre non tradizionali; il lato superiore dei muri potrà essere finito con intonaco, coppi o copertine in pietra locale secondo modi di lavorazione, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; potranno essere ripristinati con le modalità sopra descritte, alle quote originali tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti.

Le nuove recinzioni dovranno essere realizzate in muratura con le stesse caratteristiche di quelle tradizionali così come definite al punto precedente, con un'altezza massima pari a quella di muri preesistenti nelle adiacenze.

#### *21.1.f Realizzazione di posti macchina*

Nel tessuto storico è possibile realizzare ricoveri per autoveicoli solo con accesso dalle aree private interne; non è ammessa l'apertura di nuove autorimesse direttamente sulla strada.

Autorimesse interrato potranno essere realizzati solo in presenza di Piano Particolareggiato, Piano di Recupero, Permesso di costruire convenzionato entro il limite massimo del 60% del rapporto tra la superficie coperta e la superficie scoperta e purché le rampe di accesso siano celate all'interno di corpi edilizi.

#### *21.2 Modalità d'intervento*

E' ammesso l'intervento diretto con permesso di costruire o altro atto abilitativo per gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione di singole unità immobiliari con slp coinvolta non superiore a 300 mq.

Al di fuori dei suddetti casi si dovrà prevedere il ricorso a piano di recupero.

In tale caso si potrà procedere alla demolizione e ricostruzione, anche su diverso sedime, degli edifici esistenti nel rispetto degli indici e dei parametri di seguito indicati.

Nel caso di ricorso a piano di recupero, la cui unità minima di intervento dovrà essere riconducibile ad un edificio intero inteso come complesso da cielo a terra indipendentemente dalla superficie occupata in pianta, dovrà essere prodotta relazione storica documentata nella quale si evidenzino i caratteri dell'edificio e l'eventuale presenza di elementi di pregio storico architettonico da sottoporre a conservazione.

#### *21.3 Altezza degli edifici*

In assenza di piano attuativo le altezze massime consentite sono quelle di gronda e di colmo esistenti nei vari punti dell'edificio. In caso di ricorso a piano attuativo l'altezza massima non dovrà superare i 8,00 mt con massimo tre piani fuori terra.

Sono ammessi, senza ricorso allo strumento urbanistico attuativo, gli interventi di modifica delle altezze finalizzati agli adeguamenti igienico sanitari.

#### *21.4 Carico urbanistico*

E' ammesso, previo parere della commissione edilizia, un incremento del 10% della slp esistente e del rapporto di copertura esistente in pari misura, in ampliamento del fabbricato esistente anche mediante creazione di corpi di fabbrica esterni purchè non isolati dal fabbricato principale. Un ulteriore incremento del 10% è ammesso ove si ricorra al meccanismo perequativo.

#### *21.5 Destinazioni d'uso principali*

Funzione residenziale

#### *21.6a Destinazioni d'uso complementari/compatibili*

Tutte quelle definite al punto A, comma 2 del precedente art. 7 e con l'esclusione dei locali notturni e delle discoteche; sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

#### *21.6 b Destinazioni non ammissibili*

Tutte quelle definite al punto A comma 2 del precedente art. 7 Centri di internet/telefonia in sede fissa. Nel tessuto storico, a tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale e paesistico ambientale, è vietata l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.

#### *Art. 21.7 Disciplina specifica per le aree perimetrare con obbligo di piano di recupero*

La cartografia di piano ovvero le presenti NTA ovvero la relazione illustrativa, possono individuare le aree con obbligo di piano di recupero.

#### *21.7.a Modalità d'intervento*

Ogni intervento edilizio in tali aree, con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato alla predisposizione di un progetto complessivo finalizzato al ripristino dei caratteri urbani originari o alla sostituzione del tessuto urbanistico esistente con altro diverso.

#### *21.7.b Destinazioni d'uso*

E' ammessa è la funzione residenziale nonché, compatibilmente con le modalità di intervento di cui al punto successivo e con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva determinata dall'intervento, le relative destinazioni complementari/compatibili, con l'esclusione di altre destinazioni principali, secondo quanto definito al punto A, comma 2 del precedente art. 7 e con l'esclusione dei locali notturni e delle discoteche; sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

#### *21.7.c Parametri urbanistici e edilizi*

Hmax m 8,00 e con massimo tre piani fuori terra

Slp ammessa: è ammesso un incremento massimo del 20% della slp esistente con le modalità di cui al precedente articolo 21.4. Per il calcolo della superficie lorda di pavimento si considera la somma delle superfici dei piani fuori terra degli edifici, con esclusione di tutti i corpi aggiunti di origine non storica e non documentata.

SC = 50% max o corrispondente ai sedimi storici

Vp = 20%

È ammessa la realizzazione di locali interrati di altezza netta interna fino a m 2,50.

#### *21.7.d Prescrizioni particolari*

Per tutti gli interventi ammessi dovranno essere rispettati i criteri e le prescrizioni previsti per il tessuto storico dall'articolo 21.1 delle presenti norme, al fine di conseguire una maggior integrazione degli edifici con l'ambiente urbano storico.

Il reperimento degli spazi di parcheggio pertinenziali di cui alla Legge 122/1989 è sempre obbligatorio fatto salvo la dimostrata impossibilità di reperimento degli stessi all'interno del perimetro del piano di recupero. In tale caso l'esito del piano di recupero dovrà essere tale da non produrre un risultato in termini di necessità di posti auto a servizio delle attività insediate di qualsiasi natura, più elevato rispetto alla situazione esistente e previgente alla realizzazione del piano di recupero, significando con ciò la possibilità di limitare il numero delle unità immobiliari di qualunque destinazione trattasi a parità di Slp ammessa.

(...)

### **Art. 38 Aree destinate alla viabilità stradale**

Le aree per la viabilità stradale sono destinate alla conservazione e alla protezione della viabilità esistente e alla creazione del nuovo assetto viario.

Esse comprendono:

- le strade;
- le intersezioni;
- i parcheggi;
- le fasce di rispetto.

L'indicazione grafica delle strade, delle intersezioni e dei parcheggi di nuova costruzione previsti dal P.G.T. ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera. Eventuali scostamenti di tracciato fino a 5 mt per ogni lato della sede stradale individuata cartograficamente sono ammessi e non danno luogo all'esigenza di variare la cartografia del P.D.R.

Le strade interne al tessuto consolidato dovranno essere dotate di percorsi pedonali ed ove possibile di percorsi ciclabili. Alcune strade extraurbane locali prevedono l'uso promiscuo auto – bici in quanto assi della rete ciclabile extraurbana di connessione fra le frazioni.

#### *Art. 38.1 Prescrizioni particolari per la realizzazione di nuove strade*

Le strade di nuova costruzione in ambito urbano dovranno avere larghezza minima della carreggiata di m. 7,50 per i due sensi di marcia con due marciapiedi laterali di larghezza minima di 1,50. Eventuali viabilità a fondo cieco dovranno prevedere un adeguato spazio di manovra e per l'inversione del senso di marcia.

Il raggio di curvatura della carreggiata deve essere proporzionato al tipo di veicoli che vi possono transitare, alle dimensioni della carreggiata e al tipo di regolamentazione della circolazione (senso unico o doppio senso di marcia).

Le strade di nuova edificazione saranno alberate in ragione di 1 albero ogni 6 metri lineari, preferibilmente su entrambi i lati. Per la costruzione delle strade si dovrà far riferimento ai limiti imposti dal D.P.R. n. 495/92 e successive modifiche.

I parcheggi pubblici della rete stradale urbana o extraurbana, sono riportati nelle tavole del Piano dei Servizi. In sede di progettazione o riqualificazione della rete stradale possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

#### *Art. 38.2 Prescrizioni particolari per gli accessi privati*

Nessun accesso privato potrà essere aperto direttamente sugli spazi pubblici, fatto salvo ingressi pedonali e carrai come chiaramente indicato negli elaborati progettuali.

I nuovi insediamenti di qualsiasi tipo dovranno avere un solo ingresso carraio o, se opportunamente motivato, il minor numero di accessi.

Per le zone da attuare con piano attuativo le nuove immissioni previste verranno regolamentate in sede di presentazione del progetto, qualora non siano previste dalle tavole del P.G.T.

Non è mai ammesso alcun accesso diretto da lotti privati su proprietà pubbliche o su aree con destinazione a servizi.

I cancelli carrai dovranno essere in posizione rientrante minimo 5 ml dal limite della recinzione del lotto, fatto salvo situazioni preesistenti ed in particolare l'esistenza di cortine edilizie o di murature storiche e fatta salva l'eventuale possibilità di edificazione a confine ai sensi delle presenti norme.

#### *Art. 38.3 Percorsi pedonali e ciclabili*

L'edificazione deve rispettare i percorsi pedonali e/o ciclabili esistenti. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di passaggi abbandonati, il completamento dei percorsi esistenti o l'apertura di nuovi passaggi. I percorsi indicati nelle tavole del PGT ed in particolare nel Piano dei Servizi non potranno essere recintati se non a mezzo di siepe e dovranno essere mantenuti con le caratteristiche storicamente acquisite (sezioni, finitura).

#### **Art. 39 Fasce di rispetto stradali**

1. Le fasce di rispetto sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato naturale.
2. Nelle fasce di rispetto stradale non si possono realizzare nuove costruzioni, ampliamenti; in esse è ammessa la realizzazione delle opere previste dall'art. 7 della Circolare Ministero LL.PP. n. 5980 del 30.12.1970, ovvero opere a servizio della strada non aventi carattere di edificazione quali per esempio:
  - parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici;
  - distributori di carburanti con i relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada;
  - cabine di distribuzione elettrica;
  - sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
  - reti idriche;
  - reti fognanti;



- canalizzazioni irrigue;
- pozzi;
- piscine interrato;
- metanodotti; gasdotti, ecc;
- recinzioni in muratura – che a norma dell'art. 878 del c.c. non abbiano un'altezza superiore ai 3 metri – in rete metallica, nonché siepi, a delimitazione del confine di proprietà;
- strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto stradale; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio delle opere consentite in detta fascia;
- ampliamenti di edifici esistenti nella parte retrostante il lato prospiciente la viabilità.

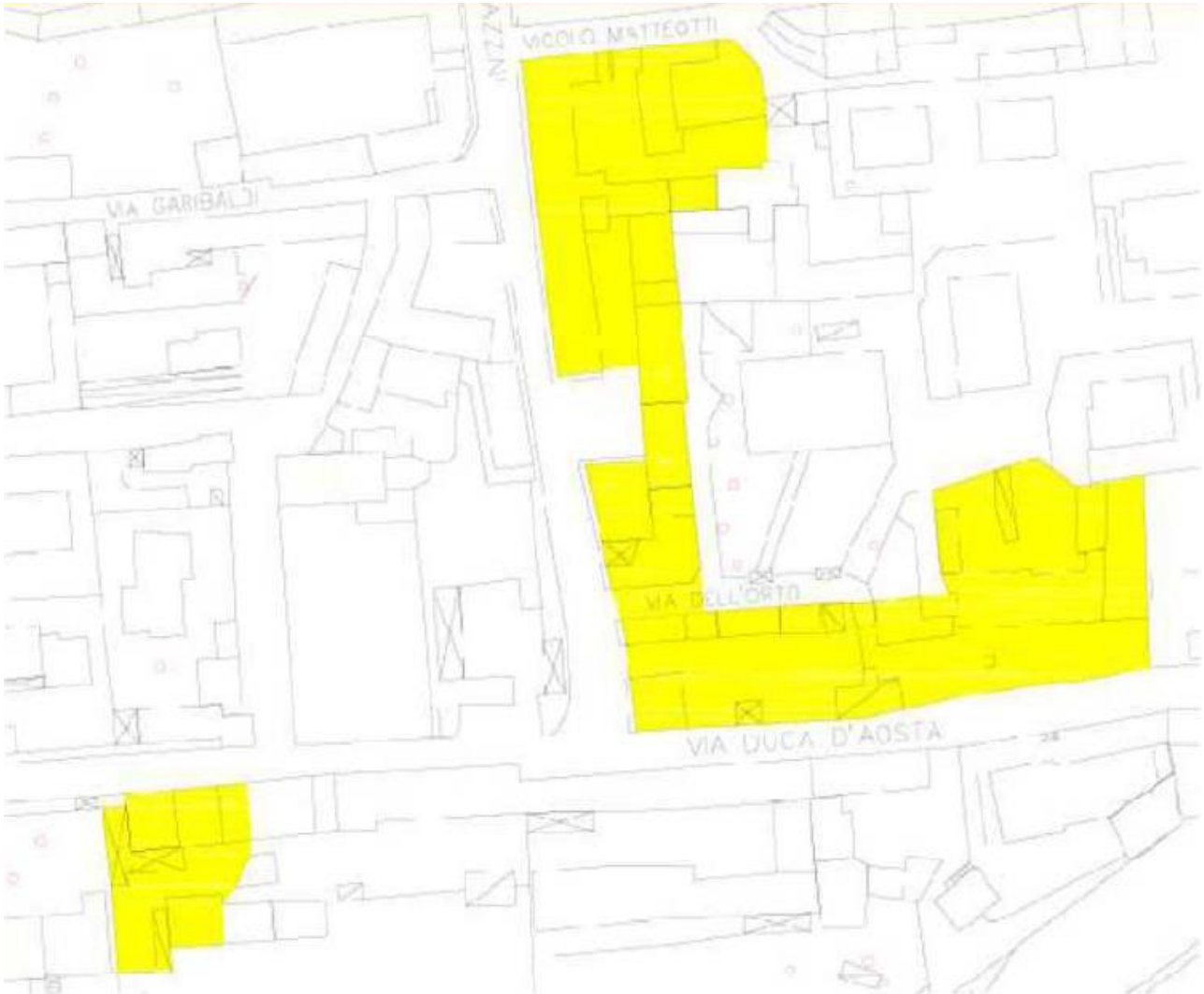
Nelle fasce di rispetto stradale non è ammessa alcuna opera edilizia fuori ed entro terra.

3. Le fasce di rispetto come individuate graficamente negli elaborati di piano hanno valore indicativo per le distanze da rispettare nelle costruzioni in rettilineo fuori e dentro i centri abitati nei casi previsti dal Codice della Strada. Ove non indicate, valgono le prescrizioni del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada integrato dal D.Lgs.10 settembre 1993, n.360.
4. Per le fasce di rispetto nelle intersezioni e nelle curve, sia al di fuori che nei centri abitati, deve essere rispettato quanto stabilito per le aree di visibilità dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche e integrazioni) e dal Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni).
5. In particolare, nelle intersezioni devono essere rispettate le “zone di visibilità” per l'avvistamento reciproco dei veicoli da e per i rami dell'intersezione medesima. Le aree di visibilità nelle intersezioni fuori dai centri abitati sono costituite dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio della distanza di rispetto.
6. Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità. Laddove specificatamente classificate nelle tavole di piano le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificate, fanno parte della superficie fondiaria o territoriale di intervento ai fini del calcolo degli indici Uf e Ut. Allo stesso modo le aree di rispetto fanno parte della superficie di intervento e rientrano nell'area agricola cui appartiene l'azienda oggetto di intervento.

(...)

## Appendice 1: individuazione complessi assoggettati a piano di recupero

In allegato vengono individuati con colorazione gialla i complessi assoggettati a Piano di Recupero. L'ambito di attuazione del Piano potrà essere ridefinito o meglio individuato, anche a seguito di risultanze catastali, in sede di presentazione del Piano di Recupero stesso, senza che ciò comporti variante al PGT. In ogni caso il lotto minimo di intervento dovrà avere una superficie fondiaria di almeno 400 mq.



(...)